

Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3481) hyväksyminen MRL 37 §:n mukaisesti

Kunnanvaltuusto 06.03.2023 § 13

1643/10.02.02/2019

Päätösehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää

1

hyväksyä Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3481) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti

2

että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnoillä olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

Käsittely

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi esitteli asiaa kokouksessa.

Varavaltuutettu Miisa Jeremejew poistui kokouksesta ja varavaltuutettu Paula Oittinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.45.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana on jätetty ponsiehdotus ja muutosehdotus seuraavasti:

Valtuutettu Hannu Valtasen muutosehdotus:

Esitän, että maakaapelin ohjeellinen linjaus poistetaan osayleiskaavasta. Kunta on tehnyt useita sopimuksia, joissa se on jo sitoutunut kaapelin toteuttamiseen Fortumin edellyttämällä tavalla.

Muutosehdotusta kannatti Aki Leijala.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Hannu Valtasen muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 41 JAA ääntä ja 10 EI ääntä.

Pohjaehdotus sai enemmän ääniä.

JAA äänestivät: Suominen Tero, Ylisiurua Katja, Määttä Jussi, Kajanti Carl-Johan, Åström Kim, Purra Riikka, Kekkonen Irja, Salminen Ville, Felipe Sini, Ronkainen Tuovi, Ylikoski Jukka, Lundell Patrik, Petäjäjärvi Krista, Kjerin Ulf, Lankia Eero, Basilier Linda, Fleming Johanna, Harinen Ari, Karkinen Ronja, Orko Maarit, Oittinen Paula, Kosonen Liisa, Adlercreutz Anders, Jäppinen Sanni, Aallonharja Piia, Liljequist Kim, Gustafsson Stefan, Blom Urho, Granström Anneli, Salonen Antti, Virtanen Kari, Ekman Jani, Mäkinen Jenny, Hedberg Hans, Kilappa Antti, Sahiluoma Anna,

Seppälä Ulla, Järvinen Johanna, Virkki Leena, Frimodig Josephine ja Myllyniemi Markus.

Ei äänestivät: Piili Noora, Hakapää Minna, Honkanen Martin, Toikka Anna-Mari, Leijala Aku, Kämpe-Hellenius Jerri, Valtonen Martin, Valtanen Hannu, Kaurila Matti ja Kari Marko.

Valtuutettu Kim Åströmin ponsiehdotus:

Tiedolla johtaminen

Vastaisuudessa kaavataloudellisiin analyyseihin tulee arvioida verotulokertymää ja palvelutarpeita nykyistä tarkemmin. Luonteeltaan samankaltaisten alueiden tilastotietoja hyödyntäen tulee muodostaa alueelliset arviot, pyrkien huomioimaan mm. asuntokannan, sijainnin, saavutettavuuden ja demografisten tekijöiden vaikutukset.

Ponsiehdotusta kannattivat Kari Virtanen, Kim Liljequist, Martin Honkanen, Urho Blom, Marko Kari, Matti Kaurila, Piia Aallonharja, Carl-Johan Kajanti, Anneli Granström, Leena Virkki, Jukka Ylikoski, Ville Salminen, Riikka Purra, Jussi Määttä, Ulla Seppälä, Jani Ekman, Johanna Järvinen, Hannu Valtanen, Liisa Kosonen, Anna Sahiluoma, Patrik Lundell, Eero Lankia, Jenny Mäkinen, Aku Leijala ja Markus Myllyniemi.

Ponsiehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta lisättynä Kim Åströmin ponnella äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat pohjaehdotus ilman pontta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 38 JAA ääntä, 12 EI ääntä ja 1 tyhjä ääni.

Pohjaehdotus lisättynä Kim Åströmin ponnella sai enemmän ääniä.

JAA äänestivät: Oittinen Paula, Toikka Anna-Mari, Lundell Patrik, Purra Riikka, Kosonen Liisa, Liljequist Kim, Valtanen Hannu, Åström Kim, Virtanen Kari, Kilappa Antti, Blom Urho, Kari Marko, Gustafsson Stefan, Basilier Linda, Ylikoski Jukka, Virkki Leena, Kekkonen Irja, Valtonen Martin, Kajanti Carl-Johan, Aallonharja Piia, Lankia Eero, Salminen Ville, Honkanen Martin, Järvinen Johanna, Leijala Aku, Kaurila Matti, Seppälä Ulla, Määttä Jussi, Granström Anneli, Kämpe-Hellenius Jerri, Piili Noora, Myllyniemi Markus, Mäkinen Jenny, Ekman Jani, Petäjajarvi Krista, Frimodig Josephine, Adlercreutz Anders ja Sahiluoma Anna

Ei äänestivät: Orko Maarit, Karkinen Ronja, Hakapää Minna, Felipe Sini, Salonen Antti, Hedberg Hans, Suominen Tero, Ronkainen Tuovi, Fleming Johanna, Kjerin Ulf, Ylisiurua Katja ja Harinen Ari.

Tyhjää äänesti Jäppinen Sanni.

Päätös

Kunnanvaltuusto päätti ehdotuksen mukaisesti lisättynä seuraavalla ponnella:

Tiedolla johtaminen

Vastaisuudessa kaavataloudellisiin analyyseihin tulee arvioida verotulokertymää ja palvelutarpeita nykyistä tarkemmin. Luonteeltaan

samankaltaisten alueiden tilastotietoja hyödyntäen tulee muodostaa alueelliset arviot, pyrkien huomioimaan mm. asuntokannan, sijainnin, saavutettavuuden ja demografisten tekijöiden vaikutukset.

