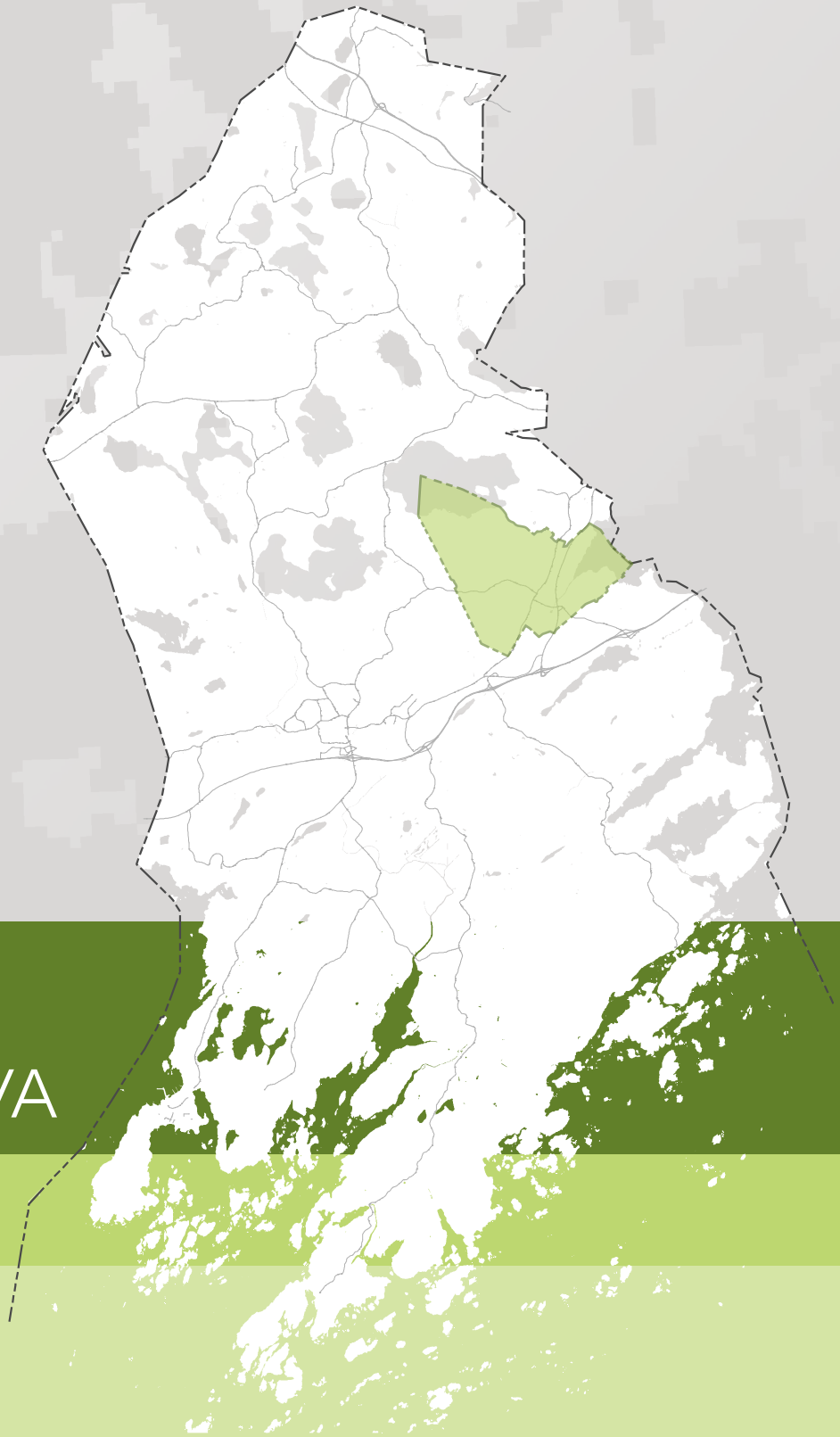
KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKE 33000



MASALAN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

koskee 22.6.2026 päivättyä osayleiskaavakarttaa.



Kunta: Kirkkonummi

Kaavan nimi: **MASALAN OSAYLEISKAAVA**

Laatija: kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo: Kuulutus 30.1.2014.

Käsittelyt:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.11.2013 (§ 86)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.8.2021 (§ 99)

Osayleiskaavaluonnos

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 30.8.2017 (§ 18)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.10.2017 (§ 52)

Osayleiskaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.9.2021 (§ 125)
Kunnanhallitus 25.10.2021 (§ 471)

Osayleiskaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.1.2023 (§ 16)
Kunnanhallitus 13.2.2023 (§ 56)
Kunnanvaltuusto 6.3.2023 (§ 13)
Kunnanhallitus 12.6.2023 (§ 191)
Kunnanvaltuusto 19.6.2023 (§ 47)
Kunnanhallitus 26.10.2026 (§ XX)
Kunnanvaltuusto X.X.2026 (§ XX)

Hankenumero: 33000

Asianumero: 1643/2019

Piirustusnumero: 3534

1 JOHDANTO

Masala on yksi Kirkkonummen kunnan kehittämisen keskeisimmistä taajamista. Alueen sijainti itäisellä Kirkkonummella pääkaupunkiseudun välittömässä läheisyydessä ja alueen monipuolinen luonto sekä historia luovat suunnittelulle erinomaiset lähtökohdat. Kunnan tavoitteena on luoda keskeiselle taajamavyöhykkeelleen eli rantaradan varteen pikkukaupunkien helminauha, josta asukkaat löytävät monipuoliset lähipalvelut ja elämäntilanteensa sopivan asunnon. Masala on yksi näistä helminauhan pikkukaupungeista, joissa keskustaa ja asemanseutua tiivistetään hallitusti keskittäen alueelle asumisen lisäksi palveluja. Masalan keskustan ydinalue on liikekeskusta, joka sijaitsee asemanseudulla. Keskustaa täydentävät vyöhykemäisesti sijoittuvat luonnonläheiset pientalovaltaiset alueet, maaseutumaiset alueet sekä lähiluonto. Masalassa monipuolinen lähiluonto on yksi asumisen vetovoimatekijöistä: alueelle sijoittuvat muun muassa Keskusmetsän laajat metsäalueet, Espoonlahden merenranta sekä Vitträsk-järven rannan kulttuuriympäristö uimapaikkoineen.

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 teemalla kaupunki lähellä luontoa on tärkeä tausta-aineisto osayleiskaavatyölle. Seudullisesti Masala kytkeytyy tiiviisti Helsingin seutuun ja alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet paitsi Kirkkonummen kuntakeskukseen, myös Espooseen ja Helsinkiin päin. Alueella on käynnissä useita liikennehankkeita sekä -selvityksiä ja tulevaisuudessa Masalan tavoitellaan olevan älyliikenteen solmukohta. Masalan keskustan tavoitteena olla monipuolinen, uusia työnteon muotoja ja palveluja sisältävä liikekeskusta. Osayleiskaava mahdollistaa monipuolisesti työpaikkojen ja palveluiden sijoittumisen etenkin keskustan alueelle. Työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen alueelle ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun eli asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueeseen rajautuvaa Sundsbergin osayleiskaavaa on aloitettu työstämään rinnatusten Masalan osayleiskaavan kanssa laatimalla vuonna 2021 alueelle Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2040 ja 2060, joka teemana on innovatiivisen kaupunkikehityksen edelläkävijyys. Mitä ilmeisimmin osayleiskaavoitus, joka käsittää myös Sarvvikin alueen, alkanee vuonna 2022. Sundsbergin asukkaat kuten myös Luoman asukkaat käyttävät Masalan palveluja.

Kirkkonummi tavoittelee HINKU-kuntana hiilineutraalisuutta ja kunta on sitoutunut tavoittelemaan kasvihuonepäästöjen vähentämistä 80 % vuoden 2007 tasosta. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella tavoitteena on edistää hiilineutraaliuteen tähtäävää asumista ja uusia tulevaisuuden asumisen muotoja. Masalan osayleiskaavan osoittama vyöhykeittäinen, tiivistettävä yhdyskuntarakenne etenkin aseman läheisyyteen toteuttaa tavoitetta hiilineutraaliudesta.

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.11.-15.12.2017 (ytl 26.10.2017, § 52). Valmisteluaineistosta saatu palaute huomioitiin ehdotusvaiheessa esimerkiksi kaventamalla Keskusmetsään osoitettua maankäyttöä. Suunnittelualueen rajaus muuttui valmisteluaineistosta vähäisesti, kun se laajeni käsittämään osan Luoman kylään kuuluvasta ranta-alueesta. Näin Masalan osayleiskaavassa on mahdollista osoittaa yhteydet rantavyöhykkeen laajalle viheralueelle sekä Espoonlahden ympäri suunniteltavalle reitille. Osayleiskaavahankkeen kanssa yhtä aikaa on työstetty useita suunnittelualueelle sijoittuvia asemakaavoja, esimerkiksi Masalanportin, Björnsinmäen sekä Suvimäen ja Majvikin, Mustikkarinteen asemakaavahankkeita. Kaavojen yhtäaikainen työstäminen on tuonut arvokasta tietoa sekä osayleis- että asemakaavoituksen tueksi.

Masalan osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 15.11.-17.12.2021 (kh 25.10.2021, § 471). Pääsääntöisesti ehdotuksesta saadun palautteen perusteella ei ollut tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia kaava-asiakirjoihin. Luonnollisesti ehdotusta on muutettu saadun palautteen perusteella, mutta ne voidaan määritellä luonteeltaan vähäisiksi. Kuitenkin esimerkiksi kaavamääräyksiä ja -selostusta on täydennetty osayleiskaavan ilmastovaikutusten osalta niillä toimenpiteillä, jotka asiaa koskevassa selvityksessä on todettu. Suunnittelualuetta on supistettu vähäisesti alueen eteläosassa.

Uusimaa-kaava 2050 tuli voimaan osayleiskaavan alueella ehdotuksen valmistelun loppuvaiheessa. Ehdotuksesta saadun palautteen perusteella ehdotuksen maankäyttöä on tarkastettu Espoonlahdella sijaitsevan Kartanonrannassa osoittamalla alueelle laajempaan metsäkokonaisuuteen liittyvä luonnonsuojelualue. Syksyllä 2022 Metsähallitus hankki omistukseensa merkittävän alueen Keskusmetsän maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän alueelta, jolla on todennettu useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä kohteita tavoitteenaan muodostaa alueesta luonnonsuojelualue. Tosin käytävässä kulkee sähkölinja, jonka vierelle on toteutettava Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä uusi maanalainen sähkösiirtolinja. Masagårdin suunnalla on kolme uutta luonnonsuojelualuetta. Espoonlahdella Näseuddenin alueelta on osoitettu niin ikään yksittäinen luonnonsuojelualue kuten myös Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitseva pienehkö alue. Kaikki edellä mainitut luonnonsuojelualueet on toteutettu tai määrä toteuttaa METSO-ohjelman puitteissa.

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

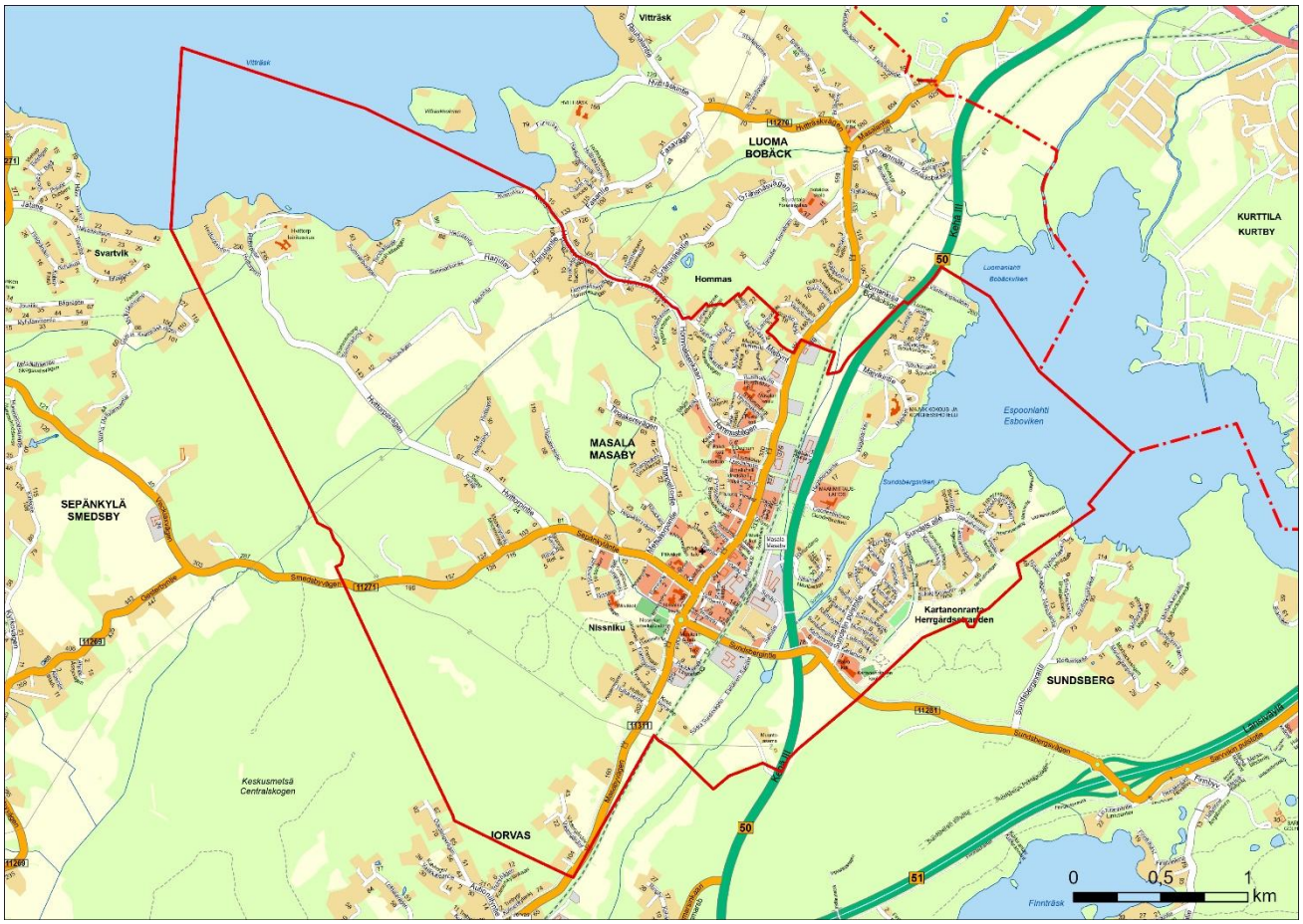
Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 6.3.2023 päivättyyn Masalan osayleiskaavan kaavakarttaan (piirustusnumero 3481). Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:6000 ja sen kaavamääräykset ilmenevät liitteestä 2.

2.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Masalan taajamassa ja sen lähiympäristössä. Masala sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta koilliseen ja noin 25 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Sen sijainti on liikenteellisesti erinomainen rantaradan sekä Kehä III:n varressa. Matka-aika lähijunalla Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Espoon keskukseen kestää lyhimmillään alle kymmenen minuuttia ja Helsingin keskustaan noin puoli tuntia.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 neliökilometriä (n. 1300 ha). Se Masalan taajama-alueen lisäksi muodostuu maatalous- ja metsäalueista, luonnonsuojelualueista, vesialueista sekä maaseutumaisista asuinalueista. Taajaman ytimen muodostaa Masalan aseman ympärille syntynyt kaupunkimainen yhdyskuntarakenne monipuolisine palveluineen. Keskusta-alueen lähialueelle on syntynyt vuosikymmenten aikana useita asuntoalueita, joista asukasmäärältään merkittävin, Kartanonranta, sijaitsee Esponlahden rantavyöhykkeellä. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

Kaava-alue liittyy etelässä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman 2013. Sekä lainvoimaiseen Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan, jota koskeva muutos- ja laajennushanke oli vireillä loppuvuonna 2022. Pohjoisraja myötäilee osin Hommaksenkaarta ja Hommaksentietä. Sundsbergin osaleiskaava, joka pantaneen vireille vuoden 2023 alussa, rajautuu puolestaan kaava-alueen kaakkoisosaan. Masalan taajama ja Kartanonrannan asuntoalue ovat asemakaavoitettuja.



Kuva 2. Osayleiskaavan alue on rajattu kartalla punaisella.

2.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Masalan osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaehdotus koostuu kaavakartasta, kaavamerkinnöistä ja sekä kaavamääräyksistä. Masalan osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjemaan vuosille 2021-2025 (kv 5.10.2020, § 78). Osayleiskaavan avulla mahdollistetaan Masalan taajaman ja sen lähialueen kasvuedellytykset:

- mahdollistamalla toimivan liikennejärjestelmän
- mahdollistamalla alueen asukkaille hyvän joukkoliikenteelle palvelutason
- luomalla edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle
- luomalla edellytykset palvelujen ja työpaikkojen syntymiselle
- varaamalla alueen asukkaille riittävät virkistysalueet
- turvaamalla alueen ekologisten yhteyksien säilymisen.

Uusien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Uusien asuntoalueiden lisäksi asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ovat ne alueet, joilla taajamoitumiskynnys on ylittynyt ja joiden lisärakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Näillä asemakaava-alueiden lievealueilla lisärakentamisen mahdollisuuksia voidaan tarkastella ainoastaan tarkemman maankäytön suunnittelun, eli asemakaavoituksen kautta. Haja-asutusalueilla, jonne ei laadita asemakaavaa, nojaudutaan lupavalmistelussa kunnan rakennusjärjestykseen sekä osayleiskaavassa osoitettuun mitoitusperiaatteeseen, joka pohjautuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mitoitukseen. Osayleiskaava toimii tällöin lupavalmistelun tukena.

Osayleiskaava mahdollistaa enimmillään 15 000 asukkaan sijoittumisen alueelle. Asukasmäärä ylitti 7000 rajapyykin vuonna 2022. Kunnan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan keskustavyöhykkeelle, Masalan aseman läheisyyteen ja hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärelle. Asumisen keskittäminen keskustaan edistää palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Asumista osoitetaan vyöhykkeittäin myös keskusta-alueen ympärille hieman kauemmas Masalan asemasta. Keskustaa kehystävät tiivistyvät pientalovaltaiset alueet, jotka tukeutuvat Masalan liikekeskustan palveluihin.

Masalan alueen kasvavat asukas- ja työpaikkamäärät sekä monipuolistuvat palvelut tarkoittavat myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Osayleiskaavaehdotuksessa uuden kehäyhteyden varrelle on osoitettu sekä täydennysrakennettavia että uusia asuntoalueita. Kehäyhteyden eteläosassa on liito-oravien elinpiirin kannalta tärkeä alue, johon ei osoiteta asuinrakentamista.

Osayleiskaavan avulla asuminen ohjataan maankäytön näkökulmasta suotuisille alueille siten, että esimerkiksi olemassa olevat ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja että viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva niin kutsuttu Keskusmetsä on alueen merkittävin ekologinen yhteys, joka pyritään säilyttämään mahdollisimman laajana, yhtenäisenä metsäalueena.

Kaavan laatimisesta ovat vastanneet Kirkkonummen kunnassa kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi sekä kaavoitusarkkitehdit Kaisa Kilpeläinen, Annika Pousi ja Elina Virtanen, joka vastasi kaavaehdotuksen laatimisesta.