Selostus

Masalan osayleiskaavan kaavakartta on päivitetty kunnanhallituksen päätösten mukaisesti merkitsemällä Näseuddenissä liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue sen mukaisella kaavamerkinnällä (s-1). Tämän johdosta on kaavalle annettu uusi piirustusnumero, joka on 3481. Niin ikään kaavakartan päiväys on muutettu kunnanvaltuuston kokouspäivän mukaiseksi (6.3.2023).

Oheismateriaali:

- Kaavakartta_ja_määräykset
- Kaavaselostus_su
- Kaavaselostus_ru
- Kaavaselostus_liitteet
- Vastineet_su
- Vastineet_ru
- Masalan osayleiskaava, Ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Masalan osayleiskaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 2021 ja 2022)
- Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)

Päätöshistoria

Kunnanhallitus 13.02.2023 § 56

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Kunnanhallitus päättää, että se

1.
hyväksyy Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti.

2.
hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3479) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi esitteli asiaa kokouksessa.

Esittelijän kokouksessa esitetty uusi muutettu ehdotus:

Kaavakartalle korjataan kunnanarkkitehdin kokouksessa esittelemä osayleiskaavaehdotuksen mukainen liito-orava -alue Sjövikin alueella.

Päätösehdotukseen lisätään yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksen mukainen uusi kohta: 3 esittää kunnanvaltuustolle, että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnöillä olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi ja asemakaavapäällikkö Simon Store poistuivat kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 18.24.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että se

1

hyväksyy Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti.

2

hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3479) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

3

esittää kunnanvaltuustolle, että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnöillä olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

Lisäksi kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että kaavakartalle korjataan kunnanarkkitehdin kokouksessa esittelemä osayleiskaavaehdotuksen mukainen liito-orava -alue Sjövikin alueella.

Tiedoksi

Kunnanvaltuustolle

Selostus

Masalan osayleiskaavan aineistoa on päivitetty yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätösten mukaisesti seuraavasti:

- kaavakartalle on annettu uusi numero, joka on 3479
- kaava-aineistolle on annettu uusi päiväys, joka on 13.2.2023
- kaavakartalla Näseuddenin luonnonsuojelualueen (SL) rajausta on tarkistettu ja rajattu pienemmäksi verrattuna lautakunnalle esitetystä, suurin osa Sjövikin pohjoispuoleisesta alueesta on osoitettu lähivirkistykseen (VL)
- kaavakartalta on poistettu Kartanonrannan rantavyöhykkeen luonnonsuojelualueet (SL)
- kaavaselostusta on tarkistettu kerrostalo-nimikkeen osalta lautakunnan päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta kaavaselostuksen sivun 54 tekstiä, jonka teksti kytkeytyy laadittuun kaavatalousselvitykseen
- kahden maa- ja metsätalousalueen (MU ja MY) kaavamääräystä on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti niin, että MRL:n 128 § ei koske puiden kaatamista
- liiteaineistoa on täydennetty lautakunnan päätöksen mukaisesti osayleiskaavan ilmastovaikutus- ja liikenneselvityksin
- lautakunnan päätöksestä poiketen Kartanonrannan koulun eteläpuolisen alueen maankäyttöä on muutettu osoittamalla kaavakartalla Sundsbergin metsän luonnonsuojelualue (SL) siltä osin kuin se sijaitsee

asemakaavoitetulla alueella (alueen luontoarvo: metsäkokonaisuus täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontokohteen kriteerit, lisäksi sen alueella on vesilain 11 §:n mukainen luonnontilaisen kaltainen puro ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat)

- lautakunnan päätöksen lisäksi selostukseen on tehty vähäisiä teknisiä korjauksia.
- määrätyt vastineet on päivitetty yhdyskunta tekniikan lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Oheismateriaali:

- [Kaavakartta ja määräykset](#)
- Kaavaselostus_su
- Kaavaselostus_ru
- Kaavaselostus_liitteet
- Vastineet_su
- Vastineet_ru
- Masalan osayleiskaava, Ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022) ja [liitekartta](#)
- Masalan osayleiskaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 16

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisan
sijainen kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti.

2

hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Käsittelyn aikana Sanni Jäppinen teki ehdotuksen asian jättämisestä pöydälle.

Ehdotusta kannatti Ronja Karkinen ja Hannu Valtanen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja pöydällepanoehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatkokäsittely JAA, Sanni Jäppisen pöydällepanoehdotus EI.

Jatkokäsittelyn puolesta äänesti kuusi (6); Aleksander Polkko, Matti Kaurila, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Josephine Frimodig ja Jenny Snellman.

Sanni Jäppisen pöydällepanoehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Antti Salonen, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen ja Teemu Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että Jaa äänet voittivat ja käsittelyn jatkaminen voitti äänin kuusi (6) – viisi (5). Käsittelyä jatkettiin.

Käsittelyn aikana Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 2. Esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnoilla olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

Ehdotusta kannattivat Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Hannu Valtanen, Kim Liljequist ja Josephine Frimodig.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatkokäsittely JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus 16.1 EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Sanni Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen ja Ronja Karkinen.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Matti Kaurila ja Jenny Snellman.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 4. Lautakunta päättää poistaa asemakaavaselostuksesta sanat KERROSTALOVALTAINEN A-kaavamerkintöjen yhteydessä seuraavasti; - Sivu 20 neljäs kappale - sivu 57 toinen kappale - sivu 57 toinen kappale pois ”pääosin kerros- ja pienkerrostaloista” - sivu 57 kuudes kappale - sivu 57 seismäs kappale - sivu 59 viimeinen kappale pois ”kerrostalojen lisäksi” - sivu 60 ensimmäinen kappale - sivu 60 toinen kappale - sivu 62 ensimmäinen kappale pois ”on pääosin kerrostalovaltaista ja se” - sivu 62 ensimmäinen kappale pois ”kerrostaloja”

Ehdotusta kannattivat Aleksander Polkko, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Hannu Valtanen ja Josephine Frimodig.