2.4 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja alueen liikennejärjestelmä on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

2.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 JOHDANTO 1
2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
2.1 Tunnistetiedot 2
2.2 Kaava-alueen sijainti 2
2.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö 3
2.4 Kaavan tavoitevuosi 3
2.5 Selostuksen sisällysluettelo 4
2.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 7
2.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 7
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 9
3.1 Suunnittelutilanne 9
3.1.1 Maakuntakaava 9
3.1.2 Yleiskaava 10
3.1.3 Asemakaava 11
3.1.4 Rakennusjärjestys 12
3.1.5 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 12
3.1.6 Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset 13
3.2 Maanomistus 14
4 TIIVISTELMÄ 15
4.1 Kaavaprosessin vaiheet 15
4.2 Kaavan keskeinen sisältö 16
4.3 Rakennusoikeuden mitoitus 18
4.4 Ekologinen verkosto 18
4.5 Kaavan toteuttaminen 18
5 ALUEEN YLEISKUVAUS 19
5.1 Historia 19
5.2 Väestö, työpaikat ja palvelut 21
5.2 Rakennettu ympäristö 22
5.2.1 Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys 22
5.2.2 Maankäyttö 24
5.2.3 Liikenne 25
5.2.4 Yhdyskuntatekninen huolto 25
5.2.5 Rakennettu kulttuuriympäristö 26
5.2.6 Rakennusperintö 27
5.2.7 Muinaisjäännökset ja kulttuuriperintökohteet 27
5.2.8 Muistomerkit 28
5.2.9 Ympäristön haittatekijät 28

5.3 Luonnonympäristö ... 30
5.3.1 Maisemarakenne ... 30
5.3.2 Maaperä ja rakennettavuus ... 30
5.3.3 Ekologiset yhteydet ... 31
5.3.4 Luonnonympäristö ... 32
5.3.5 Suojelualueet ... 33
5.3.6 Luontodirektiivin liitteen (iv) lajit ... 34
6 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS ... 35
6.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve ... 35
6.2 Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 35
6.3 Osallistaminen ja yhteistyö ... 35
6.3.1 Osalliset ... 35
6.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ... 36
6.3.3 Paikkatietokysely ... 36
6.3.4 Viranomaisneuvottelu ... 36
6.4 Kaavan valmisteluaineisto ... 36
6.5 Kaavaehdotus ... 37
6.6 Kaavaehdotuksen jälkeiset toimenpiteet ... 38
7 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET ... 39
7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 39
7.2 Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet ... 40
7.3 Kunnan yleistavoitteet ... 41
7.3.1 Kuntastrategia ... 41
7.3.2 Väestötavoitteet ... 42
7.3.3 Hiilineutraalit kunnat -verkosto (HINKU) ... 42
7.3.4 Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 ... 42
7.3.5 Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060 ... 43
7.4 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet ... 44
7.4.1 Kaavan päätavoitteet ... 44
7.4.2 Viranomaisten tavoitteet ... 45
7.4.3 Osallisten tavoitteet ... 47
7.4.4 Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet ... 48
8 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS ... 53
8.1 Osayleiskaavan mitoitus ... 53
8.2 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnät ... 59
8.2.1 Asuminen ... 59
8.2.2 Työpaikat ja palvelut ... 61
8.2.3 Liikenne ... 62
8.2.4 Virkistys- ja ulkoilualueet ... 67
8.2.5 Maa- ja metsätalousalueet ... 68

8.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto ... 69
8.3 Erityispiirteet ja suojelukohteet ... 70
8.3.1 Luonnonympäristö ... 70
8.3.2 Kulttuuriympäristö ... 74
8.4 Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 76
8.5 Vertailu Uusimaa-kaavaan 2050 ... 77
8.6 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan ... 78
8.7 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin ... 79
8.8 Vertailu kehityskuviin ... 79
9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI ... 80
9.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 80
10 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET ... 89
10.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 89
10.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 89
10.3 Osa-alueiden toteuttamisjärjestys ... 89
10.4 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset ... 90
10.5 Maakuntakaavan ohjausvaikutus ... 90
10.6 Vaikutus viranomaisiin ... 90
10.6.1 Rakennusjärjestys ... 90
10.6.2 Ehdollinen rakentamisrajoitus ... 90
10.6.3 Rakennuksen purkaminen ... 90
10.6.4 Suojelumääräykset ... 90
10.6.5 Toimenpiderajoitus ... 90
10.6.6 Lunastus ja korvaus ... 90
10.6.7 Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen ... 91
10.7 Toteutuksen seuranta ... 91

2.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osayleiskaavakartta 1:6 000, A3 pienennös
2. Osayleiskaavan kaavamääräykset
3. Haja-asutusalueiden rakennusoikeuslaskelmat -taulukko
4. Haja-asutusalueiden rakennusoikeuslaskelmat -kartta
5. Luontoselvitysten mukaiset maakunnallisesti arvokkaat ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko
6. Luontoselvitysten mukaiset luonnonsuojelulain tarkoittamat suojellut luontotyypit osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko
7. Luontoselvitysten (Enviro, 2015) mukaiset luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta
8. Luontoselvityksen (Keiron Oy, 2014) mukaiset luontokohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta
9. Rakennusperintökohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko (Stadionark, 2015)
10. Rakennusperintökohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta (Stadionark, 2015)

11a. Arkeologisen inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko

11b. Sotahistoriallisten jäänteiden inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -taulukko

12a. Arkeologisen inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta

12b. Sotahistoriallisten jäänteiden inventoinnin kohteet osayleiskaavan suunnittelualueella -kartta

13. Ote Masalan osayleiskaavan hulevesiselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2020)
14. Ote Masalan osayleiskaavan kaavataloudellisesta arvioinnista (Ramboll Finland Oy, 2019)
15. Ote Kantatie 50 (Kehä III) tiesuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Afry Oy, 2020)

2.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Masalan osayleiskaava, Ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2021-2022 (Kirkkonummen kunta, 2022)
- Työraportti 25/2022 Happamien sulfaattimaiden yleiskartta: loppuraportti (GTK, 2022)
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, julkaisu E 254 (Uudenmaan liitto, 2022)
- Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP (Benviroc Oy, 2021)
- Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060 (Kirkkonummen kunta, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy & Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, 2021)
- Suvimäen ja Majvikin meluselvitys (WSP Finland Oy, 2021)
- Masalan osayleiskaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Masalan osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Masalan osayleiskaavan hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Uusimaa-kaava 2050 (Uudenmaan liitto, 2020)
- Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020)
- Kantatie 50 (Kehä III) tiesuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Afry Oy, 2020)
- Suvimäki-Majvikin asemakaavan vaikutukset Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -alueeseen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020)
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen palveluverkkoselvitys (Kirkkonummen kunta, 2020)
- Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2019)

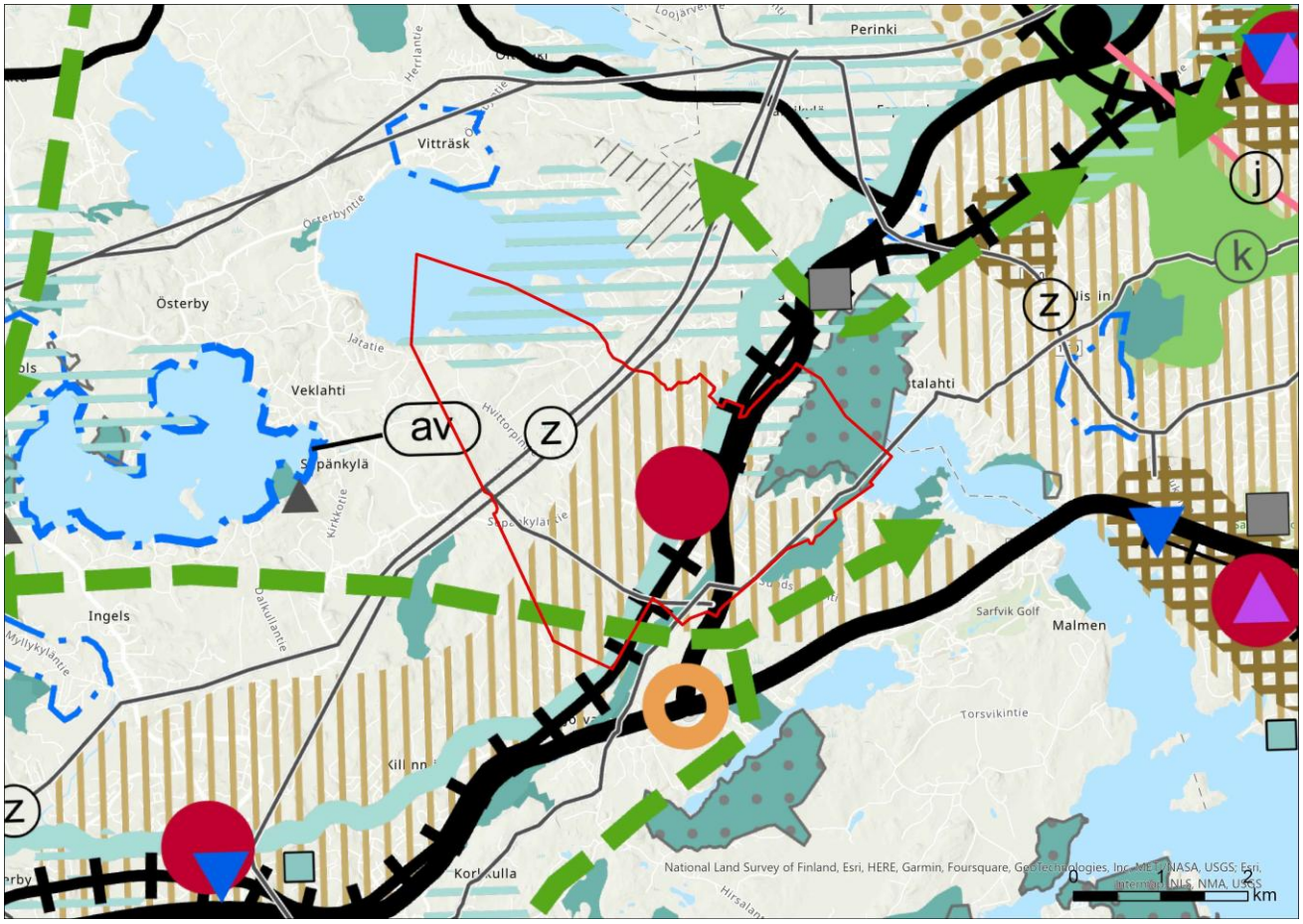
- Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueiden liito-oravaselvitys (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019)
- MAL 2019 -suunnitelma – Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma (seudun kunnat ja HSL, 2019)
- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen Masalan länsipuoleinen alue, luontoselvitykset 2017 ja 2018 (Pöyry Oy, 2019)
- Uusimaa-kaava 2050, Luontoselvityskohteiden maakunnallinen arvo, koosteraportti (Uudenmaan liitto, 2019)
- Happamien sulfaattimaiden haittojen torjumiseen suunnattu esiselvitys (GTK, 2018)
- Masalan keskustan laatu- ja ympäristösuunnitelma (FCG Oy, 2017)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Kirkkonummen kunta & Sito Oy, 2017
- Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Masalanportin meluselvitys (FCG Oy, 2016)
- Rantaradan aluevaraukset Kirkkonummen alueella (Sito Oy 2016)
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelma (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus & Destia Oy, 2016)
- Kantatien 50 (Kehä III) aluevaraussuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Destia Oy, 2016)
- Masalanportin asemakaava-alueen kasvillisuusselvitys (FCG Oy, 2016)
- Suvimäen ja Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015)
- Perusturvapalvelujen toimialan palveluverkkoselvitys 2025 (Kirkkonummen kunta, 2018)
- Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueiden luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015)
- Masalan kulttuuriympäristön inventointi (Stadionark, 2015)
- Jorvaksen luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Kirkkonummi Vitträsk, kaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2012)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (HSL Helsingin seudun liikenne, 2011)
- Masalan urheilupuiston yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2011)
- Tinanpuiston asemakaavan meluselvitys (Sito Oy, 2011)
- Masalantien kehittämisselvitys (Sito Oy, 2010)
- Kartanonranta Sundet I ja II muutos tehty ilmanlaatuselvitys, Kartanonmäki, kortteli 2140, ilmalaatu vuonna 2030 (Enwin Oy, 2010)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
- Espoonlahden hoito- ja käyttösuunnitelma (Uudenmaan ympäristökeskus, 2008)
- Uudenmaan rannikkoalueiden yleispiirteinen tulvakartta (Uudenmaan liitto, 2007)
- Kartanonranta Sundet I, II ja III asemakaava-alueiden toteuttamisen vaikutukset Espoonlahti-Saunalahti Natura 2000 -alueeseen (YS-konsultit Oy, 2005)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Kirkkonummen historialliset tiet (Maunu Häyrynen, 1987)

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava (Uusimaa-kaava 20250) ohjaa pitkän aikavälin suunnitelmana maakunnan yhdyskuntarakennetta ja alueidenkäyttöä. Se toimii kuntien kaavoituksen ja muun alueidenkäytön suunnittelun yleispiirteisenä ohjeena. Uusimaa-kaava 2050 tuli voimaan vuonna 2021 korvaten vuonna 2007 lainvoiman saaneen Uudenmaan maakuntakaavan myöhemmin laadittuine vaihekaavoineen, jotka olivat voimassa suurimman osan Masalan osayleiskaavan laadinta-ajasta. Uusimaa-kaavassa 2050 on esitetty seuraavat merkinnät: keskustatoimintojen alue (pieni keskus) sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke sekä liikenneväylät (maakunnallisesti merkittävä tie ja päärata), viheryhteystarve, suojelualueet, Natura 2000 alue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, voimajohdot ja maakaasun runkoputki.



Kuva 3. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Uusimaa-kaavassa 2050 on esitetty Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (m01009), jonka kuvaus ilmenee Uudenmaan liiton julkaisusta Missä maat on mainioimmat (E 245). Uusimaa-kaavassa alue on luokiteltu seuraavasti: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Uusimaa-kaava 2050 on laadittu koko Uudenmaan alueelle ja sen aikatähtäin on nimensä mukaisesti vuodessa 2050. Kaavan kokonaisuus laadittiin kaksiportaisena: kokonaisuus muodostuu strategisesta pitkän aikavälin niin kutsutusta Uudenmaan rakennekaavasta ja sitä tarkentavista, seuduittain laadittavista vaihekaavoista. Kirkkonummen kunta on osa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-aluetta. Uusimaa-kaavan 2050 laadintaa ohjanneet päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus antoi tammikuussa 2021 välipäätöksen Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta ja kielsi sen täytäntöönpanon oikeuskäsittelyn ajaksi valitusten takia. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi antamillaan päätöksillä 24.9.2021 pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei koske hylättyjä valituksia. Koska kaavasta tehdyt valitukset eivät kohdistuneet Masalan osayleiskaavan alueeseen, toimii Uusimaa-kaava 2050 juridisesti ohjeena Masalan osayleiskaavan laatimiselle.

Maakuntakaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän lisäämisen Masalan alueelle. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (kuva 3) Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja sen ympäristö tiivistettäväksi alueeksi. Suunnittelualueesta yli puolet on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi käsittäen muiden muassa Masalan ja Kartanonrannan asuinalueet. Taajamatoimintojen aluemerkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat huolto-, varikko ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Masalan aseman länsipuolella sijaitsevat alueet on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikkojen reservialueeksi, mikä tarkoittaa, että ne tulisi toteuttaa muiden alueiden rakentumisen jälkeen. Reservialueen merkintä ulottuu voimajohtoon (110 kV) asti. Voimajohdon länsipuolinen alue on merkitty niin kutsutuksi valkoiseksi alueeksi, mikä tarkoittaa, ettei alueelle kohdistu maakunnallisia tai seudullisia tarpeita. Valkoiset alueet on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön, mutta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Masalantie on osa Suurta Rantatietä ja siten se on osoitettu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Tien historiallista linjaa tai vanhalta kuninkaantieltä avautuvia maisemia ei tulisi oleellisesti muuttaa. Muita kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä kohteita alueella ovat Vitträskjärven rantavyöhyke ja Majvikin alueen vanhat huvilaympäristöt.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä kaksi viheryhteyttä luode-kaakko -suunnassa. Pohjoisempi niistä kulkee Vitträsk-järven rannalta Masalan keskusta-alueen kautta ylittäen Espoonlahden rantaviivaa mukaillen. Rantarata ja Kehä III asettavat yhteydelle merkittävän estevaikutuksen. Eteläisempi yhteys yhtyy Keskusmetsän lounais-koillis -suuntaiseen viheryhteyteen erkaantuen kohden Sundsbergin Kolabackenia ja jatkuen edelleen Finnträsk-järven rantavyöhykkeelle. Todettakoon, että osa Espoonlahden rantavyöhykkeestä ja vesistöstä kuuluvat Natura 2000 -verkostoon.

Maakuntavaltuuston hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 eroaa osayleiskaavan laatimisvaiheessa voimassa olleesta maakuntakaavojen yhdistelmästä suunnittelualueen osalta siten, ettei siinä osoiteta taajamatoimintojen alueita eikä taajamatoimintojen tai työpaikkojen reservialueita. Suunnittelualueen kehittämistä ohjaa Uusimaa-kaavan 2050 maankäyttö, jossa Masalan keskusta on keskustatoimintojen alue (pieni keskus), lisäksi taajaman muu lähialue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (kuva 3). Keskustatoimintojen länsipuolella kehittämisvyöhykkeen merkintä ulottuu voimajohto -merkintään asti lukuun ottamatta aivan lounaisosaa, joka on valkoista aluetta. Vastaavasti keskustatoimintojen itäpuolella kehittämisvyöhyke ylettyy Espoonlahdelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakennetta on tehostettava nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen niin, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat. Vyöhykettä on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualueelle on osoitettu yksi viheryhteystarve, kun vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä viheryhteystarpeita on osoitettu suunnittelualueelle kolme.

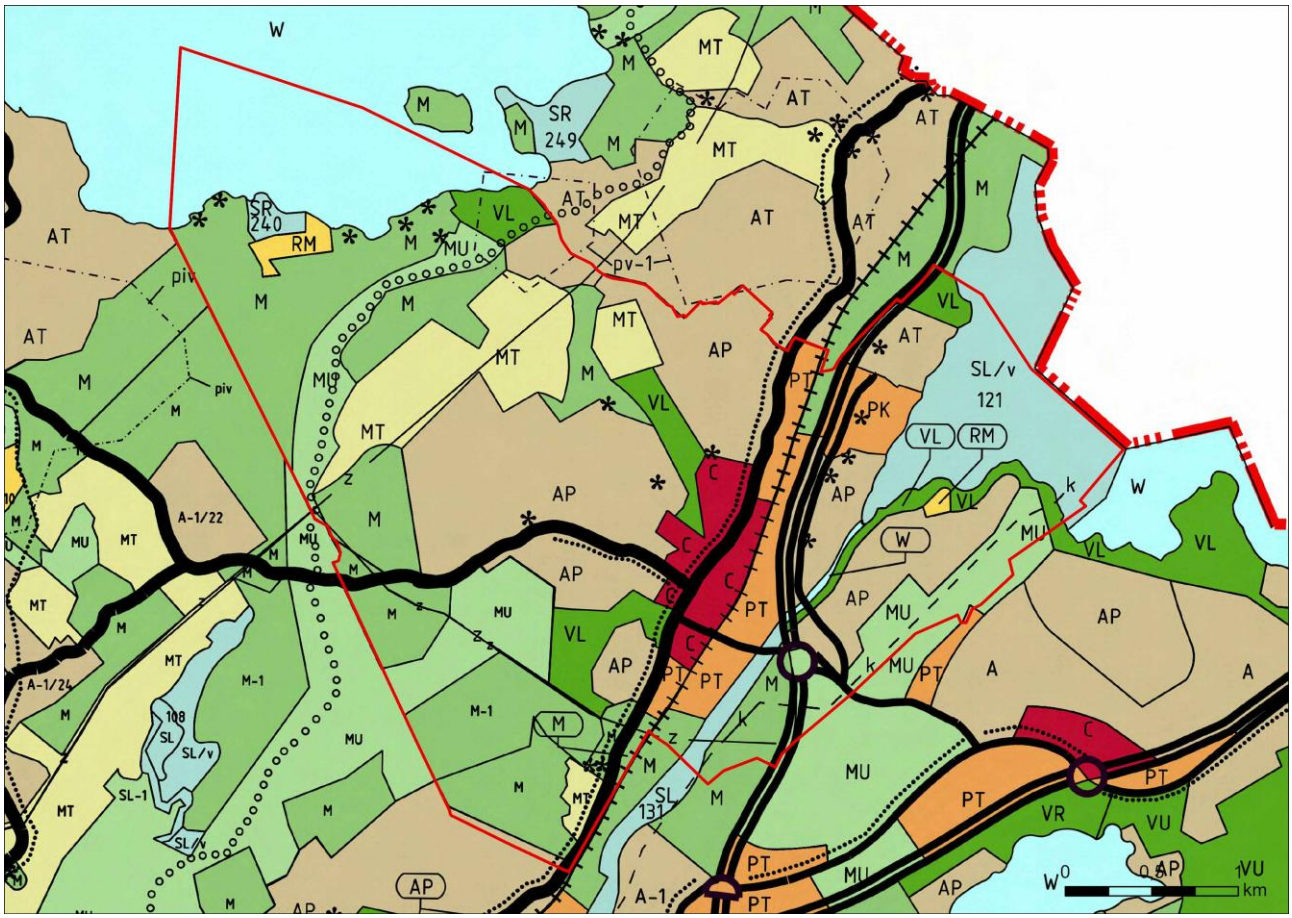
3.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 18.12.1997 hyväksymä Kirkkonummen yleiskaava 2020. Se on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa 19.5.1999. Kunnan oikeusvaikutteinen yleiskaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000.

Yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle seuraavaa maankäyttöä:

- Keskustatoimintojen alue (C)
- Pientalovaltainen alue (AP)
- Kyläkeskuksen alue (AT)
- Maatalousalue (MT)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M, M-1)

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Luonnonsuojelualue (SL)
- Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR)
- Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK)
- Yritystoiminnan alue (PT)
- Matkailupalvelujen alue (RM).



Kuva 4. Ote Kirkkonummen kunnan yleiskaavasta 2020. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa 2020 Masalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rantaradan ja Masalantien sekä Rantaradan ja Kehä III:n välisille alueille on osoitettu työpaikka- ja yritysalueita (PT). Keskustan pohjois-, länsi- ja itäpuolille on osoitettu asuinpientalojen alueet (AP). Pohjoisessa asuinpientalojen alue jatkuu Luoman puolelle. Näiden ulkopuolella sijaitsee kehämäisesti maa- ja metsätalousalueita (M, MU ja MT) ja muutamia virkistysalueita (VL). Yleiskaavassa Espoonlahden Natura 2000 -verkostoon kuuluva lintuvesialue sekä Sundetin jokilaakso on osoitettu suojelualueiksi (SL), lisäksi Hvittorpin rakennushistoriallisesti merkittävä ympäristö on merkitty suojeltavien rakennusten alueeksi (SR).