Teemu Kelkka teki seuraavan muutosehdotuksen; Poistetaan kaavaselosteen sivulta 58 Asuntoalue A kohdasta viittaus Kerrostalovaltaisuuteen ja muutetaan muodosta Asuntoalue (A) on pääosin kerrostalovaltaista ja se sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Asuntoalueelle saa sijoittaa kerrostaloja, pienkerrostaloja, rivitaloja, pientaloja ja erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota. Muotoon Asuntoalue (A) sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Asuntoalueelle saa sijoittaa kerrostaloja, pienkerrostaloja, rivitaloja, pientaloja ja erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota.

Ehdotusta kannattivat Pekka Jäppinen ja Sanni Jäppinen.

Puheenjohtaja totesi, että oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeavia ehdotuksia, joista kaksi oli melkein samansisältöisiä. Puheenjohtaja ehdotti, että tuli äänestää ensin muutosehdotusten välillä ja sen jälkeen pohjaehdotuksen ja voittaneen muutosehdotuksen välillä. Käsittelyjärjestys hyväksyttiin. Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään seuraavasti: Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus JAA, Teemu Kelkan muutosehdotus EI.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Aleksander Polkko, Josephine Frimodig, Matti Kaurila, Jenny Snellman, Hannu Valtanen ja Kim Liljequist.

Teemu kelkan muutosehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Ronja Karkinen ja Sanni Jäppinen.

Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5).

Äänestystä jatkettiin. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen, Antti Salonen ja Pekka Jäppinen.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Matti Kaurila ja Jenny Snellman.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin neljä (4) – seitsemän (7). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 5. Lautakunta päättää, että osayleiskaavaa muutetaan vahvan Sundet III asemakaavan mukaiseksi suojelualueiden osalta. Perustelut:

Osayleiskaavan alueella on voimassa oleva Sundet III asemakaava, jossa on yksityiskohtaisesti määritelty suojelualue ja ranta-alueen VL-alueen luontoarvot sekä alueen sisällä s-1, s-2 ja s-3 -alueet. S-1 merkinnällä on määritelty asemakaavassa merkittävät luonnonmukaisena säilytettävät alueen osat, alueen hoitaminen maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta, maiseman lehto- ja/tai metsäluonteen säilyttäminen, eikä alueella saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä. VL-alueen rakennusjäännösten ja rakennelmien jäänteet on säilytettävä s-2 määräyksen mukaan ja VL-alueen s-3 osia on hoidettava luonnonmukaisena, jossa alueen suurikokoiset lehtipuut on säilytettävä. Asemakaava siis määrittelee jo yksityiskohtaisesti alueen suojelun. Ehdotusta kannattivat Kim Liljequist, Jenny Snellman, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig ja Antti Salonen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti kaksi (2); Ronja Karkinen ja Sanni Jäppinen.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Matti Kaurila, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Antti Salonen, Josephine Frimodig ja Teemu Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.

Kim Liljequist teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 6: Lautakunta päättää muuttaa/tarkentaa osayleiskaavan määräyksiä niin, että MRL 128 § toimenpiderajoitus ei koske maa- ja metsätalousalueiden (M, MA, MU ja MY) puunkaatoa. Ehdotusta kannattivat Matti Kaurila, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Josephine Frimodig ja Antti Salonen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Kim Liljequistin tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti kolme (3); Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen ja Sanni Jäppinen.

Kim Liljequistin muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Hannu Valtanen, Josephine Frimodig, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Antti Salonen, Jenny Snellman ja Matti Kaurila.

Lisäksi annettiin yksi (1) tyhjä ääni; Teemu Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Kim Liljequistin muutosehdotus voitti äänin seitsemän (7) – kolme (3) – yksi (1). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 7. Sjövikin pohjoispuolinen alue muutetaan kaavaehdotuksen mukaisesti virkistysalueeksi (VL), lisäksi tarkistetaan lehtoalueen raja. Ehdotusta kannatti Hannu Valtanen.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että Näseuddenin kärki (257-404-878-3) poistetaan OYK:ssa esitetystä suojelualueesta ja että suojeluarvoja arvioidaan uudelleen jäljelle jäävän alueen osalta.

Ehdotusta kannattivat Pekka Jäppinen ja Antti Salonen.

Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen ehdotukset yhdistettiin. Kannattajat suostuivat ehdotukseen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetty muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti yksi (1); Ronja Karkinen.

Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetyn muutosehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Antti Salonen, Matti Kaurila, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Jenny Snellman, Kim Liljequist ja Josephine Frimodig.

Lisäksi annettiin yksi (1) tyhjä ääni; Sanni Jäppinen.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetty muutosehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – yksi (1) – yksi (1). Käsittelyä jatkettiin.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; esitän, että Masalan OYK:n asukastavoitetta supistetaan voimakkaasti ja OYK:n suunnittelualue palautetaan alkuperäiseen kokoonsa poistamalla siitä Luoman kylän alueet.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; esitän, että kaavakarttaan merkitään kaupunkiradan raideparille aluevaraus ja maakaapelilinjaus tämän varauksen itäpuolelle. Samalla ”ohjeellisuus” poistetaan kaavaselistuksesta. Vaihtoehtoisesti 2*400 kV:n maakaapelimerkintä poistetaan kokonaisuudessaan kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että tieyhteistarve rantaradan ja KEHÄIII:n välistä poistetaan.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että ohjeellinen pääulkoilureitti rantaradan länsisivulta poistetaan.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; Keskustan alueen tulevissa asemakaavoissa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten kehittäminen ja panostaa innovatiivisesti ympäristön viihtyisyyteen ja laadukkaaseen kaupunkitilaan ja kaupunkikuvaan.

Ehdotusta kannattivat Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Kim Liljequist, Teemu Kelkka, Jenny Snellman ja Josephine Frimodig.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että Masalan OYK:n asukastavoite supistetaan 12 000 asukkaaseen.

Ehdotusta kannatti Matti Kaurila.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Hannu Valtasen muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Pekka Jäppinen, Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig ja Antti Salonen.

Hannu Valtasen muutosehdotuksen puolesta äänesti kaksi (2); Matti Kaurila ja Hannu Valtanen.

Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja pohjaehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; Seuraavaan kaavan käsittelyyn tuodaan tiedoksi liitteenä liikennesuunnitelma, kaavataloudelliset laskelmat ja ilmastaselvitys.

Ehdotusta kannattivat Teemu Kelkka, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Pekka Jäppinen ja Jenny Snellman.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti valtuuttaa esittelijän tekemään tarvittavia teknisiä muutoksia kaava-aineistoon.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti.

2

Esittää edelleen kunnanvaltuustolle, että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnoillä olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

3

hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) ja siihen liittyvät asiakirjat seuraavien lautakunnan päätösten ja MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

4

Lautakunta päättää poistaa asemakaavaselostuksesta sanat KERROSTALOVALTAINEN A-kaavamerkintöjen yhteydessä seuraavasti; - Sivu 20 neljäs kappale - sivu 57 toinen kappale - sivu 57 toinen kappale pois "pääosin kerros- ja pienkerrostaloista" - sivu 57 kuudes kappale - sivu 57 seismäs kappale - sivu 59 viimeinen kappale pois "kerrostalojen lisäksi" - sivu 60 ensimmäinen kappale - sivu 60 toinen kappale - sivu 62 ensimmäinen kappale pois "on pääosin kerrostalovaltaista ja se" - sivu 62 ensimmäinen kappale pois "kerrostaloja"

5

Lautakunta päättää, että osayleiskaavaa muutetaan vahvan Sundet III asemakaavan mukaiseksi suojelualueiden osalta. Perustelut: Osayleiskaavan alueella on voimassa oleva Sundet III asemakaava, jossa on yksityiskohtaisesti määritelty suojelualue ja ranta-alueen VL-alueen luontoarvot sekä alueen sisällä s-1, s-2 ja s-3 -alueet. S-1 merkinnällä on määritelty asemakaavassa merkittävät luonnonmukaisena säilytettävät alueen osat, alueen hoitaminen maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta, maiseman lehto- ja/tai metsäluonteen säilyttäminen, eikä alueella saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä. VL-alueen rakennusjäännösten ja rakennelmien jäänteet on säilytettävä s-2 määräyksen mukaan ja VL-alueen s-3 osia on hoidettava luonnonmukaisena, jossa alueen suurikokoiset lehtipuut on säilytettävä. Asemakaava siis määrittelee jo yksityiskohtaisesti alueen suojelun.

6

Lautakunta päättää muuttaa/tarkentaa osayleiskaavan määräyksiä niin, että MRL 128 § toimenpiderajoitus ei koske maa- ja metsätalousalueiden (M, MA, MU ja MY) puunkaatoa.

7

Sjövikin pohjoispuolinen alue muutetaan kaavaehdotuksen mukaisesti virkistysalueeksi (VL), lisäksi tarkistetaan lehtoalueen raja. Näseuddenin kärki (257-404-878-3) poistetaan OYK:ssa esitetystä suojelualueesta ja että suojeluarvoja arvioidaan uudelleen jäljelle jäävän alueen osalta.

8

lautakunta evästää valmistelua seuraavasti; Keskustan alueen tulevissa asemakaavoissa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten kehittäminen ja panostaa innovatiivisesti ympäristön viihtyisyyteen ja laadukkaaseen kaupunkitilaan ja kaupunkikuvaan.

9

lautakunta evästää valmistelua seuraavasti; Seuraavaan kaavan käsittelyyn tuodaan tiedoksi liitteenä liikennesuunnitelma, kaavataloudelliset laskelmat ja ilmastaselvitys.

10

valtuuttaa esittelijän tekemään tarvittavia teknisiä muutoksia kaava-aineistoon.

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen liittyi kokoukseen § 16 käsittelyn aikana klo 19.11.

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi toimi esittelijänä kokouksessa § 12 – 16 ajan klo 17.00 – 20.43.

Jäsen Hannu Valtasen yhteydet katkesivat § 16 käsittelyn aikana klo 19.56 – 20.01.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta piti käsittelyssä tauon § 16 lopussa klo 20.43 – 20.48.

Todettiin, että yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen jatkaa esittelijänä § 17 lähtien klo 20.48.

Selostus

Osayleiskaavan sijainti ja taustaa

Masalan osayleiskaava käsittää Masalan taajaman lähiympäristöineen. Kuntakeskuksen ja Masalan välinen etäisyys on noin seitsemän kilometriä. Joukkoliikenneyhteydet kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Rantarata ja Kehä III kulkevat suunnittelualueen läpi. Niin ikä Länsiväylältä Masala on hyvin saavutettavissa. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 25 kilometriä.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan sekä vireillä olevaan Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan kuten myös vuonna 2023 vireille pantavaan Sundsbergin osayleiskaavaan. Lännessä alue rajautuu Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan ja idässä Espoonlahteen. Pohjoisessa rajana toimii Hommaksentie. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 neliökilometriä ja siellä asui vuoden 2022 lopussa hieman yli 7 000 asukasta. Kirkkonummen kunnalla on alueella merkittävää maanomistusta, pääosin suunnittelualue on kuitenkin yksityisomistuksessa.