3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat:

- Majvik I
- Hvittorp
- Masalan keskusta
- Masalan keskusta muutos
- Masalan keskustan teollisuusalue
- Masalan keskusta korttelit 2022 ja 2023
- Masalan muutos korttelit 2020 ja 2021
- Hommas
- Hommas muutos korttelit 2120 ja 2121
- Hommas korttelit 2103, 2104 ja osa korttelia 2107

- Masalan koulu
- Masalan urheilupuisto
- Nissniku muutos
- Nissniku palvelukortteli
- Kartanonranta Sundet I ja II muutos
- Kartanonranta Sundet III
- Tinanpuisto
- Vernerinpuisto
- Ratavalli
- Masalanportti
- Björnsinmäki
- Kolabacken



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta (v. 2022). Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

3.1.4 Rakennusjärjestys

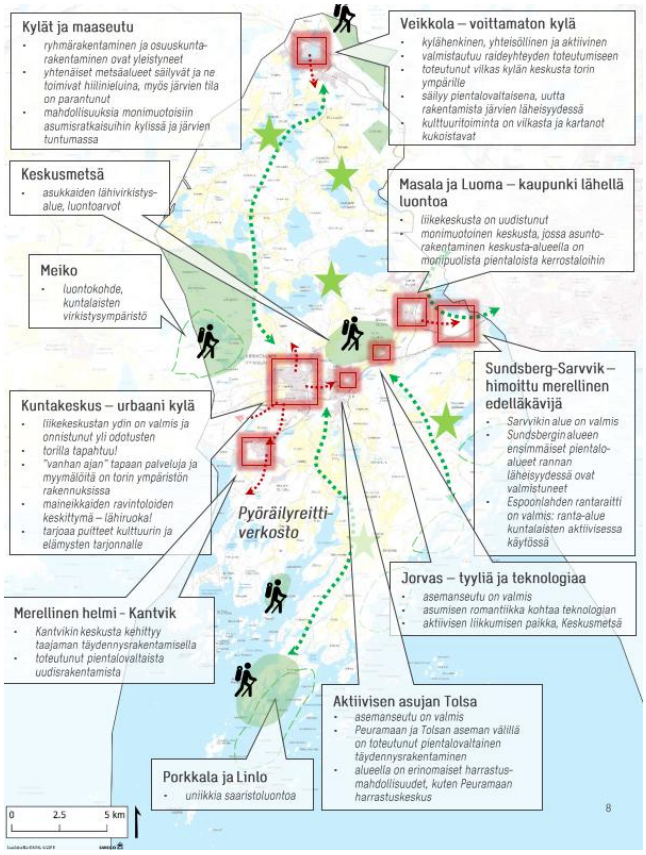
Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2019 (§ 25) ja 7.10.2019 (§ 85). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2020.

3.1.5 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

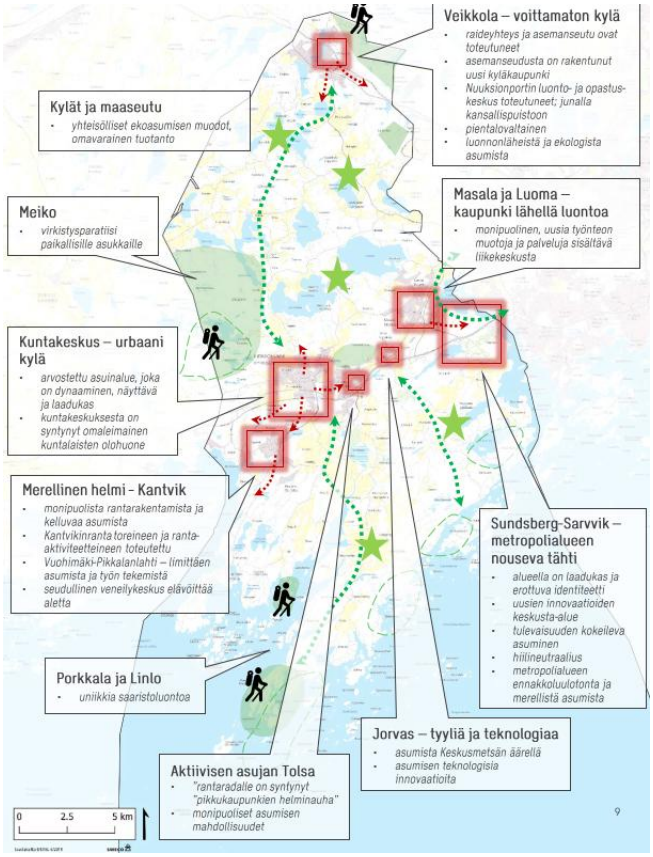
”Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060” (Sweco Finland Oy ja Demos Helsinki) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään linjaamaan pitkän aikavälin yhdyskuntarakennetta esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteisiin, viherrakenteen kehittämiseen sekä liikenteen järjestelyihin liittyen. Laaditun kehityskuvan taustalla on vuonna 2014 valmistunut maankäytön kehityskuva, jonka keskeistä sisältöä on päivitetty. Uuden kehityskuvan pohjaksi on laadittu erilaisia tulevaisuuden kehityspolkuja eli skenaarioita.

Masala esitetään kehityskuvassa tavoitevuonna 2040 kasvavana radanvarren keskuksena, jossa uusi rakentaminen vahvistaa alueen omaleimaisuutta (kuva 7). Masalan liikekeskusta on uudistunut ja keskusta-alueen rakentaminen on monipuolista pientaloista kerrostaloihin. Keskusmetsä virkistysympäristöineen on asumisen tärkeä vetovoimatekijä. Kehityskuvan tavoitteena on, että vuonna 2060 Masalan liikekeskusta on yhä monipuolistunut ja se sisältää uudenlaisia työnteon muotoja ja palveluita (Kuva 8). Masalan yhdyskuntarakenteeseen olennaisesti liittyvä lähialue, Sundsberg-Sarvvikin alue, on kehittynyt merkittävästi ja muun muassa sen rantareitit tarjoavat virkistystä myös masalalaisille.

Masalan ja Luoman kehityskuvaa 2040 käsitellään tarkemmin kappaleessa 7.3.4 (s. 40–42).



Kuva 6. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040 ja 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki, 2020). Asuminen ja virkistys Kirkkonummella 2040.



Kuva 7. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040 ja 2060 (Sweco Finland Oy & Demos Helsinki, 2020). Asuminen ja virkistys Kirkkonummella 2060.

3.1.6 Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat ja selvitykset on lueteltu tämän selostuksen sivuilla 6 ja 7.

Kaava-aineistoa on täydennetty osayleiskaavan ehdotusvaiheessa liito-oravaselvityksellä (Luontoselvitys Metsänen, 2019), Suvimäen ja Majvikin Natura-arviontiselvityksellä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020), kaavatalousselvityksellä (Ramboll Finland Oy, 2019), hulevesiselvityksellä ja vesihuoltosuunnitelmalla (Ramboll Finland Oy, 2020), liikenneselvityksillä (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2021) sekä Kehä III:n meluselvityksellä (Afry Oy, 2021).

Vuoden 2022 lopulla Kehä III:n tiesuunnitelman laatiminen oli loppusuoralla. Suunnitelma käsitti Masalanportin ja Majvikinportin eritasoliittymät. Masalan osayleiskaavan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on valmistunut ilmastovaikutusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022).

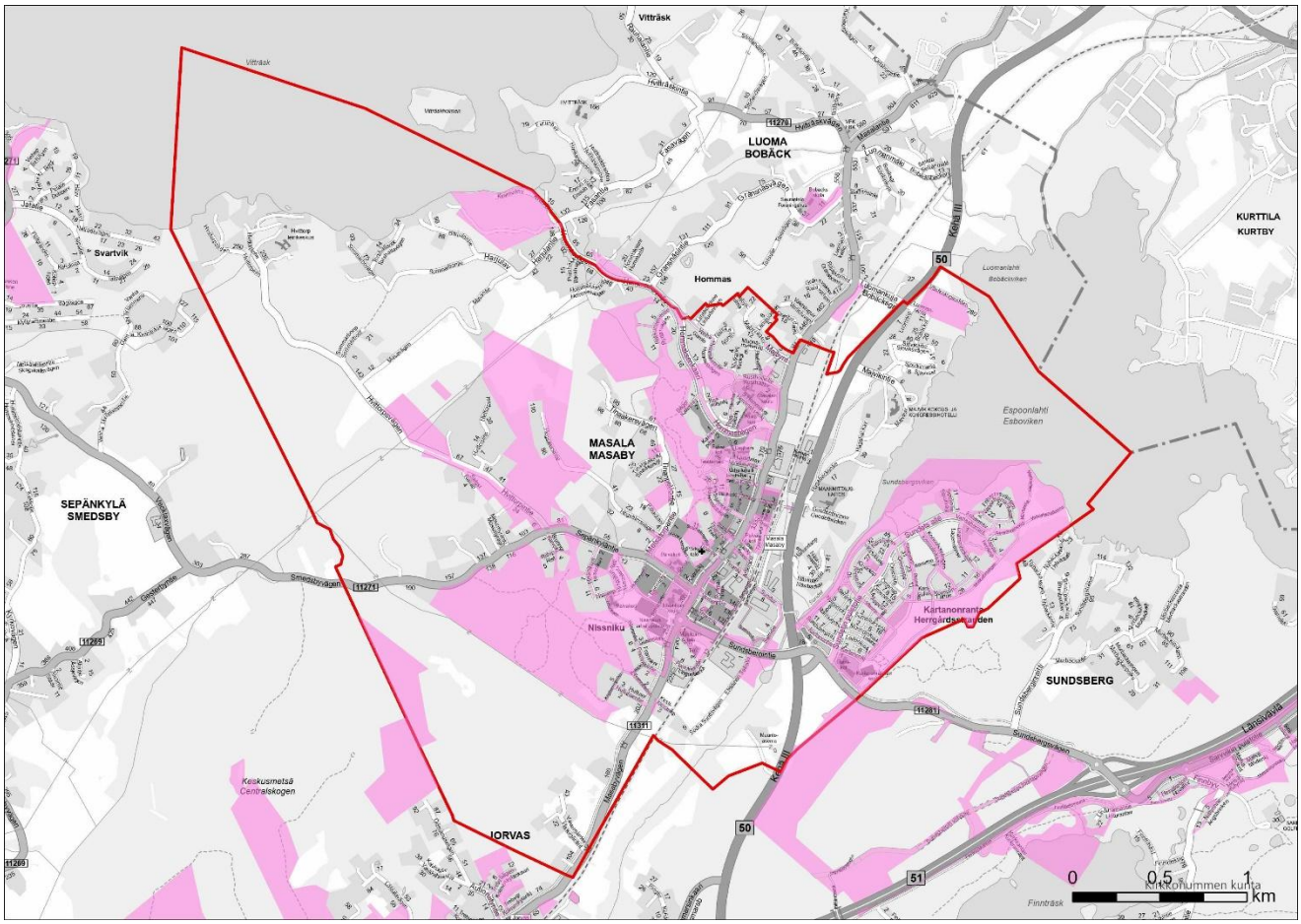
Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma (FCG Oy, 2017) toimii ohjeena keskustan eli asemanseudun suunnittelulle. Lähivuosien tavoitteena on viedä päätökseen Masalantien ilmeen uudistaminen kaupunkimaisena katuna, jonka liikenneturvallisuus ja viherrakenne luovat liikkujille kokemuksen miellyttävästä liikkumisesta.



Kuva 8. Ote Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmasta (FCG Oy, 2017). Kuvasta ilmenee tavoitetila Masalantien liikenneratkaisuista ja minimatkakeskuksen järjestelyistä tavoitteena matkustajien sujuvat vaihdot eri joukkoliikennevälineiden kesken.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa, mutta Kirkkonummen kunta omistaa poikkeuksellisen paljon maa-alueita Masalassa. Kunnan omistuksessa on muun muassa alueita Masalan asemanseudulla, Sepänkyläntien eteläpuolella Hvittorpintien ja Högsätersintien välisellä alueella kuten myös Luoman uimapaikan alueella sekä Masalan taajamassa (kuva 9). Valtaosa kunnan omistamasta maasta taajaman alueella on asemakaavoissa osoitettua lähivirkistysaluetta (VL) kuten esimerkiksi Keskusmetsän alueeksi laskettava alue taajaman eteläpuolella ja Tinanpuiston kesäinen lenkkeilymaasto, jonne talvisin tehdään hiihtoladut. Niin ikään esimerkiksi Kartanonrannassa pallokenttien alue ja ranta-alueet ovat kunnan omistuksessa.



Kuva 9. Kunnan omistuksessa olevat alueet on osoitettu kartalla vaaleanpunaisella. Muu alue (harmaa alue) on yksityisten maanomistajien hallussa. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

4 TIIVISTELMÄ

4.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe 1: Suunnittelualuetta koskenut paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely oli auki kunnan kotisivuilla 1.-21.11.2013 ja se toteutettiin yhteisenä Masalan ja Luoman osayleiskaavojen suunnittelualueelle. Kyselyyn osallistui noin 400 vastaajaa, joista 75 % oli Masalasta. Kyselyyn vastaajat saivat merkitä kartalle esimerkiksi alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiristä.

Vaihe 2: Kehityskuva

Masalan ja Luoman kehityskuva teemalla kaupunki lähellä luontoa on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§ 70). Se laadittiin yhteisesti Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueelle, sillä ne muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden. Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

Vaihe 3: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta

Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Kaavan valmisteluaineistoa käsiteltiin lautakunnassa kahdesti sekä 30.8.2017 (§ 18) että 26.10.2017 (§ 52). Se oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti loppuvuonna 2017 (13.11 - 15.12.2017).

Osayleiskaavan aineistoa täydennettiin ehdotusvaiheessa usealla selvityksellä, muun muassa suunnittelualueen kaavataloudellisella selvityksellä, liikenneselvityksellä, liito-orava -selvityksellä, Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen Natura-arvioinnilla sekä hulevesiselvityksellä. Laaditut selvitykset sekä valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet huomioitiin kaavaehdotusta työstäessä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin kaavoittajan vastineet.

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99) ja kaavaehdotus hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.9.2021 (125 §). Kunnanhallitus päätti asettaa kokouksessaan 25.10.2021 (§ 471) kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä MRL 65 § ja MRA 19 §:n mukaisesti 15.11.2021-17.12.2021.

Kevään 2022 aikana laadittiin kaavaehdotuksen pohjalta ilmastovaikutusten arviointi, jonka tuloksia on hyödynnetty hyväksymiseen valmistellussa osayleiskaavassa.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli hyväksymiskäsittelyyn valmistellun MRL 37 §:n mukaisen osayleiskaavan kokouksessaan 26.1.2023 (§ 16). Kunnanhallituksen käsittelyssä se oli 13.2.2023 (§ 56). Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 6.3.2023 (§ 13).

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 6.3.2023 (§ 13) jälkeen ilmeni osayleiskaavan alueen yhtä kantatilaa koskeva asiavirhe, joka oli korjattava. Tämän takia kunnanhallitus esitti 12.6.2023 (§ 191) kunnanvaltuustolle aiemman Masalan osayleiskaavan hyväksymispäätöksen asiavirheen korjaamista hallintolain 8. luvun 50 §:n mukaisesti sekä lisäksi muutamien kirjoitusvirheiden korjaamisesta hallintolain 8. luvun 51 §:n mukaisesti. Kunnanvaltuusto päätti 19.6.2023 (§ 47) asiasta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (24.6.2025) mukaisesti kahden valittajan valitusoikeushakemukset hylättiin, sen sijaan yhdelle valittajalle myönnettiin valituslupa kunnanvaltuuston hyväksymästä Masalan osayleiskaavasta. Myönnetty valituslupa koski Espoonlahden rantavyöhykkeen ja Sjövikin alueen yhtä tilaa (257-404-2-26). Päätöksen mukaisesti osayleiskaavan maankäyttö edellä mainitulla tilalla kumoutuu ja alueella on täten voimassa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen maankäyttö.

Kunnanvaltuusto on tehnyt XX.X.2026 (§ XX) päätöksen asiavirheen korjauksesta Masalan osayleiskaavaan hallintolain 8. luvun 50 §:n mukaisesti koskien Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitsevaa tilaa, jonka tilatunnus oli kaavan laatimisvaiheessa 257-460-1-79 (v. 2026 tilatunnus: 257-460-1-91). Kyseiselle tilalle on osoitettava yksi uusi rakentamaton rakennuspaikka. Näin ollen tilalla on kolme toteutunutta asuinrakennusta ja yksi rakentamaton rakennuspaikka. Kunta on tiedottanut maanomistajaa asiasta ennen asiavirheen käsittelyä kunnan päättävissä elimissä. Todettakoon, että tilan numero on kirjattu myös kaavan liiteaineistoon. Edellisen lisäksi kunnanvaltuusto käsitteli XX.X.2026 (§ XX) muutamat osayleiskaavan kaava-aineiston kirjoitusvirheet hallintolain 51 §:n mukaisesti.

Osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

4.2 Kaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti eri asumistyyppejä: keskustamaista rakentamista (C), kerrostalo-, rivitalo- sekä pientaloalueita (A), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), omakotialueita (AO) sekä maaseutuasumista (AM). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu lähimmäs Masalan keskustaa ja junaseisaketta.

Keskustatoimintojen alue sekä palvelujen ja hallinnon alue (C, P)

Valtaosa Masalan kaupallisista ja julkisista palveluista sijoittuu osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Tavoitteen mukaisesti alueesta muodostuu vetovoimainen liikekeskusta, joka houkuttelee alueelle monipuolisia lähipalveluja ja yritystoimintaa. Jotta elinkeinoelämän kiinnostus syntyy, on myös alueen asukasmäärän oltava riittävä. Keskustatoimintojen alueelle on mahdollista toteuttaa tuntuva määrä uusia asuntoja.

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolisilla palvelujen ja hallinnon alueet voidaan sijoittaa vaikkapa päiväkoteja ja kouluja. Esimerkiksi Kartanonrannassa kyseiset alueet on varattu päivittäistavarakaupalle, yhtenäiskoululle ja päiväkodeille. Vastaavasti Sepänkyläntien ja uuden kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden risteysalueen tutumaan, liikenteen solmukohtaan, voidaan tulevaisuudessa sijoittaa esimerkiksi uusia lähipalveluja asukkaille kuten lähikaupan.

Keskustatoimintojen alueen ulkopuoliset asuntoalueet (A, AP, AP/res, AO)

Osayleiskaavasta ilmenee Masalan taajaman yhdyskuntarakenne, jossa keskustavyöhykkeen lähialueella mahdollistetaan pientalovaltaisia alueita tehokkaampi rakentaminen, mikäli olemassa oleva rakennettu ympäristö sen mahdollistaa. Haja-asutusluonteiset alueet sijoittuvat Vitträsk-järven rantavyöhykkeelle sekä Espoonlahdella Sjövikin alueelle.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana Masalan keskustan ilme on muuttunut melkoisesti uudisrakentamisen ansiosta. Uusia kerrostaloja on noussut ja niitä tulee lisää niin nykyisten kuin laadittavien uusien asemakaavojen toteuttamisen myötä. Sen sijaan Kartanonrannan alue on toteutunut pientalovaltaisena. Osayleiskaava pyrkii olemaan joustava siten, että esimerkiksi asuntoalueiden kaavamerkintä mahdollistaa rakentamisen pienkerrostaloista yhtiömuotoisiin pientaloalueisiin ja omakotitaloihin. Lisäksi on huomattava, että alueet pitävät sisällään asukkaiden lähivirkistykseen varattavat alueet. Käynnistettäessä alueiden asemakaavoitus, asetetaan kullekin alueelle sitä koskevat tavoitteet.

Mustikkarinteen uuden asuntoalueen maankäyttö pohjaa vireillä olevaan asemakaavahankkeeseen (tilanne v. 2022). Sen pohjoispuolelle toteutetaan uusia pientalovaltaisia asuntoalueita, jotka tuketuvat liikenteellisesti uuteen kehämäiseen katuyhteyteen.

Masagårdin alueen uudet pientalovaltaisen asumisen alueet on osoitettu reservimerkinnällä, joka tarkoittaa, että niiden toteutusvaihe riippuu niiden lähiympäristön asuntoalueiden rakentamisen etenemisestä. Reservialueen merkinnällä osoitetut asuntoalueet sijaitsevat hieman etäämmällä Masalan taajamasta sijaiten bussiliikenteen näkökulmasta etäällä, joskin vain noin kilometrin etäisyydellä suunniteltavista lähimmistä bussipysäkeistä, jotka sijoittuvat uudelle kehämäiselle katuyhteydelle.

Työpaikkojen alue (TP)

Keskustatoimintojen alueelle syntynee merkittävä määrä eri toimialojen työpaikkoja, sillä kaavamerkintä joustaa huomattavan paljon maankäyttötarpeiden mukaan. Keskustasta pohjoiseen on rantaradan äärellä työpaikka-alueita kuten myös keskusta eteläpuolella rantaradan molemmin puolin. Kolabackenin asemakaavan mukainen työpaikka-alue sijaitsee Kehä III:n itäpuolella.

Liikennejärjestelmä

Seudulliseen liikenneverkkoon kuuluvan Kehä III:n kaksi uutta eritasoliittymää osoitetaan osayleiskaavassa vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman muutoksen mukaisesti (tilanne v. 2022). Kyseiset eritasoliittymät osoitetaan Sundsbergintielle (Masalanportti) ja nykyisen Majvikin kokous- ja kongressihotellille johtavan ajoyhteyden kohdalle (Majvikinportti). Näistä Sundsbergintien eritasoliittymä toteutettaneen ensimmäisenä. Kaavoituksella ja sen mahdollistamalla lisääntyvällä asukasmäärällä edistetään molempien eritasoliittymien toteutumista.