Osayleiskaavahanke on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.11.2013 (§ 86) ja kaava kuulutettiin vireille 30.1.2014. Suunnittelun alussa vuonna 2013 järjestettiin paikkatietokysely (Mapita Oy), jonka avulla kunta sai alueen asukkailta ja muilta osallisilta tärkeää tietoa alueen kehittämiseen. Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty osayleiskaavatyössä. Todettakoon, että hanke on ollut useita vuosia jäissä henkilöstöresurssivajeen takia.

Hankkeen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99).

Osayleiskaavan valmisteluaineisto

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos) asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan 26.10.2017 (§ 52) päätöksellä nähtäville 3.11.-15.12.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikana järjestettiin asukastilaisuus 21.11.2017.

Valmisteluaineisto sisälsi varaukset merkittävälle määrälle asumista: esimerkiksi kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloja sallivia asuntoalueita (A) oli osoitettu useita ja niiden pinta-ala oli valmisteluaineistossa noin 78 ha. Keskustatoimintojen alueeksi oli osoitettu noin 69 ha alue. Pientalovaltaisia asuntoalueiden (AP) pinta-ala oli noin 213 ha. Maankäyttö mahdollisti uusia ajoneuvoliikenteen tarpeisiin osoitettuja ajoneuvoliikennettä palvelevia yhteyksiä kuten Masalantieltä Keskusmetsän läpi yhteyden Sepänkyläntielle sekä kehämäisen yhteyden Sepänkyläntieltä Masalantielle.

Valmisteluaineistosta saatiin 31 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Asukastilaisuudessa sekä kaavan valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä korostuivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet: oman kiinteistön rakennusoikeus, muu kaavassa osoitettu oman lähiympäristön maankäyttö, lähivirkistysalueiden määrä, liikennejärjestelmä ja uudet tieyhteydet sekä Keskusmetsään osoitettu uusi asuntoalue.

Kaavoitusta ohjaavat viranomaistahot esittivät Masalan taajamaan tehokkaampaa maankäyttöä kuin mitä valmisteluaineistossa oli esitetty.

Osayleiskaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti 25.10.2021 (§ 471) asettaa osayleiskaavaehdotuksen nähtäville 15.11.-17.12.2021. Koronatilanteen takia järjestettiin 30.11.2021 virtuaalinen asukastilaisuus. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen maankäyttöperiaatteet olivat pääpiirteissään hyvin samanlaiset ja valmisteluaineistoon tehdyt muutokset olivat luonteeltaan pienehköjä. Suurin muutos oli suunnittelualueen laajentaminen pohjoiseen niin, että Hommaksentien eteläpuoleinen alue liitettiin osayleiskaavaan. Lisäksi Keskusmetsän läpi kulkeneesta ajoneuvoliikenteen yhteydestä luovuttiin. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin syksyllä 2021.

Kaavaehdotuksessa oli osoitettu esimerkiksi kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloja sallivia asuntoalueita (A) valmisteluaineistoon verrattuna enemmän ja niiden pinta-ala oli noin 123 ha. Keskustatoimintojen alueeksi oli osoitettu noin 52 ha alue. Pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) oli yhteensä parisenkymmentä ja niiden pinta-ala oli noin 220 ha. Pääsääntöisesti olemassa olevien asemakaavojen mukaisten palvelujen alueet (P) ja työpaikka-alueet (TP) kuten Kolabackenin asemakaavan mukainen uusi työpaikka-alue Masalanportin eritasoliittymän eteläpuolella osoitettiin kaavaehdotuksessa. Niin ikään kaavakartalla esitettiin Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä maakaapelin linja toteuttamiskelpoiseksi valitun linjausvaihtoehdon mukaisena.

Kaavaehdotuksesta saatiin 26 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Virtuaalisen asukastilaisuuden sekä kaavan valmisteluaineiston palautteessa korostuivat pääpiirteissään samat asiat kuin valmisteluaineistosta

saadussa palautteesta kuitenkin niin, että esimerkiksi Sjövikin alueen asemakaavoittamista vastustettiin kuten myös Keskusmetsän alueelle osoitettua Kettukorven asuntoalueen rakentamista. Palautteesta nousi esille huomattavaa kritiikkiä saanut Kolabackenin datakeskuksen maakaapelin linjaus. Palautteen kautta saatiin arvokasta tietoa, jonka mukaan kaavaehdotuksen aineistoa on lukuisilta yksityiskohdilta tarkistettu ja muutettu. Annetuista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu yhteenveto ja ns. kaavoittajan vastineet, jotka ovat tämän asian liitteenä.

Osayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelua ohjanneet selvitykset

Osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2021–2025 (5.10.2020 § 78). Osayleiskaava mahdollistaa syksyllä 2022 hyväksytyyn kaavoitusohjelman kaavahankkeiden laatimisen. Osayleiskaava on laadittu Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 (Demos Helsinki ja Sweco Finland, 2020), Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016), MAL 2019 -suunnitelman sekä Uusimaa-kaavan 2050 periaatteiden mukaisesti. Niin ikään se on yhteensopiva Kirkkonummen kuntastrategian 2022-2023 (Kirkkonummen kunta, 2022) sekä Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan 2060 kanssa (Kirkkonummen kunta, Arkkitehtitoimisto B & M Oy ja Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, 2020).