Masalantie, Sundsbergintie ja Sepänkyläntie säilyvät nykytilanteen mukaisesti osayleiskaavassa sisäisen liikenneverkon pääväylinä. Osayleiskaavassa osoitetaan kuitenkin taajamarakenteen sisälle uusi ajoneuvoliikenteen kehämäinen katuyhteys Sepänkyläntieltä keskusta-alueen länsipuolitse Masalantielle sekä edelleen Majvikinportin eritasoliittymän kautta Majvikin ja Suvimäen uudelle asuntoalueelle Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Kehämäinen katuyhteys jatkuu uuden asuntoalueen läpi kokoojakatuna kohti Masalan asemaa ylittäen Kehä III:n niin, että se jatkuu Sundsbergintielle toteutettavaan kiertoliittymään. Edellä kuvatulle yhteydelle on tavoitteena järjestää bussivuoroliikennettä, joka palvelisi asuntoalueiden uusia asukkaita. Jotta bussiliikenne käynnistyisi, on yhteyden varrelle asemakaavoitettava riittävä määrä asuntoja, jotta käynnistyvän bussilinjan vaiku-

tusalueella on myös riittävästi joukkoliikenteen käyttäjiä. Pitemmällä aikavälillä toteutunee Majvikinportin eritasoliittymä.

Osayleiskaavan liikenneverkostossa on huomioitu aluevarauksena rantaradan kehittämisvaihtoehto, jossa nykyisen raideparin itäpuolelle voidaan sijoittaa toinen raidepari mahdollistaen kaupunkiradan toteuttamisen Kirkkonummelle.

Lähivirkistysalueet ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VL, VL/eko, VU)

Masalan taajama-alueen viheralueverkosto perustuu osayleiskaavan säteittäisiin viheryhteyksiin Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträskin ranta-alueille. Osayleiskaavan virkistysalueilla on useita luontoarvoja (luo), joita maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti on vaalittava.

Vitträsk-järven rannalla sijaitsevan uimapaikan ympäristö, joka kuuluu Luoman kylään, on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Pienimuotoisena säilyvä uimapaikka palvelee Luoman ja Masalan asukkaita. Espoonlahden rantojen maankäyttö on osoitettu sekä virkistykseen että luonnonsuojelualueeksi. Näin olleen voidaan todeta, että osayleiskaavassa on varattu riittävät alueet virkistykseen käsittäen myös Keskusmetsän, jonka maankäyttö on osin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä luonnonsuojelualuetta.

Masalan taajama on rakentunut lineaarisesti Masalantien ympärille eikä sen yhdyskuntarakenteeseen ole jätetty juuri aukkoja viherrakenteelle. Siksi osayleiskaavan säteittäiset vihersormet jokseenkin katkeavat Masalan keskustan kohdilla, mutta virkistysyhteydet jatkuvat kävelyn ja pyöräilyn reittien kautta sisältäen merkittävien liikenneyhteyksien kohdilla ali- ja ylikulkuja. Asemakaavoitettavien sekä jo asemakaavoitettujen alueiden välittömät virkistysalueet sisältyvät asuntoalueisiin. Masalan taajaman ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joihin kohdistuu suuren käyttäjämäärän ja virkistyskäytön vuoksi myös ympäristön kulumista. Se edellyttää jatkuvaa ympäristönhoitoa. Tinanpuistoon liittyvän liikuntapainotteisen alueen maankäyttö mahdollistaa sen nykyisen kesäinen kuntopolku ja talvisen hiihtoladun säilymisen. Todettakoon, että kyseinen sormimainen viheryhteys toimiin Masalan keskustan pääulkoilureittinä Vitträsk-järven suuntaan.

Masalan urheilupuisto tarjoaa alueen asukkaille monipuoliset liikuntamahdollisuudet. Edellisen lisäksi Tinanpuiston asuntoalueella sijaitseva liikuntakeskus (LähiTapiola Areena) tarjoaa laajan valikoiman sisäliikunnan harrastajille. Kartanonrannassa on koulun yhteydessä mahdollisuus ulkoliikuntaan alueelle toteutettujen pallokenttien ansiosta. Masalan ja Sundsbergin alueiden asukasmäärien kasvaessa on Kartanonrantaan mahdollista sijoittaa urheilukenttä.

Metsätalousvaltaiset alueet (M, MU, MY, MU/eko, MY)

Rakentamattomat metsäalueet on osoitettu osayleiskaavassa laatunsa mukaisine merkinnöin. Esimerkiksi luontoarvoiltaan merkittävät Vitträsk-järven ranta-alueet ja siitä kohoavat kallioalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Toisaalta osayleiskaavan alueella on metsäalueita, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta kuten esimerkiksi Keskusmetsässä. Luontoselvitysten pohjalta on metsätalousvaltaisille alueille osoitettu luonnon monimuotoisuutta vaalivat aluemerkinnät (luo-nro) maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti.

Seudullinen ekologinen käytävä sijaitsee osayleiskaavan eteläosassa osana Keskusmetsää. Valtaosa käytävän alueesta on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, mutta siihen kuuluu myös maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joita koskee seudullisesti merkittävän ekologisen käytävän kaavamerkintä (/eko).

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA)

Peltoalueet säilyvät pääasiassa viljelykäytössä ja ne kaikki yhtä lukuun ottamatta on osoitettu osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Mahdollisesti näkyvin niistä sijaitsee Kehä III:n varrella rajoittuen Sundetin luonnonsuojelualueen ja Masalan sähköasemaan. Masagårdin alueella, Vitträsk-järven tuntumassa sijaitseva peltoaukea on osoitettu niin ikään maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueeksi kuin myös Sjövikin pellot Espoonlahden tuntumassa.

Luonnonsuojelualueet (SL)

Osayleiskaavassa on huomioitu luonnonsuojelualueet sekä liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet (s-1) ja yksi lepakkojen elinpiiri (s-2). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on merkitty luomerkinnällä. Keskusmetsän merkittävimmät luontoarvot sijaitsevat ekologisen käytävän (/eko) vyöhykkeellä. Masalan taajaman eteläpuolella, joka on osoitettu luonnonsuojelualueena.

Muu maankäyttö

Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä on rakennussuojelualue (SR) ja lisäksi se kuuluu Vitträskin etelärannan maisema-alueeseen (me (1224)). Vitträsk-järvi on tunnistettu maakunnallisesti tärkeäksi lintujen muutonaikaiseksi kerääntymäalueeksi. Alueen kriteerilajeja ovat muiden muassa kuikka ja tukkakoskelo ollen molemmille lajeille

tärkein syysmuuton aikainen kerääntymäalue Uudellamaalla. Vitträsk-järvi ja Espoonlahti on luonnollisesti osoitettu vesialueina (W). Merkittävä osa Espoonlahdesta kuuluu Natura 2000 -verkostoon ja osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueena.

Mustikkarinteen asuntoalueelle suunniteltu aurinkokeräinpuisto on osayleiskaavassa osoitettu yhdyskuntatekniikan huoltoa palvelevaksi alueeksi (ET) samoin kuin Masalan sähköasema Kehä III:n varressa. Edellisen lisäksi osa Kehä III:een rajoittuvista alueista on osoitettu suojaviheralueiksi (EV). Suojeltava punaisten hautapaikka on osoitettu omalla hautausmaan kohdemerkinnällä (eh(369)).

4.3 Rakennusoikeuden mitoitus

Osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on ryhmitelty neljää eri vyöhykkeeseen. Vyöhykkeittäisen mallin perustana on käytetty tulevan yhdyskuntarakenteen nojaamista mahdollisimman paljon julkiseen liikenteeseen ja Masalan asemanseutuun. Osayleiskaava-alueelta on analysoitu nykyiset sekä mahdolliset tulevat linja-autoliikenteen reitit ja niiden pysäkkien vaikutusalueet (enintään 800 metriä) sekä 1, 3 ja 5 kilometrin kevyen liikenteen yhteydet Masalan asemalle. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata mahdollisimman suuri osa rakentamisesta hyvin saavutettavalle vyöhykkeelle. Rakentamisen keskittämisellä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittymistä alueelle.

Vyöhykkeet ovat keskustamaisen asumisen vyöhyke (aluetehokkuus 0,6), kerrostalovaltainen asuinalue (aluetehokkuus 0,4), pientalovaltainen tiivistettävä asuinalue (aluetehokkuus 0,1) sekä haja-asutusalue. Haja-asutusalueelle ei ole laskettu aluetehokkuuslukua, sillä sille ei olla osoitettu asemakaavoitettavia alueita. Haja-asutusalueelle on kaavakartalla osoitettu kantatilalaskelman mukaiset laskennalliset rakennuspaikat, joita on kaikkiaan 61.

4.4 Ekologinen verkosto

Viherverkoston rungon perustana on Keskusmetsä, jonka läntisin osa kuuluu osayleiskaavaan. Keskusmetsä yhdistää Masalan ja Jorvaksen taajamat kuntakeskukseen. Keskusmetsän itäisin osa alkaa Masalan urheilupuistosta. Lisäksi se kytkeytyy myös Vitträsk-järven suunnalla rantavyöhykkeen metsä- ja virkistysalueisiin. Osayleiskaavan keskiosassa rantarata, Kehä III sekä Masalan ja Kartanonrannan rakentuneiden taajamien kokonaisuus on niin tiiviisti rakennettu, ettei niiden läpi ole mahdollista varata aluetta viheryhteydelle.

Kartanonrannan eteläpuolella sijaitsee melko laaja metsäalue, joka jatkuu lännen suuntaan Kolabackenin asemakaavan kautta alueelle, jota koskee Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu viheryhteystarve Kehä III:n molemmin puolin. Osayleiskaavassa tämä ekologinen käytävä on havaittavissa. Lisäksi se osoitetaan myös Uudenmaan ELY-keskuksen vireillä olevassa Kehä III:n tiesuunnitelmassa vihersillan aluevarauksena suunnittelualueen eteläpuolella (tilanne v. 2022).

4.5 Kaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan uusien alueiden toteuttaminen eli käytännössä asemakaavoituksen aloittaminen perustuu kunnan kehittämisen linjausten lisäksi pitkälti markkinatilanteeseen ja valtakunnan talouden vahvuuteen. Luonnollisesti myös maanomistajien tahotila maankäytön uudistamiselle täytyy syntyä. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa asemakaavoituksen aikatauluun.

Osayleiskaavan alueella on vireillä useita asemakaavahankkeita, jotka etenevät rinnakkain osayleiskaavaprosessin kanssa (tilanne vuonna 2022). Suvimäen ja Majvikin sekä Mustikkarinteen kaavahankkeet olivat vireillä valmisteltaessa osayleiskaavaa hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2022. Todettakoon, että syksyllä 2022 hyväksytyssä Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa vuosille 2023-2027 ei ollut enää Kettukorven asemakaavahanketta. Osayleiskaavan kanssa samanaikaisesti työstetyt Masalan urheilupuiston asemakaava sekä Masalanportin asemakaava ovat saaneet lainvoiman.

5 ALUEEN YLEISKUVAUS

5.1 Historia

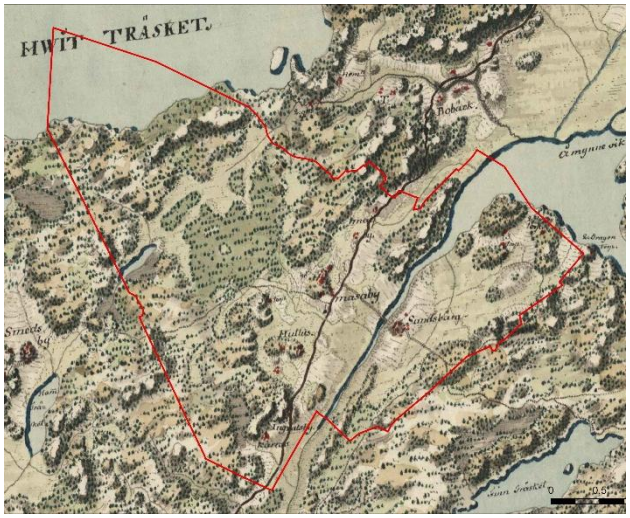
Ensimmäiset ihmiset saapuivat Kirkkonummelle 10 000 vuotta sitten jääkauden lopussa. Vitträskin rannalta löytyi 1900-luvun alussa kivikautisia kalliomaalauksia ja kivikauden muinaisjäännöksiä onkin Kirkkonummella runsaasti. Masalan alueella ei kuitenkaan ole tehty erityisen paljon kivikautisia löytöjä lukuun ottamatta Vitträskin rannan löytöjä, sillä suuri osa Masalan alueesta oli meren peittämää vielä 5 000 vuotta sitten.

Kirkkonummi on saanut pysyvän asutuksen 1200-luvulla. Keskiajan tärkein maareitti Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulkee Överbystä Kuntakeskukseen jatkaen matkaansa Jorvakseen ja sieltä edelleen Masalantienä läpi Masalan. Muinaiset merenpohjat ovat tarjonneet suotuisat olosuhteet maataloudelle. Alueen asutushistorian alkuaikoina alkoi väestöä muuttaa Keski-Uudenmaan rannikolle lännestä päin. Toisen ristiretken jälkeen alkoi muuttoliike kasvaa ajoittuen 1200-luvun puolenvälin tuntumaan. Tulijat rakensivat vaatimattomia hirsitaloja, viljelivät maata ja pitivät karjaa. Keskiajalla asutusta oli harvakseen jo koko Kirkkonummen alueella. Kylät olivat pieniä ja niihin kuului yleensä vain muutamia taloja. (Sigbritt Backman 2010.)

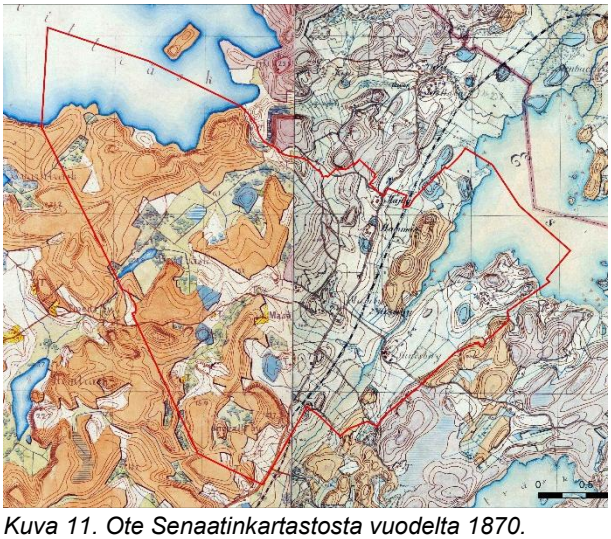
Vanhimmat tiedot Masalan tiloista ovat vuodelta 1540. Suunnittelualueeseen sisältyy Inkilän, Framnäsin, Masalan, Luoman, Hulluksen ja Sundsbergin kylien alueita. Näiden kylien alueella on ollut 1500-luvulla kymmeniä tiloja, joista neljä on sijoittunut tiiviinä rykelmänä Masalan nykyisen keskustan paikalle: Tina, Masa, Björns sekä Köpas. Hieman pohjoisempana sijaitsevat Masalantien varressa Luoman kylään kuuluvat Majbyn ja Hommaksen tilat. Rakentaminen on sijoittunut 1900-luvulle asti pääasiassa Suuren Rantatien varteen ja Masalan keskustassa ns. kylämäen ympärille.

Suunnittelualueen läpi kulkeva junarata, joka tunnetaan nykypäivänä nimellä Rantarata, valmistui 1903. Rautatien rakentamisella on ollut merkittävä rooli Masalan kehityksessä. Sujuvat yhteydet pääkaupunkiin mahdollistivat alueella uusien elinkeinojen kehittymisen ja toivat alueelle uutta asutusta.

Tilakeskusten lisäksi alueelle muodostui 1800- ja 1900-luvun vaihteessa huvilayhdyskuntia, joiden syntyyn vaikutti rautatien rakentaminen ja pääkaupungin läheisyys. Enemmän tai vähemmän ympärivuotisesti asutut huvilat ovat nousseet pääasiassa Espoonlahden rannoille sekä Vitträsk-järven karuille, kallioisille ja metsäisille etelä- ja itärannoille. Sundsberg oli aikanaan yksi Kirkkonummen vaikuttavammista tiloista ja 1800-luvun puolivälissä alkanut päivittäinen höyrylaivayhteys Helsingistä toi alueelle kesäisin kaupunkilaisia, jotka tulivat viettämään aikaa kesähuviloihin.



Kuva 10. Ote Kuninkaankartastosta 1700- ja 1800-lukujen vaihteesta. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.



Kuva 11. Ote Senaatinkartastosta vuodelta 1870. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Masalan työväenyhdistys (Masaby Arbetarförening) osti vuonna 1917 tontin Masan tilalta ja rakensi sille työväentalon, jonka nimeksi tuli Suomela. 1918-vuoden sisällissodan jälkeen Masalan työväenyhdistys jatkoi toimintaansa 1920- ja 30-luvuilla, jolloin Suomelan talon suuressa juhlasalissa pidettiin tanssiaisia ja muita illanviettoja. Yhdistys järjesti myös perheille suunnattua toimintaa, perusti kirjaston ja urheiluseuran. Ajalle oli tyypillistä, että erilaiset toiminnot jakaantuivat tällöin poliittisin perustein ja elettiin eri rintamiin jakautuneena. Masalassa työväenyhdistyksen rakennuksen lisäksi käytiin tästä syystä myös eri paikoissa kuten Ljusdalassa ja Suojeluskuntapaviljongissa. Masalan asukkaista osa oli punaisia, osa valkoisia ja osa poliittisesti puolueettomia. Suome-

lan työväentalo oli Porkkalan vuokrakauden jäljiltä päässyt huonoon kuntoon, ja se purettiin 1950-luvun lopulla. Suomela sijaitsi Suomelanpolun ja Metsätorpantien välisellä alueella, jossa nykyisin sijaitsevan kerrostalon seinässä olevan laatta kertoo Suomelasta.

Masalaan kehittyi 1900-luvun alussa junaradan tarjoamien hyvien yhteyksien ansiosta kukoistava kauppapuutarhakeskittymä. Kasvihuoneviljely käynnistyi Masalan pientiloilla 1920-luvulla ja vuonna 1935 alueella oli jo noin 60-70 kasvihuonetta. Puutarhat ja kasvihuoneet tuhoutuivat lähes kokonaan vuokrakauden seurauksena, mutta kasvihuoneiden perustuksia on säilynyt paikoittain. Alueen vanhoihin huviloihin ja asuinrakennuksiin liittyy hoidettuja puutarhoja, joissa perinteisen kulttuurikasvillisuuden ohella voi kohdata harvinaisiakin istutettuja lajikkeita.

Alueen lähihistoriaan kuuluu merkittävästi Porkkalan paranteesiaika. Porkkalan vuokra-alue, joka käsitti suurimman osan Kirkkonummen kunnasta ja osan lähikunnista, luovutettiin Neuvostoliitolle merisotilaalliseksi tukikohdaksi 50 vuodeksi jatkosodan jälkeen 28.9.1944. Vuokra-alue sovittiin palautettavaksi Suomelle 19.9.1955 Suomen ja Neuvostoliiton välillä solmitulla sopimuksella. Palautus tapahtui 26.1.1956 ja alueen luonne oli muuttunut merkittävästi vuokrakauden aikana: maatalousvaltaisesta alueesta oli rakennettu suuri sotilastukikohta. Alueelle oli rakennettu muun muassa tukikohtatoimintaa ja siviilejä palvelevia rakennuksia, laitoksia ja varastoja, sotasatama, maalialueita, linnakkeita ja vuokra-alueen rajoille tiheät kenttälinnoitetut puolustusasemat.



Kuva 12. Masala vuoden 1970 tienoilla pohjoisesta päin kuvattuna. Asutus sijoittuu väljästi peltoalueiden erottamana Masalantien ja siitä länteen erkanevien teiden varteen.

Porkkalan vuokra-alueen raja kulkee Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen läpi, ja vuokrakauden aikaisia jäänteitä on edelleen paljon maastossa. Vuokrakauden aikana useita rakennuksia tuhoutui tai purettiin. Vuokra-ajan (1944–1956) sotilaallisia jäänteitä on selvitetty ”Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet Kirkkonummella” -selvityksessä (Pekka Silvast, 1991). Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee selvityksen mukaan muun muassa tiedustelukeskus, bunkkereita, juoksuhautoja ja korsuja. Vuokrakauden jäänteitä ei ole kuitenkaan inventoitu Masalassa kattavasti. Masalan asemayhdyskunnan vanha asutus on lähes kokonaan hä-

vinnyt. Osa vanhasta asutuksesta on purettu huonokuntoisuuden vuoksi ja osa, kuten Sundsbergin huvilat, on purettu vuokrakauden aikana. Suunnittelualueella ei ole tiettävästi säilynyt yhtään vuokrakautena rakennettua rakennusta.

Porkkalan vuokrakauden ajanjakso merkitsi äkillistä keskeytystä aiempaan kehitykseen ja jätti voimakkaan jälkensä kulttuurimaisemaan. Kirkkonummi oli 1960-luvulle saakka suhteellisen harvaan asuttu maanviljelyskunta. Vuokrakauden jälkeen alkoi uudisrakentaminen, ja kaupunkirakenteen kehitys alkoi saada 1970-luvulla vauhtia. Entisiä Framnäsin, Hommaksen ja Nissnikun tilojen maita rakennettiin uusiksi, aikakaudelleen tyypillisiksi asuinalueiksi rakennusliikkeiden toimesta. Ensimmäiset kerrostalo- ja rivitaloalueet syntyivät 1960- ja 1970-luvuilla. Masalassa pelloille rakennettiin rivitaloja ja pienteollisuutta. Hyvät liikenneyhteydet houkuttelivat alueelle teollisuusrakennuksia junaradan molemmille puolille Masalantien ja Kehä III:n rajaamalle alueelle. Uusi rakentaminen pysäköinti- ja liikennealueineen sijoittui keskeiselle ja näkyvälle paikalle avoimeen peltolaaksoon, jolloin Masalan kyläkeskusta sai teollisuusrakentamisen myötä uudenlaista kaupunkikuvaa.

Masalan keskustan kaupunkirakenteellinen kehitys jatkuu edelleen, ja muun muassa Ratavallin, Vernerinpuiston ja Tinanpuiston kerrostaloalueet ovat tuoneet uutta mittakaavaa pitkälti vielä matalaan ja rakenteeltaan vaihtelevaan Masalaan. Kaupunkirakenteen tiivistyessä myös Masalan keskustan alueen palvelut ovat monipuolistuneet ja katukuvaan on saatu kivijalkaliikkeitä. Viime vuosien merkittävin uudisrakentamiskohde on Kartanonrannan pientaloalue, jossa toteutetaan asuntoja liki 3000 asukkaalle.

5.2 Väestö, työpaikat ja palvelut

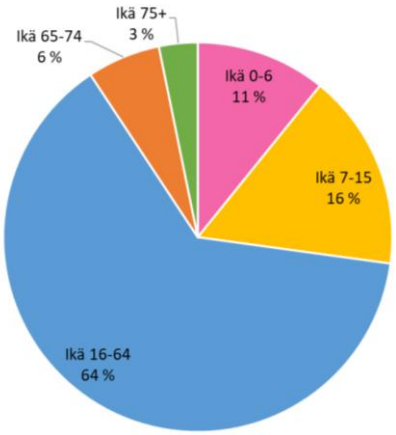
Vuonna 2020 Kirkkonummen väkiluku ylitti 40 000 asukkaan rajan. Kirkkonummen väkiluku on kasvanut vuosien 2000-2020 aikana yhteensä yli 10 300 asukkaalla (kasvu 35 %). Kasvu on ollut suhteellisesti suurinta Uudellamaalla. Yleisesti yhden prosenttiyksikön väestönkasvua voidaan pitää ideaalisena vuosittaisena väestönkasvuna kestävän palvelurakenteen ja investointikehityksen näkökulmasta. Kunnan vuosittainen väestön kasvu on 2020-luvulla ollut alle prosentin.

Kirkkonummen väestö on kasvanut 2010-luvulla voimakkaimmin itäisen Kirkkonummen alueella, jossa Masalan keskustan uudistamisen myötä käynnistyneet asuinrakennushankkeet sekä Sarvvikin ja Kartanonrannan asuntoalueiden tasainen kasvu ovat olleet kunnan kasvun keskittymiä. Niinpä juuri Masalassa ja sen läheisyydessä sijaitsevilla alueilla väestö kasvoi kohtuullisen paljon 2010-luvulla. Myös kuntakeskuksessa ja Kantvikissa on kasvu ollut tuntuvaa, samoin Veikkolan väkimäärä on kasvanut tasaisesti.

Edellytykset Kirkkonummen kunnan merkittävälle väestönkasvulle ovat hyvät, sillä asumisen asemakaavavaranto on kunnassa hyvällä tasolla (tilanne vuonna 2021). Edellisen lisäksi kuntastrategian mukaisesti kunnan periaatteena on kehittää asemanseutuja ja olemassa olevia taajamia.

Suunnittelualueen väestö vuonna 2022 oli hieman yli 7000 asukasta. Näistä liki 5000 asui Masalan keskustassa noin kilometrin säteellä Masalan asemasta. Kehä III:n itäpuolella sijaitsevien Kartanonrannan ja Majvikin alueiden asukasmäärä on noin 2000. Toisaalta noin 200 asukkaan kodit sijaitsivat taajamia ympäröivällä haja-asutusalueella.

Vuonna 2020 suunnittelualueen väestön keski-ikä oli 35 vuotta. Ikäjakauma on monipuolinen (Kuva 13). Yli neljännes asukkaista on alle 15-vuotiaita, mikä selittänee Masalan alueen olevan lapsiperheiden suosimaa asuinaluetta. Asukkaiden äidinkielenä on likimain 50 eri kieltä.



Kuva 13. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen väestöjakauma vuonna 2020.

Valtaosa suunnittelualueen palveluista ja etenkin kaupallisista palveluista sijaitsee Masalantien varrella Masalan keskustassa. Masalassa sijaitsee muun muassa kaksi ala- ja yläkoulua (Nissnikun ja Masalan koulut), useita päiväkoteja (yhteensä kuusi, joista yksi ruotsinkielinen), kirkko ja seurakuntatalo, monitoimitalo kirjastoineen, terveyskeskus ja kaksi päivittäistavarakauppaa. Masalanportin asemakaavassa, joka sijoittuu rantaradan ja Kehä III:n väliselle vyöhykkeelle Sundsbergintien pohjoispuolella, on varaus päiväkodille sekä merkittävä varaus ikäihmisten palveluasumiselle. Todettakoon, että myös Masalantien ja Sundsbergintien äärellä sijaitsevalla Ratavallin asuntoalueella on ikäihmisten asumispalveluja. Vireillä olevassa Mustikkarinteen asemakaavahankkeessa, joka sijaitsee suunnittelualueen länsisuunnalla, on varaus uudelle päiväkodille. Lähin ruotsinkielinen alakoulu sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella Luomassa (Bobäcks skola). Kehä III:n itäpuolella sijaitsevat Kartanonrannan koulu (ala- ja yläkoulu) ja päiväkoti. Kartanonrannassa toimii lisäksi kaksi muuta päiväkotia. Suomen- ja ruotsinkieliset lukiot sijaitsevat Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jonne Masalasta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Edellä on kuvattu koulu- ja päiväkotien palvelutarjonta vuoden 2021 tilanteessa.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen laatiman palveluverkkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole tarvetta osoittaa uusia paikkoja kouluille, sillä lähitulevaisuudessa Nissnikun koulu purettaneen ja sen tilalle on tarkoitus rakentaa nykyistä suurempi koulu. Läheisen Masalan urheilupuiston takia koulun oppilaat voi käyttää puiston liikuntapalveluja. Nykyinen asemakaava mahdollistaa Masalan koulun laajentamisen, sen sijaan Kartanonrannan koulun laajentaminen ei ole asemakaavan mukanaan mahdollista. Lisäksi on todettava, että Länsiväylän varrella sijaitsevalle Sarvvikin asuntoalueelle on kaavoitettu paikka uudelle oppimiskeskukselle, joka toteutuessaan voi palvella myös suunnittelualueen oppilaita. Masalantien ja Sundsbergintien kiertoliittymästä etäisyys Sarvvikin asuntoalueella suunnitellulle oppimiskeskukselle on noin 3,5 kilometriä. Jotta liikkuminen kävellen ja pyöräillen Masalan keskustasta oppimiskeskukselle olisi turvallista, edellyttäisi se Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän (Masalanportti) täydellistä uudistamista.

Masalan urheilupuiston alueilla on liikuntapalveluita ja alueen asemakaava mahdollistaa toimien monipuolistamisen kuten esimerkiksi urheiluhallin toteuttamisen. Yksityisessä omistuksessa olevassa liikuntakeskuksessa (LähiTapiola areena), joka sijaitsee Masalantien varrella, on tarjolla monipuolisia liikuntapalveluja. Olemassa olevan ja rakenteilla olevan uuden urheiluhallin lähettyvillä on kuntopolkuja, jotka kytkeytyvät laajempaan polkuverkostoon. Talvisin ne toimivat hiihtolatuina. Sama koskee Kartanonrantaa, jossa Sundsbergintien äärellä sijaitsee päivittäistavarakauppa. Kartanonrannan koulun ja päiväkodin läheisyydessä on myös liikuntapalveluja. Alueen asemakaava mahdollistaa uusia liikuntapalveluja kuten esimerkiksi urheilukentän toteuttamisen alueelle. Edellä on kuvattu vapaa-ajan palvelutarjonta vuoden 2021 tilanteessa.

Suunnittelualueella on noin tuhat työpaikkaa. Suurimpia työllistäjiä ovat kunnan järjestämät julkiset palvelut sekä Kehä III:n, rantaradan ja Masalantien ympäristöissä sijaitsevat yritykset. Masalan keskustan ulkopuolella sijaitseva Kokous- ja kongressihotelli Majvik tarjoaa työpaikan noin 30 henkilölle. Maanmittauslaitoksen paikkatietokeskuksessa (FGI) on siirtynyt toiseen toimipisteeseen loppuvuonna 2021. Suunnittelualueella on useiden pienyrittäjien toimitiloja sekä Espoon seurakuntayhtymän ylläpitämä Hvittorpin leirikeskus. Alueella harjoitetaan myös muun muassa hevostallitoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta. Edellä on kuvattu tilanne työpaikkojen sijoittumista vuoden 2022 tilanteessa.

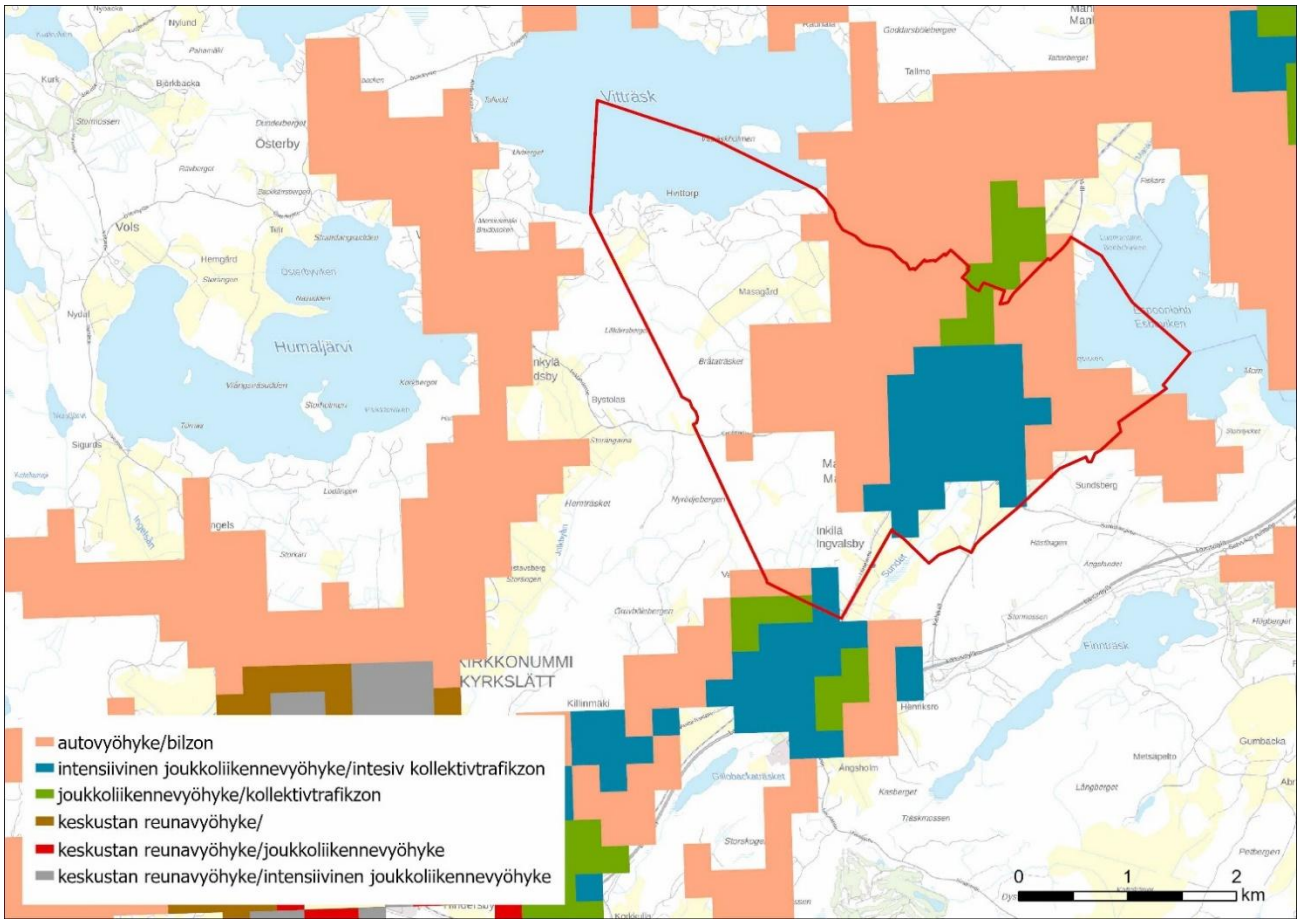
5.2 Rakennettu ympäristö

5.2.1 Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys

Suunnittelualueen asutus on keskittynyttä. Asemakaavoitus käsittää Masalan keskustan ja Kartanonrannan asuntoalueen. Masalan keskustan eli asemanseudun asemakaavoja uudistetaan lähitulevaisuudessa asumiselle ja palveluille. Lisäksi uusia pientalovaltaisia alueita kaavoitetaan. Muutoin suunnittelualueen asutus on rakentunut vuosikymmenten saatossa yksittäisiin rakennuslupiin perustuen. Haja-asutustyyppinen asuminen ydintaajaman ympärillä on kehittynyt suhteellisin tiiviiksi. Sen sijaan suunnittelualueen reunamilla, kuten Masagårdenin peltoalueilla, Vitträsk-järven rannalla sekä Västergårdin alueella asutus on hajanaista. Myös asemakaavoitettava Suvimäen ja Majvikin alue on nykytilassa väljää, pääosin huvilatyyppistä asutusta.

Valtaosa suunnittelualueesta on Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista taajama-aluetta (kuva 14). Suomen ympäristökeskuksen tuottama taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Yhdyskuntarakenteen jakaminen taaja- ja haja-asutukseen on yksi valtakunnallisen yhdyskuntarakenteen seurannan perusjaoista. Maankäytön ohjauskeinojen kannalta juuri taaja-asutuksen muodostuminen on ollut tärkeä peruste maankäytön suunnittelulle.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet aineisto on muodostettu luokittelemalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennevyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, eikä vyöhyke kuvaa joukkoliikenteen todellista käyttöä kyseisellä alueella.



Kuva 14. Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukainen taajama-aluerajaus osayleiskaavan suunnittelualueella. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Suunnittelualueen asutus on keskittynyttä. Asemakaavoitus käsittää Masalan keskustan ja Kartanonrannan asuntoalueen. Masalan keskustan eli asemanseudun asemakaavoja uudistetaan lähitulevaisuudessa asumiselle ja palveluille. Lisäksi uusia pientalovaltaisia alueita kaavoitetaan. Muutoin suunnittelualueen asutus on rakentunut vuosikymmenten saatossa yksittäisiin rakennuslupiin perustuen. Haja-asutustyyppinen asuminen ydintaajaman ympärillä on kehittynyt suhteellisin tiiviiksi. Sen sijaan suunnittelualueen reunamilla, kuten Masagårdenin peltoalueilla, Vitträsk-järven rannalla sekä Västergårdin alueella asutus on hajanaista. Myös asemakaavoitettava Suvimäen ja Majvikin alue on nykytilassa väljää, pääosin huvilatyyppistä asutusta.

Valtaosa suunnittelualueesta on Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista taajama-aluetta (kuva 14). Suomen ympäristökeskuksen tuottama taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Yhdyskuntarakenteen jakaminen taaja- ja haja-asutukseen on yksi valtakunnallisen yhdyskuntarakenteen seurannan perusjaoista. Maankäytön ohjauskeinojen kannalta juuri taaja-asutuksen muodostuminen on ollut tärkeä peruste maankäytön suunnittelulle.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet aineisto on muodostettu luokittelemalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennevyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, eikä vyöhyke kuvaa joukkoliikenteen todellista käyttöä kyseisellä alueella.

Vuoden 2017 tilanteen mukaan suunnittelualue kuuluu keski- ja itäosaltaan joukkoliikennevyöhykkeeseen ja eteläosastaan intensiiviseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Suunnittelualueen länsiosa nojaa vahvasti autoiluun. Autovyöhyke on melko väljästi rakennettua vyöhykettä, jonka liikkumisvaihtoehtona on yksityisautoilu.

5.2.2 Maankäyttö

Masalan taajaman keskusta on toteutunut asemanseudulle, jota täydentävät keskustan lähialueiden asuntoalueet sekä Kartanonrannan asuntoalue Espoonlahdella. Keskustavyöhyke on asettunut Masalantien varrelle. Kehä III ja rantarata erottavat toiminnallisesti Kartanonrannan, Suvimäen ja Majvikin sekä Sjövikin asunto-ryppään muusta taajamasta. Kehä III:n itäpuolella sijaitseva asutut alueet ja ennen kaikkea laajahko Kartanonrannan asuntoalue tukeutuu kuitenkin esimerkiksi kaupallisten palveluiden osalta Masalan keskustaan.

Suunnittelualue koostuu taajaman lisäksi sitä ympäröivästä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee osa Kirkkonummen Keskusmetsästä, joka on sekä merkittävä virkistysalue asukkaille että luontoarvoiltaan monipuolinen ja yhtenäinen metsäalue. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.









Kuva 15. Masalan maisemaa: taajamaa, vesistöä ja maaseutua (Kuvat: Elina Virtanen, 2020).

Masalan taajama on suurelta osin asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on vireillä osayleiskaavan laatimisajankohtana useita asemakaavahankkeita ja Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2021–2025 sisältää niin ikään uusia, lähivuosina käynnistyviä asemakaavahankkeita. Kunnan tavoitteena on hyvän joukkoliikenteen palvelu-

tason alueella ja etenkin Masalan aseman vaikutusalueella mahdollistaa asuntorakentaminen merkittävälle määrälle uusia asukkaita. Tavoite toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan ja Helsingin seudun yhteistä tavoiteasettelua.

Suunnittelualue koostuu taajaman lisäksi sitä ympäröivästä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee osa Kirkkonummen Keskusmetsästä, joka on sekä merkittävä virkistysalue asukkaille että luontoarvoiltaan monipuolinen ja yhtenäinen metsäalue. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Masalan taajama on suurelta osin asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on vireillä osayleiskaavan laatimisajankohtana useita asemakaavahankkeita ja Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2021-2025 sisältää niin ikään uusia, lähivuosina käynnistyviä asemakaavahankkeita. Kunnan tavoitteena on hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella ja etenkin Masalan aseman vaikutusalueella mahdollistaa asuntorakentaminen merkittävälle määrälle uusia asukkaita. Tavoite toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan ja Helsingin seudun yhteistä tavoiteasettelua.

5.2.3 Liikenne

Masalan taajaman liikenteellinen saavutettavuus on seudullisesti erinomainen: juna-asema ja bussiliikenteen runkolinja tarjoavat suurelle osalle alueen asukkaista hyvän joukkoliikenteen palvelutason. Lähijuna- ja bussiyhteydet ovat hyvät sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen että Espoon ja Helsingin suuntiin. Masalan asema sijaitsee suunnittelualueen keskellä. HSL:n lähijunilla matka kuntakeskukseen kestää noin kymmenen minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään noin puoli tuntia. Runkolinjamainen bussiyhteys palvelee Masalantieltä ja Sundsbergintieltä kuntakeskukseen sekä Espoon Matinkylään (tilanne v. 2022), josta on vaihtoyhteys Helsingin suuntaan metrolla. Iltamyöhälle on suorat bussiyhteydet Helsinkiin. Lisäksi koululaisliikenteen bussilinjat kulkevat Masalasta Sepänkyläntietä Lapinkylään ja Masalantietä Kauklahteen sekä Masalasta Hirsalaan.

Kehä III tarjoaa Masalan alueen asukkaille nopeat henkilöautoyhteydet esimerkiksi Espooseen ja Helsinki-Vantaan lentokentälle. Vastaavasti Sundsbergintietä pitkin on sujuvat yhteydet Länsiväylälle ja edelleen Etelä-Espooseen ja Helsinkiin. Masalantie toimii tällä hetkellä Masalan keskustan pääväylänä ja kunta on sitoutunut kehittämään sitä kaupunkimaisena katuna. Lisääntyvä asukasmäärä tarkoittaa merkittävää ajoneuvoliikenteen kasvua ja uusia katuyhteyksiä rakennetaan, jotta liikenteen toimivuus voidaan varmentaa. Erityisesti paine Kehä III:n eritasoliittymien rakentamiselle on suuri ja kasvaa. Kehä III:n nykyiset liittymät eivät ole liikenneturvallisia ja vireillä olevassa Kehä III:n tiesuunnitelman muutoksessa mahdollistetaan kahden eritasoliittymän toteuttaminen suunnittelualueelle (Masalanportti ja Majvikinportti, tilanne v. 2022).

Seudulliset pääliikenneyhteydet, rantarata ja Kehä III, jakavat Masalan taajaman kolmeksi erilliseksi alueeksi. Molempien liikenneyhteyksien estevaikutus on yksi suunnittelu keskeisistä haasteista, sillä ne kulkevat pohjois-etelä -suunnassa suunnittelualueen läpi.

Seudulliset pääpyöräilyreitit kulkevat Masalantien varressa Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Luoman kautta Espoon Kauklahteen sekä Sundsbergintien varressa Sarvvikin kautta Etelä-Espooseen. Paikalliset jalankulku- ja pyörätiet yhdistävät Masalan eri alueet seudullisiin pääpyöräilyreitteihin.