Osayleiskaavan päätavoitteet ovat kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen mukaiset:

1. Eheyttää Masalan taajaman yhdyskuntarakennetta päivittämällä maankäyttöä asumisen osalta vastaamaan nykyistä kysyntää lisäämällä mahdollisuuksia kerrostaloalueiden rakentamiselle aseman läheisyyteen sekä toisaalta myös lisäämällä mahdollisuuksia pientalovaltaiselle asutukselle Masalan taajamassa. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa kehityskuvan mukaisen asukasmäärän sijoittuminen suunnittelualueelle sekä olemassa olevaa rakennetta tiivistämällä, että osoittamalla osayleiskaavatasolla aluevaraukset uusille, kehityskuvan ja kaavoitusohjelman mukaisille monipuolisille asuinalueille.
2. Vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin kehittämällä liikennejärjestelmää.
3. Vastata muuttuvien työpaikka-alueiden tarpeisiin. Erityisesti liikekeskustan sekä rantaradan ja Kehä III:n välisellä alueella on tarve muuttaa maankäyttöä monipuolisempaan suuntaa mahdollistamalla kaupunkimaisten, sekoittuneiden toimintojen muodostuminen alueella.
4. Turvata alueella kulkevien ekologisten yhteyksien toimivuus ja Keskusmetsän säilyminen riittävän suurena kokonaisuutena. Tavoitteena on myös lisätä virkistysreittejä ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia Keskusmetsässä sekä Vitträsk-järven ja Espoonlahden rantavyöhykkeillä.
5. Haitallisten ilmastovaikutusten ja metsäkadon minimointi.

Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa nykyisten haja-asutusalueiden vähäisen tiivistämisen. Mitoituksen lähtökohta on Kirkkonummen yleiskaava 2020, tosin kaikkia yleiskaavan mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa kuten Kehä III:n melualueella sijaitsevia tiloja.

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu lukuisia selvityksiä. Ne painottuvat merkittäviin vaikutuksiin ja kohdentuvat erityisesti muuttuvan maankäytön alueisiin. Kaavatyössä käytetyt aineistot ovat luettavissa kaavaselostuksen sivuilta 7 ja 8. Viimeisimpänä valmistui Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022). Todettakoon, että kaavaehdotuksen pohjalta laadittu selvitys ei edellyttänyt merkittäviä muutoksia maankäyttöratkaisuihin, sillä sen maankäyttö on yhdyskuntarakenteeltaan järkevä kokonaisuus: kaavaehdotuksen mukaiset niin olemassa olevat kuin uudet alueet integroituivat hyvin rakennettuun infraa ja vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen edistäen muiden muassa kestävää liikkumista ja joukkoliikenteen edellytysten parantamista.

Varsinaista kaavatyötä varten on laadittu seitsemän selvitystä ja suunnitelmaa hankkeen eteenpäinviemiseksi.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu osayleiskaava

Kirkkonummen kunnan omaksuman tavan mukaisesti myös Masalan osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Saatuaan lainvoiman se korvaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 alueellaan. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että tuolloin sen mukainen liikennejärjestelmä ja muu maankäyttö on arvioitu toteutuneen.

Osayleiskaavan viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2022. Tämän lisäksi järjestettiin hankkeesta työneuvottelu 1.11.2022, sillä kaikkia keskeisiä asioita ei ennätetty käsitellä viranomaisneuvottelussa. Neuvotteluissa käytiin läpi keskeisten tahojen antama palaute kaavaehdotuksesta sekä alustavat vastaukset niihin painottaen maankäyttöratkaisun vaikutuksia ja mahdollisia muutostarpeita kaavaehdotukseen. Metsähallituksen omistukseensa hankkima metsäalue ekologisen käytävän alueelta sekä sen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi nousi esiin neuvotteluissa. Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen mielestä kaavaehdotukseen tehtävät maankäytön muutokset eivät edellytä tarkistettua kaavaehdotuksen laatimista, koska alueen periaatteellinen maankäyttö ei muutu.

Palvelujen tarve kasvaa

Osayleiskaava mahdollistaa alueelle teoreettisesti arvioituna enimmillään 15 000 asukasta, joista lähes 8 000 on siis uusia asukkaita. Se tarkoittaa, että kysyntä palvelujen monipuolistumiselle on vahva. Suurin osa sekä kaupallisista että julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C). Tavoitteena on keskittää suuri osa alueen palveluista Masalan keskusta-alueelle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan liikekeskustan ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskannan palvelutason ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueelle sijoittunee merkittävä määrä uusia työpaikkoja sekä asuntoja. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti eri toimialojen työpaikkoja, sillä merkintä joustaa erilaisten yritysten tarpeiden mukaan helpottaen asemakaavahankkeiden toteutettavuutta.

Asuminen

Valtaosa uudesta asuntorakentamisesta edellyttää asemakaavoitusta (C, A, AP): Masalan taajamaan laaditaan uusia asemakaavoja ja olemassa olevia uudistetaan. Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskusta-asumista (C), sekoittuneita kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloalueita (A), omakotipainotteisia

pientaloalueita (AP) sekä maaseutuasumaista asumista (AO, AM). Osayleiskaavan maankäyttöratkaisun myötä yhdyskuntarakenne eheytyy. Tehokkaimmin toteutettava asuminen sijoittuu nykyisen taajaman ydinalueelle. Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että kerrostalopainotteinen asuminen sijoittuu Masalan keskustaa ja juna-aseman tuntumaan.

Osayleiskaavan haja-asutusalueiden (AO/nro) mitoituseriaate pohjautuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilalaskelman mitoitukseen. Uusia rakennuspaikkoja ei sijoitu vesistöjen rantaviivoille. Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen kantatilalaskelma on liitteessä 3, vastaavasti liitteestä 4 ilmene uusien rakennuspaikkojen sijaintipaikat.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta Espoonlahdella sijaitseva Sjövikin pientalojen ryppään (AO/nro) ei enää kuulu asemakaavoitettaviin alueisiin, sillä alueelle on mahdollista toteuttaa ainoastaan kaksi uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille. Kehä III:n melualueelle ei ole perusteltua sijoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen alueen asemakaavoittaminen ei ole kaavataloudellisesti perusteltua. Todettakoon, että kahden uuden omakotitalon asukkaiden aiheuttama ajoneuvoliikenteen kasvu on nimellinen Kehä III:n ja Majvikintien nykyisessä tasoristeyksissä.