Masalan toiminnallisina sisäisinä pääväylinä toimivat Masalantie, Sundsberginte ja Sepänkyläntie, jotka ovat osittain ELY-keskuksen hallinnoimia teitä ja osittain kunnan katuja. Näistä Masalantie (Suuri Rantatie) asemakaavoin suojeltu historiallisena tielinjana kuten myös Sepänkyläntie ja Hvittorpintie. Masalassa varaudutaan kaupunkiradan toteuttamiseen. Aluevaraussuunnitelman mukaisesti (Rantaradan aluevarausselvitys välillä Kauklahti-Masalan, Väylävirasto, 2020) Uusi raidepari sijoittuu nykyisten itäpuolella. Hanke on pitkän aikavälin tavoite, mikä edellyttää Kirkkonummen asukasmäärän tuntuvaa kasvua toteutuakseen.

5.2.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Masalan sähköasema ja kolme voimalinjaa, jotka ovat Estlink Oy:n (150 kV), Fingrid Oy:n (110 kV) ja Caruna Oy:n (110 kV) ylläpitämiä. Suunnittelualueella olemassa olevaan Caruna Oy:n sähkölinjan maastokäytävään on suunnitteilla maakaapeli (2x110 kV), sillä Kolabackeniin suunnitellun datakeskuksen toiminta edellyttää sen rakentamista. Niin ikään Masalan taajaman läpi on suunnitteilla datakeskuksen edellyttämä maakaapeli (2x400 kV). Lisäksi alueella on Gasum Oy:n maakaasun siirtoputki, Masalan paineenvähennysasema sekä paikallisten energiayhtiöiden omistamaa maakaasun jakeluputkistoa.

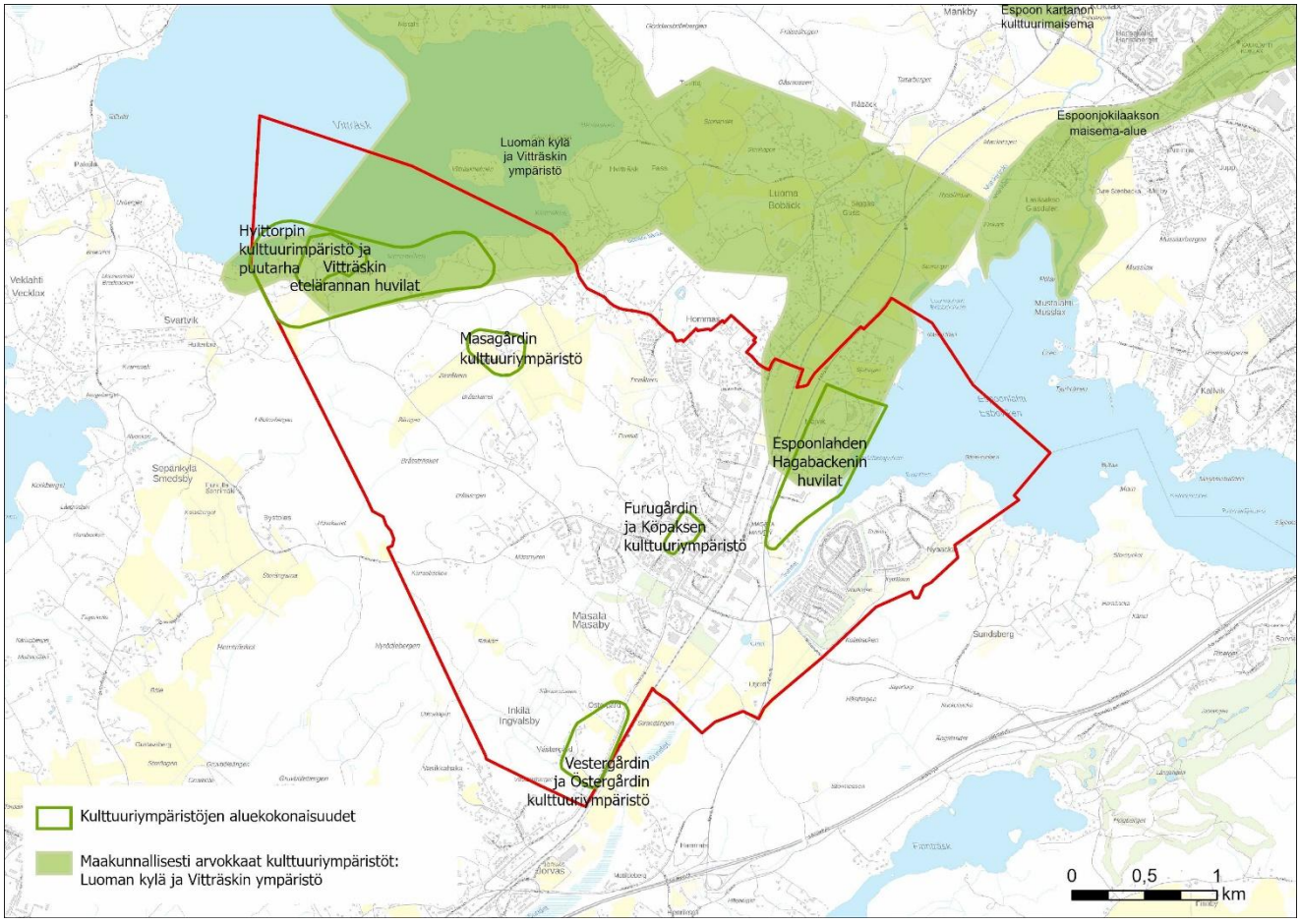
Masalan taajaman asemakaavoitetut alueet kuuluvat kunnallistekniikan piiriin. Lisäksi vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Hvittorpinpolun lähialueelle. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Luoman vesiosuuskunta, joka rajautuu osin Masalaan. Muutoin suunnittelualueen kiinteistöillä on kiinteistökohtainen vesihuolto.

5.2.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suuri Rantatie on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueella ei ole inventointien mukaisia valtakunnallisesti merkittäviä arvokkaita maisema-alueita. Edellisen lisäksi rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa on osoitettu kuusi kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta (kuva 17). Näistä kaksi, Vitträsk-järven etelärannan huvilat sekä Espoonlahden Hagabackenin huvilat, on tunnistettu maakunnallisesti merkittäviksi Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön kulttuurimaisemiksi. Kumpikin aluekokonaisuus on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa. Luoman kylä ja Vitträskin ympäristö on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (m01009).

Vitträskin huvilayhdyskunta on syntynyt Vitträsk-järven kallioisille ja metsäisille etelä- ja itärannoille 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Huvilat ovat tyyliltään vaihtelevia jugendin, myöhäisbarokin, 1920-luvun klassismin tai uusrenessanssin vaikutteita omaavia suurehkoja villoja. Espoonlahden huvilayhdyskunta on muodostunut lahden luoteisrannalle Hagabackenin rinteille ja Sundsbergin rannoille 1900-luvun alussa. Useat rakennuksista tuhoutuivat Porkkalan vuokrakauden seurauksena, mutta Hagabackenin mäellä on edelleen säilynyt edustava ryhmä huviloita. Osa huviloista, kuten Majvikin kivilinna, on arkkitehtonisesti korkealaatuisia jugendrakennuksia.

Suunnittelualueen neljällä muulla kulttuuriympäristöä on maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Hvittorpin kulttuuriympäristö ja puutarha on osa Vitträsk-järven etelärannan huvilamaisemaa. Masalan vanhassa kyläkeskustassa kirkon pohjoispuolella sijaitsee Furugårdin ja Köpäksen kulttuuriympäristö, joka muodostaa Masalan kyläkuvassa perinteisen ja tunnusomaisen kokonaisuuden 1800-1900 -luvunvaihteen rakennuksista ja puutarhasta. Masagårdin kulttuuriympäristö sijaitsee suunnittelualueen luoteisosassa peltojen ympäröimällä niemekkeellä. Vanha tilakeskus on säilynyt ilmeeltään alkuperäisenä ja muodostaa eheän kokonaisuuden 1920-luvun maatilarakennuksista. Vestergårdin ja Östergårdin vanhojen maatilojen muodostama kulttuuriympäristö sijaitsee Masalan ja Jorvaksen välissä Masalantien varressa, jossa avoin peltoalue tilojen välissä on osa maisemallista kokonaisuutta.



Kuva 16. Masalan osayleiskaavan alueella sijaitsevat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet (Stadionark, 2015). Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Taulukko 1. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet (Stadionark, 2015).

Kohde-numero	Kohdenimi	Alueeseen sisältyvät vuoden 2015 rakennusinventoinnin kohteet, nro:	Suojelustatus ennen vuotta 2015
ma(1224)	Vitträskin etelärannan huvilat	1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1232	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma(1225)	Espoonlahden Hagabackenin huvilat	1173, 1174, 1176, 1177, 1180, 11750, 11790	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma-p(1232)	Hvittorpin kulttuuriympäristö ja puutarha	1188, 1184, 1185, 1186	Maakunnallisesti merkittävä Luoman kylän ja Vitträskin kulttuuriympäristö
ma-p(1236)	Masagårdin kulttuuriympäristö	1195, 1196	Ei suojelustatusta.
ma-p(1237)	Furugårdin ja Köpaksen kulttuuriympäristö	1157, 1159, 1160, 1223, 11580, 12270	Kirkkonummen yleiskaava 2020, Masabyn ja Köpaksen historialliset kyläntontit.
ma-p(1226)	Vestergårdin ja Östergådin kulttuuriympäristö	1150, 1151, 1152	Kirkkonummen yleiskaava 2020; rakennusperintökohteet.

5.2.6 Rakennusperintö

Suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Stadionark, 2015) on ollut tavoitteena tunnistaa ne arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Kartoitetut kohteet ovat rakennettu ennen vuotta 2000. Inventoinnissa on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet suojeluluokkiin 1-3. Arvokkaiden piirteiden säilyttämiseksi annetaan osayleiskaavassa yleisiä, kohde- tai aluekohtaisia kaavamääräyksiä ja ohjeita. Masalan osayleiskaavassa suojeluluokkaan 1 on sisällytetty sellaiset rakennus- ja aluekohteet, jotka on perusteltua säilyttää niiden erityisen kulttuurihistoriallisen arvo ja todistusvoiman takia. Suojeluluokkaan 2 on inventoinnin perusteella luokiteltu sellaiset rakennus- ja aluekohteet, joiden säilyttäminen on toivottavaa. Tarkemmat kohdekuvaukset ja perusteet luokitukselle on luettavissa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.

Inventoidut kohteet, niiden suojeluluokka ja yleiskuvaus on esitetty taulukossa liitteessä 9.

5.2.7 Muinaisjäännökset ja kulttuuriperintökohteet

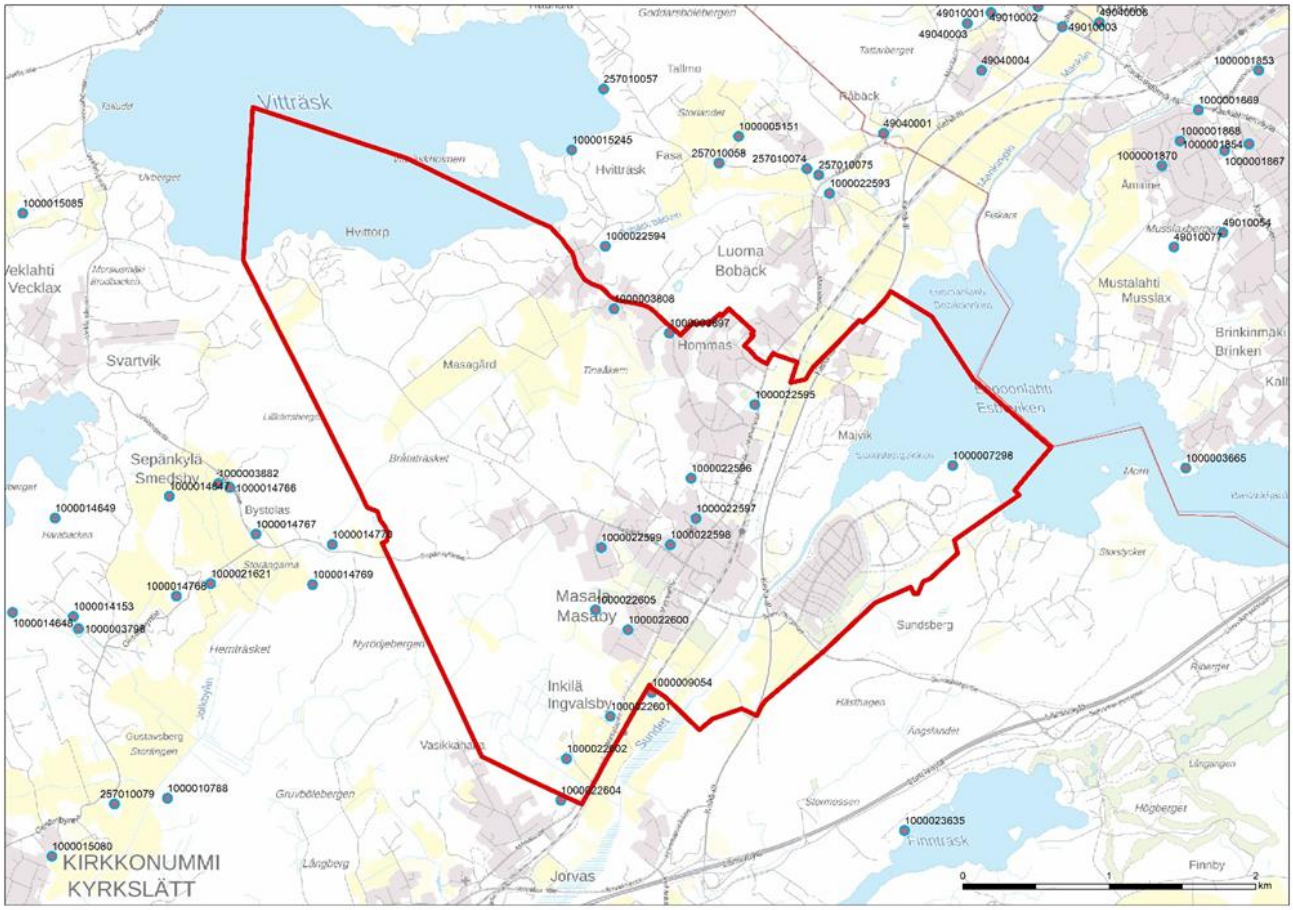
Vuonna 2012 laaditussa Vitträskin arkeologinen inventointissa (Museovirasto) kartoitettiin esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset ja irtolöytöpaikat sekä Porkkalan vuokra-ajan (1944-1956) sotahistorialliset kohteet. Porkkalan kohteiden osalta lähtötietoja saatiin Pekka Silvastin 2004 keräämien sotahistoriallisten aineistojen avulla. Kyseisessä inventoinnissa suunnittelualueelta tunnistettiin yhdeksän muinaisjäännöstä, kolme muuta kulttuuriperintökohdetta ja kaksi Porkkalan vuokra-ajan sotahistoriallista jäännettä. Porkkalan vuokra-ajan sotahistoriallisia jäänteitä sijaitsee suunnittelualueella enemmän kuin mitä inventoinnissa on tullut ilmi, mutta kattavaa selvitystä koko kaava-alueelta sotahistoriallisten jäänteiden osalta ei ole olemassa.

Taulukko 2. Masalan osayleiskaavan suunnittelualueen arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto, 2012).

Kohdetunnus selvityksessä	***Kohdenimi***	***Suojeluperusteet***	***Rauhoitusluokka***
1000022595	*Masala*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022600	*Hullus/Huttlus*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022599	*Nissniku*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022598	*Köpas*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022597	*Masaby*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022596	*Masaby 2*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022601	*Ingvaldsby*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000022602	*Karras*	*Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös*	*2*
1000007298	*Båthusudden*	*Historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäännös*	*ei määritelty*
1000022605	*Masala*	*Taisteluhauta-alue*	*ei määritelty*
1000003808	*Kuopila*	*Kivikautinen irtolöytö*	*ei määritelty*
1000003897	*Saunakallio*	*Kivikautinen irtolöytö*	*ei määritelty*

Inventoidut kohteet on listattu kuvauksineen taulukossa 2 ja esitetty kuvassa 17.

Todettakoon, että taulukon 2 kohteista Karras ja Köpas ovat historiallisia asuinpaikkoja ollen täten muinaisjäännösrekisterin muita kulttuuriperintökohteina. Lisäksi taulukon kohteista neljän viimeisimmän (Båthusudden, Masala, Kuopila ja Saunakallio) rauhoitusluokka on määrittelemättä eikä kohteita siten osoiteta Länsi-Uudenmaan museon ohjeistuksen mukaan osayleiskaavassa.



Kuva 17. Masalan osayleiskaavan alueen arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto, 2012). Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

5.2.8 Muistomerkit

Suunnittelualueella sijaitsee yksi suojeltava muistomerkki, Masalan punaisten haudat, joka on osoitettu suojeltavaksi Kirkkonummen yleiskaavassa 2020.

Sotahistoriallista selvitystä ei ole laadittu suunnittelualueelta muutoin kuin tiettyjen asemakaavahankkeiden yhteydessä. Kuitenkin tiedossa on muutamia Porkkalan vuokra-aikana 1944-1956 Neuvostoliiton rakentamia sotilaallisia rakenteita suunnittelualueen eteläosassa.

5.2.9 Ympäristön haittatekijät

Maisemahäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä lukuun ottamatta alueen länsiosassa kulkevia voimalinjoja sekä rantaradan ja Kehä III:n aiheuttamaa kielteistä maisemavaikutusta. Edellä kuvattujen kohteiden lisäksi vähäisinä maisemavaurioina voidaan pitää pienjännitelinjoja, joita on rakennettu suunnittelualueelle useita.

Pilaantunut maa-alue

Masalan taajaman alueella on sijainnut muutamia, pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, pilaantuneita maa-alueita. Kyseiset alueet on kunnostettu tai ne kunnostetaan pääsääntöisesti asemakaavoituksen toteuttamisen yhteydessä (tilanne v. 2022). Muita olemassa olevia pilaantuneita maa-alueita ei suunnittelualueelta ole tiedossa.

Ilmanlaatu

Laadittaessa Kartanonrannan Sundet I ja II muutoksen asemakaavaa (lainvoim. v. 2011) selvitettiin Kehä III:n eritasoliittymän tuntumaan sijoittuvan asuntorakentamisen sopivuutta. Kaavatyön yhteydessä laadittiin ilmanlaatua (hiukkaset) koskeva selvitys, jonka mukaan liikenteen päästöt eivät aiheuta ihmisten terveydelle haittaa Kehä III:n äärelle toteutettavien kerrostalojen asukkaille. Kyseinen alueen liikennemäärät ovat suunnittelualueen Masalan taajaman suurimmat. Näin ollen ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia erillistä ilmanlaatuselvitystä osayleiskaavan laadintaprosessin aikana. Todettakoon myös, ettei suunnittelualueella ole toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristöhäiriöitä kuten ilmanlaadun heikkenemistä.

Melu

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kehä III:n liikennemelu on ympäristöhäiriötekijä. Vuonna 2016 laaditussa Kehä III:n aluevaraussuunnitelman yhteydessä on selvitetty Kehä III:n aiheuttaman melun lisäksi Masalan alueen muita melulähteitä. Kehä III on merkittävin melulähde alueella, muita merkittäviä melulähteitä ovat Kehä III:n risteävä Sundsbergintie sekä Masalantie.

Rautatien meluvaikutus kohdistuu pääosin Kehä III:n länsipuolelle sekä Luoman alueeseen, jossa suunnittelualueen ulkopuolella rata alittaa Kehä III:n. Melulaskentojen mukaan 55 dB:n melutason ohjearvon ylittävällä tieliikenteen aiheuttamalla meluvyöhykkeellä asuu noin 50 asukasta. Suurin osa ohjearvot ylittäville melutasoille altistuvista asukkaista asuu Kehä III:n itäpuolella.

Uudenmaan ELY-keskuksen vireillä olevan (tilanne v. 2022) Kehä III:n tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu päivitetty meluselvitys (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Afry Finland Oy, 2020). Sen mukaan Kehä III:lla ajaa nykytilanteessa (tilanne vuonna 2020) noin 12 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykytilanteessa liikenteen melun keskiäänitaso 50–55 dB ulottuu suunnittelualueen pohjoisosassa Majvikin läheisyydessä sekä Masalantietä että Kehä III:sta reunustaville kiinteistöille. Osassa näistä kiinteistöistä on asuinpientaloja. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti asumiseen käytettävien alueiden raja-arvo on 55 dB keskiäänitaso. Meluennusteen mukaan vuonna 2040 vuorokaudessa Kehä III:lla liikennöi noin 21 000 ajoneuvoa ja tällöin melu levittyy nykyistä useammalle kiinteistöille ja etenkin Kehä III:n välittömässä läheisyydessä melu nousee yli 70 dB:n. Toisaalta vireillä olevassa tiesuunnitelman muutoksessa (tilanne vuonna 2021) esitetään tarvittavat melunsuojaustoimenpiteet.