Asemakaavoja ei laadita haja-asutusalueille (AO/nro), joiden harvojen uusien rakennuspaikkojen toteuttamisessa nojaututaan suunnittelutarveratkaisuihin yhtä Vitträsk-järven rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Tämän kyseisen rakennuspaikan toteuttaminen edellyttää poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta. Erillispientalojen asuntoalueiksi (AO/nro) on osoitettu maakunnallisesti merkittävän Vitträsk-järven rantavyöhykkeen kulttuuriympäristön huvila-asutusalue sekä samalla alueella sijaitseva rakennussuojelualue (SR) kuten myös Vestergårdin ja Östergårdin kulttuuriympäristön maaseutumainen haja-asutusalue sekä jo edellisessä kappaleessa mainittu Sjövikin alueen asuntorypäs.

Asumiseen osoitettujen alueiden osuus osayleiskaavan asemakaavoitettavista aluevarauksista on noin 28 prosenttia osayleiskaavan pinta-alasta (esitetty rakennusoikeus sisältää olemassa olevan rakennuskannan):

- keskustatoimintojen alue (C): noin 60 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 238 000 k-m², josta merkittävä osa asuntorakentamista
- kerrostalo-, rivitalo- ja pientalorakentamiselle (A): noin 114 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 340 000 k-m², josta huomattava osa on myös olemassa olevia pientaloalueita täydentävää omakotirakentamista
- pientalojen alueet (AP): noin 195 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 195 000 k-m², josta valtaosa on omakotirakentamista.

Todettakoon, että kaavaehdotuksen Keskusmetsään sijoitettu Kettukorven asuntoalue on poistettu sekä saadun kielteisen palautteen että alueen huonon kaavatalouden takia.

Jotta vuorobussiliikenteen käynnistäminen Sepänkyläntien ja Masalantien välisellä uudella kehämäisellä katuyhteydellä olisi toteuttamiskelpoinen, on sen äärellä oltava riittävä määrä asukkaita. Tämän takia osayleiskaavassa on yhteyden varteen varattu mahdollisuus toteuttaa kerrostalo-, rivitalo- ja pientalorakentamista (A).

Virkistysalueet

Osayleiskaavan periaatteena on luoda Masalan taajaman asukkaille hyvät ulkoilumahdollisuudet. Tämän takia asuntoalueiden läheisyydessä on lähivirkistysalueita (VL) ulkoilureitteineen. Verrattuna kaavaehdotukseen on hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa enemmän virkistysalueita (n. 236 ha) eli noin 18 prosenttia suunnittelualan pinta-alasta. Viheralueverkosto perustuu säteittäisiin viheryhteyksiin Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträsk-järven ranta-alueille. Rantaradan ja Kehä III:n estevaikutuksen takia yhteydet keskustasta Espoonlahdelle ovat rajoitetut, mutta rantaradan ja Kehä III:n ylittävät tai alittavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu toimiviksi.

Espoonlahden rantavyöhyke varataan Majvikin alueella virkistykseen. Kartanonrannan alueella merkittävä osa rantavyöhykkeestä on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL), mikä poikkeaa kaavaehdotuksen maankäytöstä. Rantavyöhykkeelle ei ole rakennettu ulkoilureittejä, koska aikoinaan Sundet III asemakaavan laadintavaiheessa todettiin, että haasteellisen maaston takia ei sinne ole perusteltua toteuttaa ulkoilureittejä, sillä niiden rakentaminen turvallisiksi olisi edellyttänyt maisemallisesti hienoilla kallioalueilla räjäytystöitä. Tämän johdosta rantavyöhykkeen maankäyttö on säilynyt luonnontilaisena. Asemakaavan sallimat lähiuima- ja lähivenepaikat ovat toiminnoiltaan pienimuotoista ja niinpä niiden toiminta voi jatkua Kartanonrannassa.

Luonnonsuojelualueet ja luonnon monimuotoisuus

Yksi näkyvimmistä muutoksista hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa verrattuna kaavaehdotukseen on uudet luonnonsuojelualueet. Merkittävin niistä sijaitsee ekologisen käytävän vyöhykkeellä. Metsähallitus hankki syksyllä 2022 omistukseensa Masalan taajaman eteläpuolelta laajan alueen, joka on liitetty Finnräskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueeseen. Edellisen kuvatun lisäksi Espoonlahden rantavyöhykkeellä, Kartanonrannan alueella on Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti muodostettu rantaviivalle kolme uutta luonnonsuojelualueita sekä yksi vanhan metsän alue luonnonsuojelualue. Niin ikään Sjövikin asuntoryppään pohjoispuoleinen alue, Näsudden on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Kaavaehdotusta on tarkistettu osoittamalla tietyt luontoarvoiltaan merkittävät alueen luonnonsuojelualueiksi. Tällaisia uusia alueita, joskin pieniä pinta-alaltaan, on kaavakartalla kuusi. Näillä alueilla on muiden muassa pähkinäpensaslehtoja ja luhta-alueita. Todettakoon myös, että Sundetin luonnonsuojelualueen rajausta on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Osayleiskaavassa on huomioitu liito-oravan (s-1) ja lepakoiden (s-2) elinpiirin kannalta tärkeät alueet. Tieto lepakkojen elinpiiristä on saatu vuonna 2022. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on merkitty luo-merkinnällä.

Espoonlahden lintuvesialue on todennettu osayleiskaavassa Natura 2000 -verkkoon kuuluvan rajauksen mukaisesti luonnonsuojelualueena (SL). Kaavaehdotusta on vähäisesti tarkistettu Natura-rajauksen osalta luonnonsuojelualueen eteläosassa niin, että rajausta on supistettu Natura-päätöksen mukaiseksi niin, että osa rajauksen ulkopuolelle jäävästä

alueesta on osoitettu vesialueeksi (W) ja osa meriuposkuoraisen esiintymisalueeksi (SL). Todettakoon, että valtaosa meriuposkuoraisen esiintymisalueesta sisältyy Natura 2000 -verkkoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen.

Liikenne

Jotta osayleiskaavan mukainen maankäyttö ja asukasmäärän kasvu on mahdollista toteuttaa, on Masalan taajaman liikennejärjestelmää kehitettävä. Se on tarkoitus tehdä vaiheittain. Kunnan edustajat MAL 2023 -suunnitteluhankkeessa ovat järjestelmällisesti tuoneet esille Kehä III:lla Masalanportin eritasoliittymän parantamistarpeen. Alustavasti vaikuttaa siltä, että hanke olisi nousemassa MAL 2023 -suunnitelman toteutuskoriin suunnittelukaudelle 2024-2027. Hankkeen toteuttaminen edistäisi Masalan taajaman kehittymistä merkittävästi.

Masalantien uudistamisen 2. vaihe edellyttää alueen asemakaavojen uudistamista kuten myös pienimuotoisen matkakeskuksen toteuttamista asemansseudulle. Osayleiskaavassa osoitetaan Sepänkyläntien ja Masalantien välille kehämäinen katuyhteys, jonka on tarkoitus toimia myös vuorobussiliikenteen yhteytenä. Myöhemmin sitä on tarkoitus jatkaa Suvimäen ja Majvikin alueelle, kun Majvikinportin eritasoliittymä on toteutettu Kehä III:lle.

Osayleiskaavassa varaudutaan Suvimäen ja Majvikin alueen toteuttamiseen mahdollistamalla neljä erilaista liikennöintitapaa ajoneuvoliikenteelle. Alueen toteuttaminen on haastavaa, sillä kukin vaihtoehdoista edellyttää lisäselvitystä niin ajoneuvoliikenteen toimivuudesta kuin tieverkon mahdollistamasta enimmäiskapasiteetistä. Samalla kuin näillä tekijöillä on vaikutusta alueelle sijoittuvan väestön määrään. Kaavaselostuksessa on lyhyet kuvaukset kustakin vaihtoehdosta (s. 62-63).

Todettakoon, että osayleiskaavassa on otettu huomioon vireillä oleva Kehä III:n tiesuunnitelma, jonka lähivaikutusalueella asemakaavat on muutettava yhteensopiviksi ennen suunnitelman hyväksymistä Traficomissa. Syksyllä 2022 hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa asia on otettu huomioon.

Työpaikka-alueet

Osayleiskaavassa on otettu huomioon olemassa ja voimassa olevat asemakaavoitetut työpaikka-alueet, joskin nykyisiä asemakaavoja on muutettava yhteensopivaksi vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman kanssa. Niin ikään Kolbackenin asemakaavan, joka ei ole lainvoimainen valitusten takia, mukaiset työpaikka-alueet on osoitettu osayleiskaavassa.

Muuta

Maankäytön suunnittelutavoitteet on osayleiskaavassa sovitettu yhteen rakennetun ympäristön, alueen erityispiirteiden, luonto- ja kulttuuriarvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa niin, että osayleiskaavan mahdollistama maankäyttöratkaisun ja vallitsevan ympäristön kesken saavutetaan hyvä elin- ja toimintaympäristö, joka mahdollistaa kestävästä liikkumisesta ja kaavataloudellisesti järkevän yhdyskuntarakenteen ottaen huomioon kunnan ilmastotavoitteet.

Hyväksymiskäsittelyyn valmistellun osayleiskaavan kartalta ilmenevät suunnittelualueen kaikki maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

mukaan lukien Luoman kylän ja Vitträskin ympäristö. Osayleiskaavassa on osoitettu muinaismuistokohteiden (sm) lisäksi parenteesin ajan sotilaalliset jäännökset (kp) Länsi-Uudenmaan museon edellyttämällä tarkkuudella.

Hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä maakaapeli (2x400 kV) on osoitettu ohjeellisena linjauksena kaavakartalla. Edellä kuvattuun esitystapaan päädyttiin, koska sen lunastusluvasta tekee päätöksen valtioneuvosto. Toisin sanoen osayleiskaavassa ei päätetä maakaapelin lopullisesta linjauksesta. Niin ikään Kolabackenin kaavakartalla on osoitettu datakeskuksen toiminnan edellyttämä uusi maakaapeli (2x110 kV). Se on määrä toteuttaa pääosin Metsähallituksen omistamalle uudelle Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueelle. Kaavamääräys mahdollistaa tämän.

Suunnittelualueetta on vähäisesti laajennettu tarkistetusta hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta että kaavaehdotuksesta niin, että pieni osa pohjoisosan rantaradasta on liitetty osayleiskaavaan. Asia nostettiin esille viranomaisneuvottelussa. Koska laajennusalueen todettiin olevan hyvin pieni ja lisäksi vaikutuksiltaan vähäinen, oli kaava-alueen laajentaminen mahdollista tehdä.

Asiakirjat:

- Kaavakartta_ja_määräykset
- Kaavaselostus_su
- Kaavaselostus_ru
- Kaavaselostus_liitteet
- Vastineet_su
- Vastineet_ru

Oheismateriaali:

- Pöytäkirja kh 25.10.2021 § 471, Masalan osayleiskaavan asettaminen julkisesti nähtäville
- <https://kirkkonummi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2021927-5>