Suunnittelualueella ei ole ajoneuvoliikenteen melusuojausta lukuun ottamatta Kehä III:n varrella toteutettua melusuojarakennetta (n. 125 m pitkä meluaita), joka suojaa Kartanonrannan asuntoaluetta. Melutorjunta on mitoitettu Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa sekä vireillä olevassa Kehä III:n tiesuunnitelmassa tieliikenteen aiheuttaman päiväajan 55 dB:n melutason mukaan. Vireillä olevassa (tilanne v. 2022) tiesuunnitelmissa esitetään Kehä III:n varteen meluesteitä noin kahden kilometrin pituudelta. Meluesteet on tarkoitus toteuttaa tulevan Masalan eritasoliittymän (Masalanportti) pohjoispuolelle, tulevan Majvikin eritasoliittymän (Majvikinportti) pohjoispuolelle, Luomanlahden pohjoispuolelle sekä Luoman ylikulkusillan kohdalle. Kehä III:n tiesuunnitelma ei huononna melutilannetta sen viereisillä asuinalueilla meluntorjunnan toteutuessa, vaan melutilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna. Kohdissa, joihin ei ole suunniteltu meluesteitä, meluvyöhykkeet levenevät jonkin verran nykytilanteesta, mutta vaikutukset eivät ole meluselvitysten mukaan merkittäviä esimerkiksi virkistyskäytön näkökulmasta.

Vireillä olevassa tiesuunnitelmassa Kehä III:n meluntorjunnan ratkaisuista huolimatta suunnittelualueelle jää joitain asuinrakennuksia ohjearvon ylittäville melualueille (ks. liite 16). Kyseiset rakennukset sijaitsevat jo nykyisellään ohjearvot ylittävällä melualueella ja näiden suojaaminen sijainnista ja korkeusasemasta johtuen vaatii erikoisratkaisuja. Meluntorjunta näiden kohteiden osalta päätetään osin seuraavissa tiesuunnitelman suunnitteluvaiheessa, osin asemakaavoituksen yhteydessä.

Tärinä

Suunnittelualueen läpi kulkee rantarata, jonka junaliikenteen aiheuttamaa tärinähaittaa on tutkittu useassa Kirkkonummen kunnan alueelle tehdyssä melu- ja tärinäselvityksessä. Ympäristönsuojelulain mukaan liikennetärinä ei saa aiheuttaa vaurioita rakennuksille eikä kohtuutonta häiriöitä rakennuksessa oleville ihmisille. Samoin maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään, että yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet terveelliseen elinympäristöön. Todettakoon, ettei rantaradalla ole tällä hetkellä tärinää aiheuttavaa tavaraliikennettä.

Todettakoon, että Väylävirasto mukaan rantarata on tällä hetkellä luokiteltu sekaliikenneradaksi, jolla on mahdollista liikennöidä sekä henkilöjunia että tavarajunia. Mikäli tavaraliikenne käynnistyisi rantaradalla, aiheuttaisi se mitä todennäköisimmin tärinähaittaa rautatien läheisyydessä asuville.

Viimeisin tärinätutkimus on tehty Masalanportin asemakaavahankkeen yhteydessä (FCG Oy, 2018). Kyseisessä asemakaavassa lähimmät asuinrakennukset osoitetaan noin 50 metrin etäisyydellä rantaradasta. Asuinkort-

telit sijoittuvat raportin mukaan vähintään tärinäluokkaan C, joka on Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n suositusten mukainen uudisrakennusten vähimmäistavoitetärinäluokka. Tärinä selvitetään suunnittelualueella jatkossakin asemakaavoituksen yhteydessä. Laadittavissa asemakaavoissa osoitettavat asuinkorttelit on sijoituttava tärinätutkimuksissa vähintään tärinäluokkaan C.

5.3 Luonnonympäristö

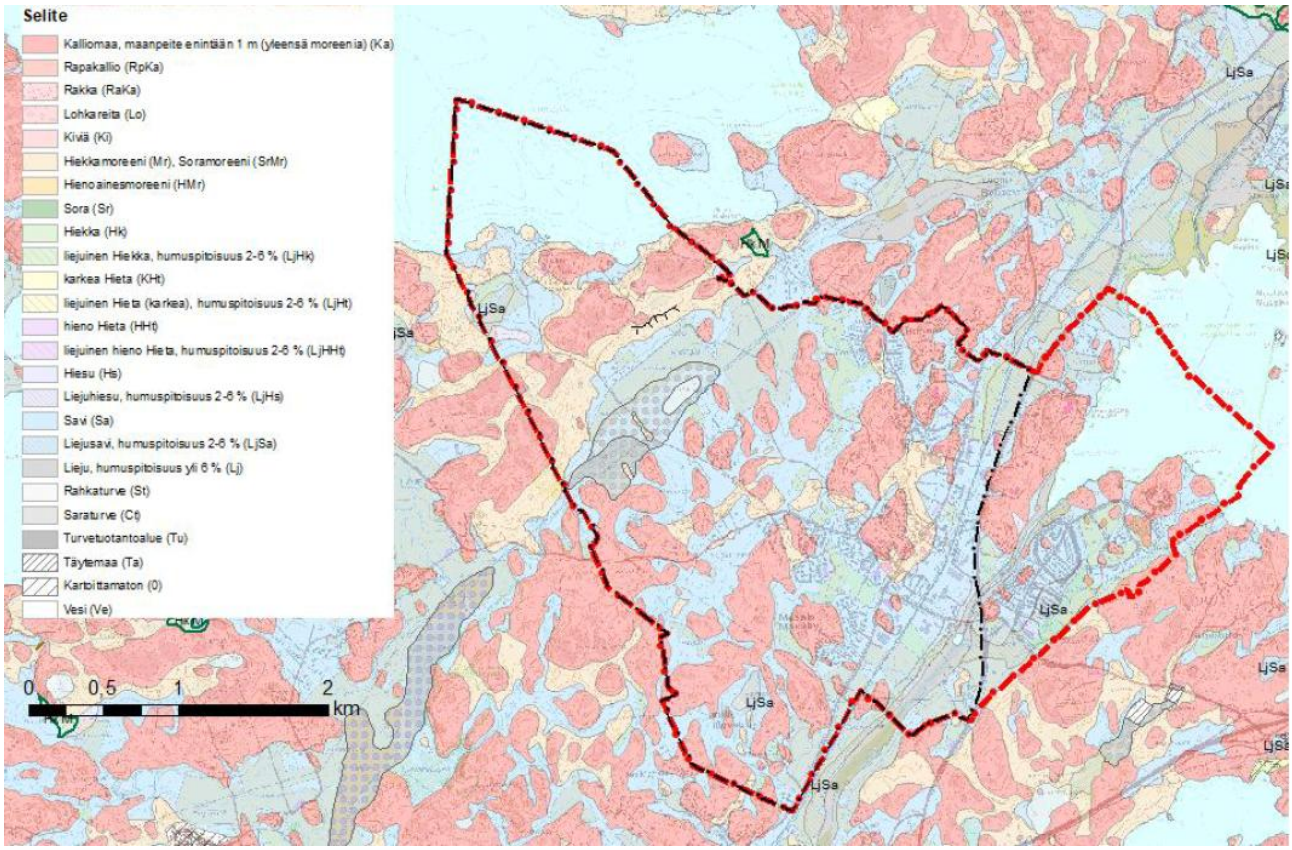
5.3.1 Maisemarakenne

Maisemallisesti suunnittelualuetta hallitsee voimakkaasti koillisesta lounaaseen suuntautuva murroslaakso, joka jatkuu koko kunnan halki Kantvikista Espoonlahteen. Murroslaakson pohjalla kulkee Sundet-puro ja sen ympärillä olevat savimaat ovat viljelykäytössä. Toinen hieman pienempi murroslaakso sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella, ja ulottuu Luomasta kuntakeskuksen pohjoispuolelle. Näiden välissä maisema on hyvin pienipiirteistä, kalliokohoumien ja savilaaksojen muodostamaa vaihtelevaa maastoa. Pohjoisessa, Vitträsk-järven rannalla maasto kohoaa kallioselänteeksi, ja rantaviiva on paikoin hyvinkin jyrkkää. Samoin on etelässä Espoonlahden rannalla lukuun ottamatta Sundet-joen ja Espoonlahden kohtaamispaikkaa.

Rantarata ja historiallinen Vanha Rantatie, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä (nykyinen Masalantie) kulkevat suunnittelualueella murroslaakson pohjoisreunalla. Masalan taajama on muodostunut sen reunalle. Maiseman pienipiirteisyyden vuoksi muita selkeitä yhteyslinjoja maisemasta ei löydy, joten itä-länsi -suunnassa kulkevat Sepänkyläntie ja Sundsbergintie mutkittelevat kalliokohoumien välissä ja paikoin nousevat kulkemaan kallioharjanteiden yli.

5.3.2 Maaperä ja rakennettavuus

Kirkkonummelle tyypillisesti suunnittelualueen maaperä vaihtelee pienipiirteisesti savilaaksojen ja niistä kohoavien kallioalueiden välillä. Masalan taajaman ympärillä on hieman moreenimaata, mutta pääosin vanha rakentaminen on toteutettu kalliomaiden reunoille ja uudemmat asuinalueet pääosin savimaalle. Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokiteltu pohjavesialue sijaitsee Vitträskin järven pohjoispuolella.

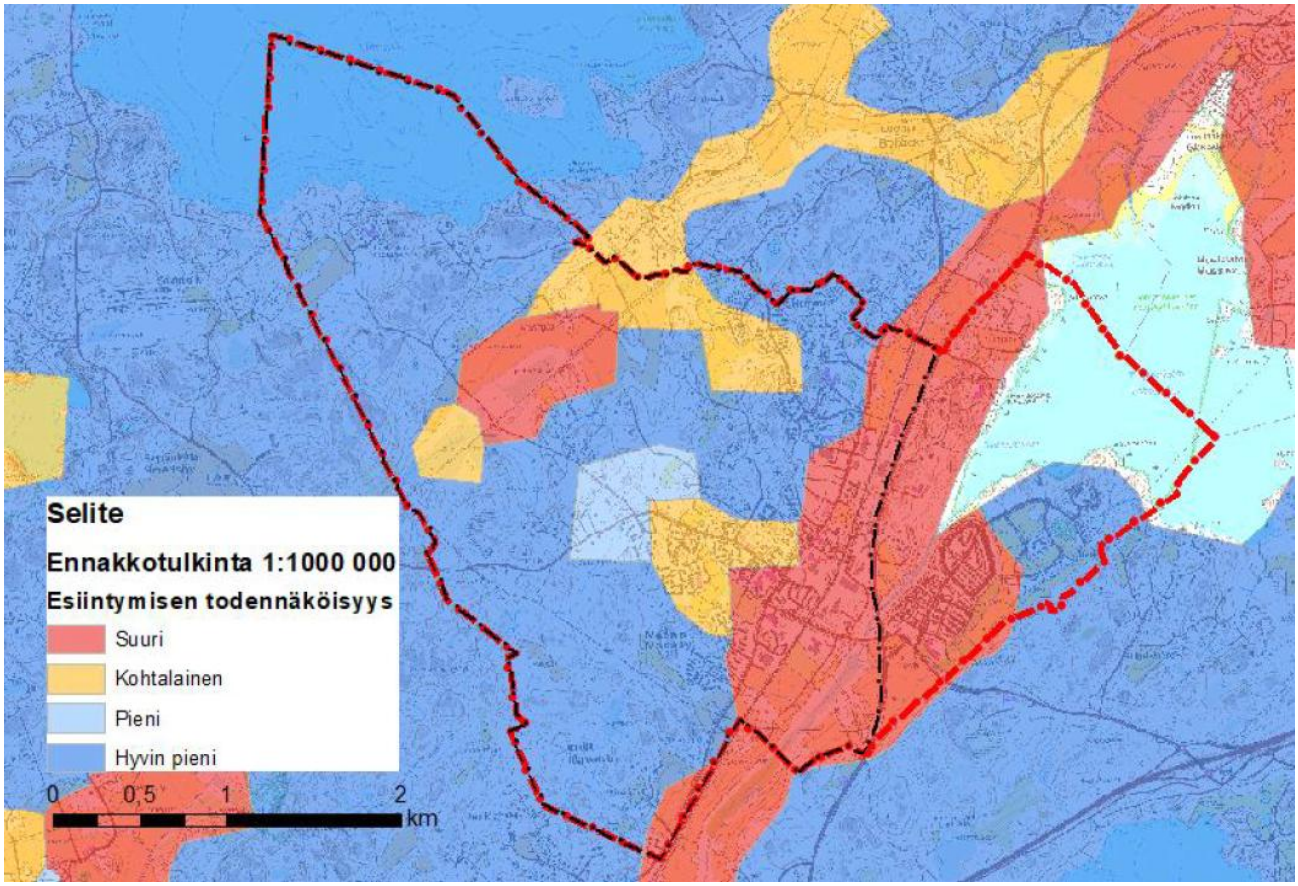


Kuva 18. Maaperä Masalan alueella (lähde GTK). Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella ja Kehä III on kuvattu mustalla pistekatkoviivalla.

Geologian tutkimuskeskus GTK on tutkinut happamien sulfaattimaiden esiintymistä Suomen rannikoilla, ja esiintymistodennäköisyys sulfaattimaille myös Masalan seudulla on suuri. GTK:n happamien sulfaattimaiden ennakkotulkinta-aineiston mukaan Masalantien ja Espoonlahden välisellä alueella sekä Masagårdin alueella on suurella todennäköisyydellä sulfaattimaita (kuva 20).

Happamien sulfaattimaiden haittojen torjumiseen suunnattu esiselvitys (2018) on laadittu Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) johdolla yhteistyössä Länsi-Suomen ympäristökeskuksen (LSU), Suomen ympäristökeskuksen (SYKE), Åbo Akademin (ÅA), Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksen (RKTL), Österbottens Svenska Producentförbundin (ÖSP), Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskuksen (MTT) sekä muiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Paras tapa ehkäistä sulfaattimaiden aiheuttamia haittoja on maankäyttötapojen muuttaminen. Ennaltaehkäisy eli sulfidisavipitoisen maaperän koskemattomuus olisi vaihtoehdoista tehokkain, mutta mikäli tämä ei yhdyskuntarakenteellisesti ole järkevää, voidaan riskejä hallita muun muassa pohjaveden korkeuden säätelyllä ja pitämällä pohjaveden korkeus tasaisena ympäri vuoden. Virtaamien ja valunnan säätelyllä voidaan osaltaan vaikuttaa vesistöihin kohdistuviin happamuuspiikkeihin. Sulfaattimaat tulee huomioida hulevesien hallinnan toimenpiteissä.

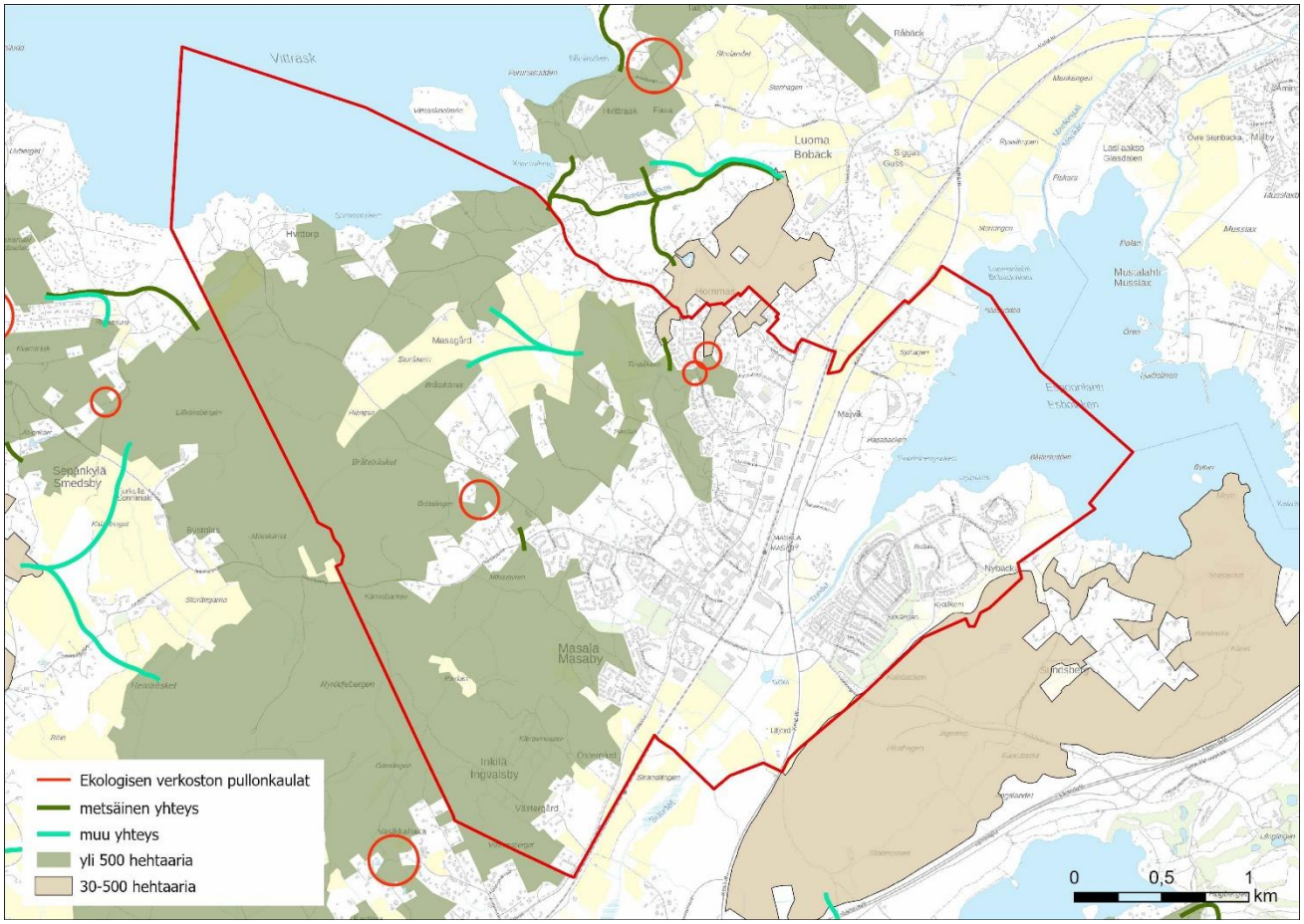
Tarkempi selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä ja niiden huomioimisesta suunnittelussa toteutetaan rantaradan suuntaisella vyöhykkeellä Masalan taajaman keskeisten alueiden sekä Masagårdin alueiden ja osin Kartanonrannan asemakaavahankkeiden yhteydessä.



Kuva 19. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys GTK:n happamien sulfaattimaiden ennakkotulkinta-aineiston mukaan osayleiskaavan alueella, joka on rajattu punaisella ja Kehä III on kuvattu mustalla pistekatkoviivalla.

5.3.3 Ekologiset yhteydet

Suunnittelualueen viherverkoston rungon muodostaa alueen länsiosasta alkava Keskusmetsä ja siitä pohjoiseen kohti Vitträsk-järven rantaa ulottuva laaja, yhtenäinen metsäalue. Suunnittelualueen keskiosassa ekologisen verkoston katkaisee rantaradan, Kehä III:n ja Masalan ja Kartanonrannan tiiviisti rakentuneiden taajamien kokonaisuus. Alueen eteläpuolella, Länsiväylän suunnassa, sijaitsee toinen melko laaja metsäalue. Tältä väliltä puuttuu kuitenkin ekologinen yhteys, joka mahdollistaisi eläimistön siirtymisen metsäalueelta toiselle. Yhteyttä on suunniteltu muun muassa ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa sekä tiesuunnitelman luonnosvaiheessa. Näissä suunnitelmissa osoitetaan sijainti vihersillalle suunnittelualueen eteläpuolelta.



Kuva 20. Ekologinen verkosto nykytilassa: yhteydet ja laajat yhtenäiset metsäalueet osayleiskaavan alueella, joka on kartalla rajattu punaisella.

5.3.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2015 Kirkkonummen Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (Enviro). Lisäksi suunnittelualuetta koskevat Jorvaksen luontoselvitys (Keiron Oy, 2014), Kirkkonummen Masalan länsipuolisen alueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2017) sekä Suvimäen ja Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro, 2015). Viimeisimpänä on laadittu Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueiden liito-oravaselvitys (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019).

Syksyllä 2022 on inventoitu lepakkojen levähdys- ja lisääntymispaikka sijaitsee Porkkalan vuokra-aikana (1944-1956) rakennetussa bunkkerissa, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa.

Kirkkonummi kuuluu hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Osayleiskaavan suunnittelualue kuuluu Uudenmaan eliömaakuntaan ja sijoittuu hemiboreaalisen metsäkasvillisuusvyöhykkeen sisällä ”lounainen rannikkomaa” -lohkoon. Seudulla vallitsevat metsätyypit ovat lehtomainen kangasmetsä ja tuore kangasmetsä. Alueella ei ole laajoja suoyhdistymiä. Selvitysalueen kasvillisuus on suurimmaksi osaksi tuoreita, kuivia tai lehtomaisia kankaita, mutta alueelta löytyy myös lehtoja ja avokallioita. (Enviro, 2015).

Masalan ja Luoman alueen luontoselvityksessä sekä Jorvaksen luontoselvityksessä on inventoitu alueella esiintyvät luontotyypit sekä jaoteltu arvokkaat luontokohteet arvoluokkiin:

6. Kansainvälisesti arvokkaat alueet
5. Valtakunnallisesti arvokkaat alueet
4. Maakunnallisesti arvokkaat alueet
3. Paikallisesti erittäin arvokkaat alueet
2. Paikallisesti arvokkaat alueet
1. Joitakin luontoarvoja
0. Ei erityisiä luontoarvoja

Selvitysalueelta ei arvioitu luontokohteita valtakunnallisesti tai kansainvälisesti arvokkaiksi alueiksi. Selvitysalueella on 13 maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi arvioitua luontotyyppikuviota ja ne kaikki rajoittuvat Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Paikallisesti erittäin arvokkaita alueita suunnittelualueella on 38 kappaletta. Lakisääteisiä suojelukohteita eli luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltuja luontotyyppejä on suunnittelualueella kolme kappaletta.

Luontokohteista maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin arvokkaiksi arvotetut kohteet on osoitettu suojeltaviksi eli ne osoitetaan kaavakartalla luo-merkinnällä. Luo-46 - luo-105 -merkinnät perustuvat Jorvaksen luontoselvitykseen (Keiron Oy, 2014) ja luo-109 - luo-365 Masalan ja Luoman luontoselvitykseen (Enviro, 2015).

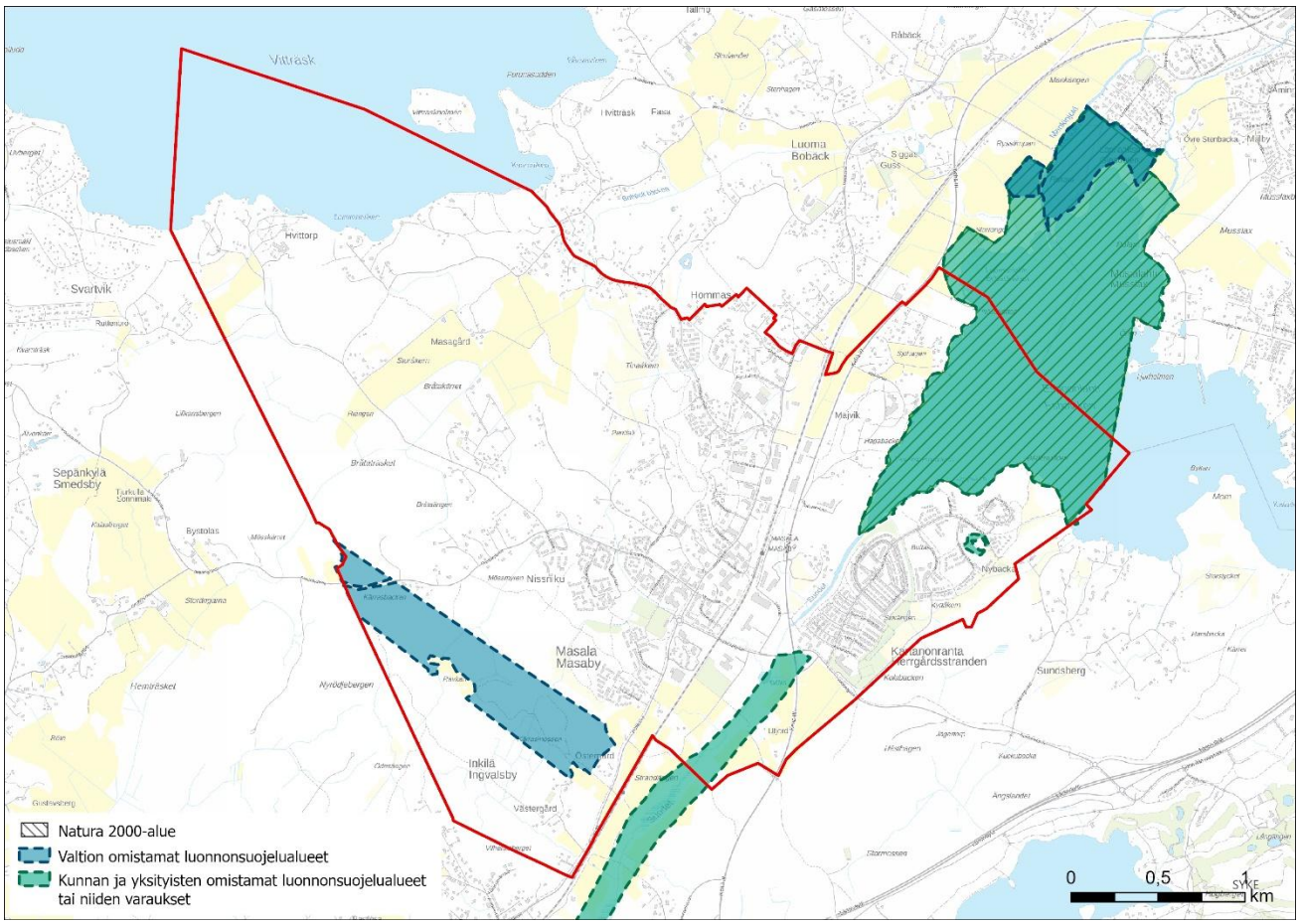
Kaavaselostuksen liitteessä 6 on esitetty luontokuvioiden luokittelu luontoarvojen mukaan.

5.3.5 Suojelualueet

Suunnittelualueella sijaitsee osa Espoonlahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta alueesta, joka käsittää pääasiassa ruovikkoista merenlahtea ja siihen rajautuvia lehtoja, niittyjä ja hakamaita. Espoonlahden pohjukka on maakunnallisesti arvokas lintualue. Alueella on merkitystä vesi- ja kosteikkolinnuston pesimäalueena sekä muutonaikaisena levähdyspaikkana. Espoonlahden vesialueen rajaus on valtakunnallisen lintuvesiensuojeluohjelman mukainen, ja Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain ja/tai luonnonsuojelulain nojalla. Myös Vitträsken järvi on maakunnallisesti arvokas lintualue.

Natura-alueen lisäksi Kartanonrannassa sijaitsee Laamanninpuiston jalopuumetsikkö, joka on alueen asemakaavassa osoitettu luonnonsuojelualueena (SL) kuten myös Finnträskin vanhojen metsien suojelualueeseen liitetty laaja alue seudullisen ekologisen käytävän vyöhykkeellä.

Sundetin joki ja jokilaakso on suojeltu Uusimaa-kaavassa 2050 (maakuntakaava), Kirkkonummen yleiskaavassa sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa kosteikko-luontotyyppien ja linnuston vuoksi.



Kuva 21. Osayleiskaavan alueella sijaitsevat luonnonsuojelualueet. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

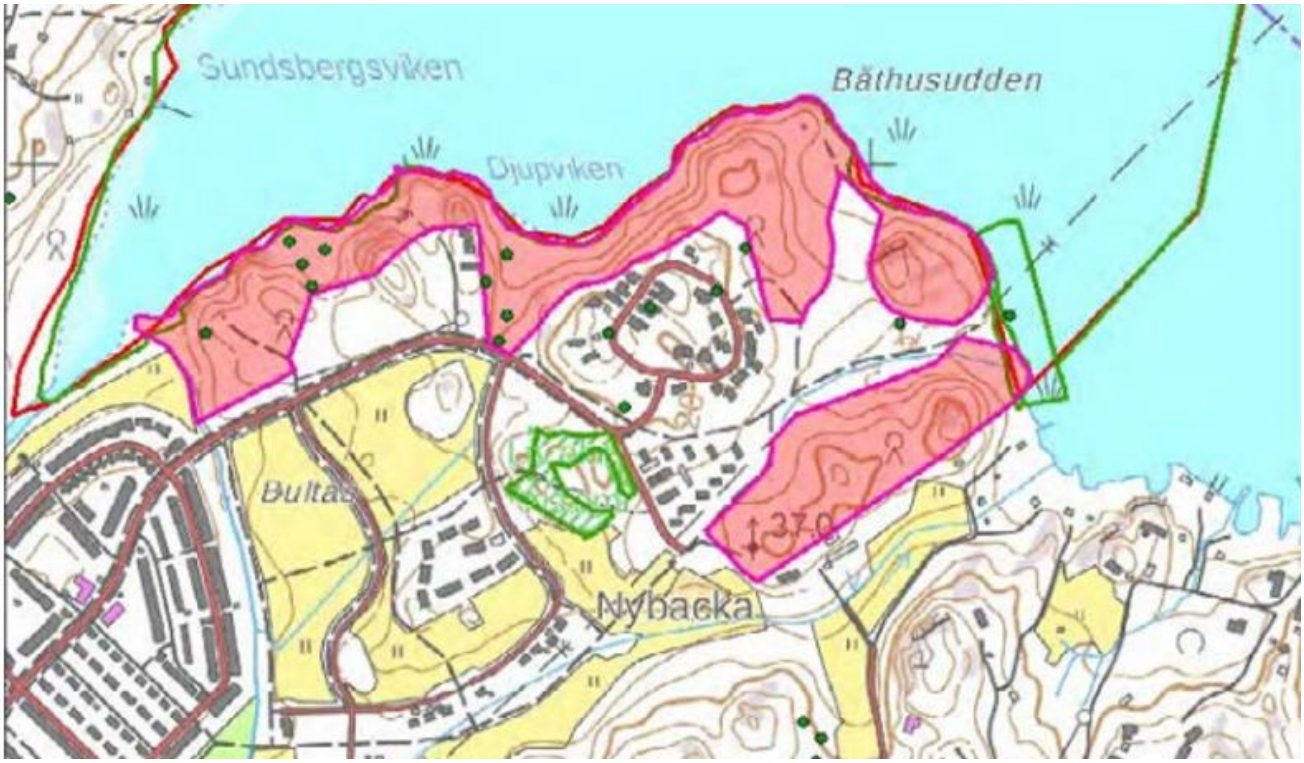
Suunnittelualueelle on muodostettu tai tarkoitus muodostaa METSO-ohjelman kautta seuraavat luonnonsuojelualueet (*-merkintä tarkoittaa nimen olevan epävirallinen, tilanne v. 2022):

- Espoonlahden rantavyöhykkeellä Näsuddenin lehto*
- Kartanonrannan asuntoalueella Laamannin jalopuumetsikkö ja Båthusuddenin luonnonsuojelualue (meriuposkuoriainen)
- Vitträsk-järven suunnalla sijaitseva Grönkullan pähkinäpensaslehto*
- Masagårdin alueella sijaitsevat Högsätersin lehto*, Masan metsä* ja Björkbackan pähkinäpensaslehto*
- Mustikkarinteen asemakaava-alueen (hanke vireillä v. 2022) tuntumassa sijaitseva Bråtaträsketin luhta* (tervaleppä- sekä paju- ja avoluhta)
- Keskusmetsään kuuluvalla, Masalantien läheisillä asuntoalueilla Framnäsinpuiston jalopuumetsikkö*
- Masalan taajaman eteläpuolella, Keskusmetsän ja maakunnallista ekologista käytävän alueella Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualue.

Todettakoon, että osa edellä luetelluista suunnittelualueen kohteista on määrä muodostaa luonnonsuojelualueiksi METSO-ohjelman kautta ja ne nimetään virallisesti kulloisenkin prosessin yhteydessä.

Espoonlahdella sijaitsevalla Kartanonrannan alueella on Uusimaa-kaavassa 2050 luonnonsuojelualueiksi osoitettu seuraavat alueet: Sundetin rantametsikkö*, Nybacakan metsä* ja Sundsbergin metsä*.

Sundsbergin metsä* täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontokohteen kriteerit, joskin alueesta vain pieni osa kuuluu osayleiskaavaan. Lisäksi alueella sijaitsee vesilain 11 §:n mukainen luonnontilaisenkaltainen puro sekä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.



Kuva 22. Uusimaa-kaavan 2050 mukaiset luonnonsuojelualueet Espoonlahden rantavyöhykkeellä (ote Luontoselvitysten maakunnallinen arvo koosteraportista, v. 2019).

5.3.6 Luontodirektiivin liitteen (iv) lajit

Suunnittelualueella esiintyy merkittäviä eliölajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty Luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisesti. Suunnittelualueelta on Uudenmaan ELY-keskuksen liito-oravakannan, Kirkkonummen kunnan keräämien liito-oravahavaintojen sekä Kirkkonummen Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueen liito-oravaselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) perusteella useita havaintopisteitä.

Liito-oravaselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeitä alueita (ydinalueita) yhteensä 17 kappaletta.

Havainnot levittäytyvät ympäri suunnittelualueen. Laajoja ydinalueita on etenkin Espoonlahden rannoilla sekä suunnittelualueen keskiosassa laajoilla metsäalueilla. Osa havainnoista on hyvin lähellä nykyistä asutusta. Yksittäisiä havaintoja on Vitträskin eteläpuoliselta metsäalueelta sekä alueen keskiosan keskusmetsästä.

Selvitysalueella tai sen tuntumassa on viime vuosina tehty havaintoja karhusta ja ilveksestä. Espoonlahdella on useita rauhoitetun, erityisesti suojellun ja vaarantuneen meriuposkuoriaisen elinpaikkoja.

6 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

6.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ratkaistaan kunnan yhdyskuntakehityksen kannalta Masalan taajaman ja sen lähiympäristön alueen maankäytön kehittymissuunnat ja varaudutaan Masalan taajaman tuntuvaan kasvuun. Pääsääntöisesti osayleiskaavan alueelle kaavoitetaan asumista ja lähivirkistysalueita sekä varataan alueet maa- ja metsätaloudelle ja palvelutoiminnalle. Maankäytön suunnittelutavoitteet sovitetaan yhteen muun muassa alueen vallitsevien erityispiirteiden, luonto- ja kulttuuriarvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa siten, että maankäyttöratkaisun ja vallitsevan luonnon- ja kulttuuriympäristön kesken saavutetaan tasapainoinen elin- ja toimintaympäristö. Niin ikään elinkeinoelämän kehittämistarpeet on otettu huomioon.

Osayleiskaavan tavoitteena on paitsi eheyttää yhdyskuntarakennetta myös vaalia alueen luonnon monimuotoisuutta. Osayleiskaavan avulla ohjataankin asumista siten, että ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja alueen viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden.

Kuntastrategian mukaan kunnan tavoitteena on enimmillään kahden prosentin vuosittainen väestönkasvu. Masalan taajama sekä itäinen Kirkkonummi on ollut yksi kunnan kehittämisen tärkeimpiä alueita. Pääosa uudesta asumisesta pyritään sijoittamaan osayleiskaavan suunnittelualueella Masalan taajamaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Täydentävä asuntorakentaminen keskittyy etenkin Masalan asemanseudulle ja sen lähituntumaan. Tavoite toteuttaa Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan maakuntakaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä MAL 2019 -suunnitelman tavoiteasettelua.

Kasvava asukasmäärä sekä varautuminen palvelujen järjestämiseen tarkoittaa myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Vuonna 2017 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 (Sito Oy) on osoitettu uusi kehämäinen tie Masalan taajama-alueelle.

Uusien asemakaavoitettavien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja.

6.2 Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Masalan osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Hanke pantiin vireille yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksyttyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.11.2013 (§ 86). Kaava kuulutettiin vireille 30.1.2014.

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 teemalla kaupunki lähellä luontoa on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§ 70). Se toimii kaavahankkeen tärkeänä lähtötietona.

6.3 Osallistaminen ja yhteistyö

6.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osayleiskaavan osalliset on lueteltu päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

6.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 (§ 86) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse alueen maanomistajille ja asukkaille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin vuonna 2021 suunnittelualueen laajentumisen johdosta. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99).

6.3.3 Paikkatietokysely

Ennen osayleiskaavatyön käynnistämistä luotiin paikkatietokysely (Mapita Oy, 2013) alueen asukkaille ja käyttäjille. Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely oli auki loppuvuonna 2013 ja se toteutettiin yhteisenä koskien sekä Masalan että Luoman osayleiskaavoitusta. Kyselyyn osallistui noin 400 vastaajaa, joista 75 % oli Masalasta. Todettakoon, että vastaajien keski-ikä oli selvästi korkeampi kuin alueen väestön keski-ikä.

Karttakyselyssä kartoitettiin muun muassa alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiristä. Vastauksissa nousivat esille Masalan keskusta, joka koettiin erityisesti kehitettävänä paikkana ja jonne toivottiin lisää palveluita. Lisäksi vastauksissa nousivat esille Masalan kuntoradat ja Keskusmetsän viheralueet, jotka koettiin tärkeinä ja mielenkiintoisina maisemina.

Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty osayleiskaavatyössä.

6.3.4 Viranomaisneuvottelu

Kaavoituksen alkuvaiheessa järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.9.2013. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi näkökulmia kunnan sekä ELY-keskuksen asettamiin suunnittelun lähtökohtiin. Lisäksi neuvottelussa keskusteltiin osayleiskaavatyössä tarvittavista selvityksistä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu 28.1.2020. Työneuvottelussa keskusteltiin muun muassa osayleiskaavan suunnittelualueen luontoarvojen huomioimisesta kaavassa sekä suunnittelualueen rakentamispaineesta.

Hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen johdolla 7.9.2022. Neuvottelussa käytiin läpi keskeiset lausunnot ja muistutukset sekä niihin valmistellut alustavat kaavoittajan vastineet. Edellisen lisäksi neuvottelussa esiteltiin kaavaehdotukseen tehtävät keskeisimmät ja merkittävimmät muutokset. Neuvottelussa todettiin myös Suomen valtion maanhankinta koskien ekologisen käytävän aluetta sekä tämän omistuksen mukaisen alueen muuttamista luonnonsuojelualueeksi (SL).

Koska osayleiskaavan viimeistely hyväksymiskäsittelyyn oli tietyiltä osilta kesken 7.9.2022 järjestetyn viranomaisneuvottelun ajankohtana, päätettiin viranomaisneuvottelussa järjestää kunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton kesken erillinen työneuvottelu, joka pidettiin 1.11.2022.

6.4 Kaavan valmisteluaineisto

Osayleiskaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 30.8.2017 (§ 18) ja 26.10.2017 (§ 52). Lautakunta asetti valmisteluaineiston julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi 13.11.-15.12.2017. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta (21.11.2017) ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoituksen kotisivuilla.

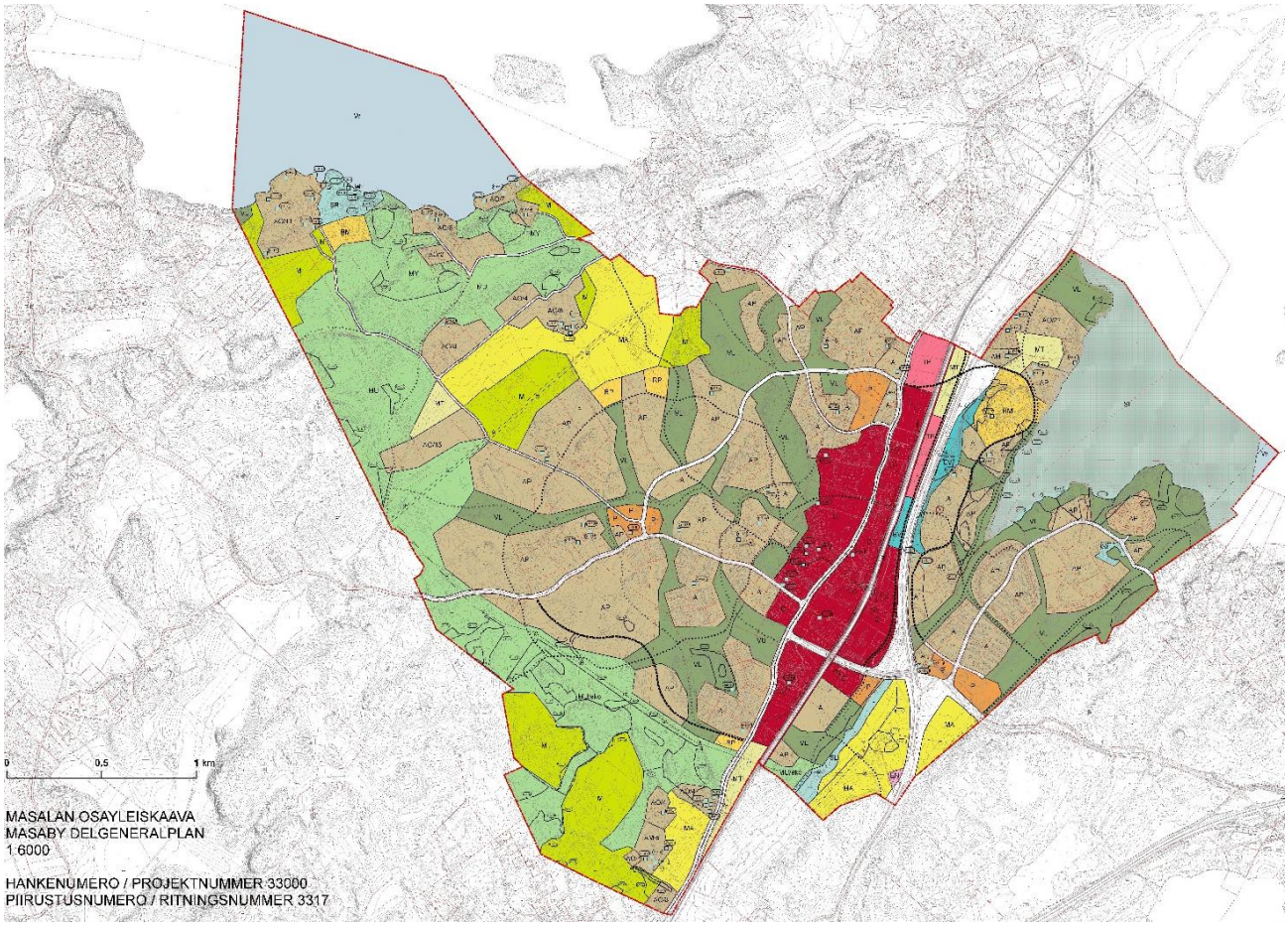
Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin osayleiskaavan suunnitteluaineistoa koskeva asukastilaisuus 21.11.2017, jossa aineisto esiteltiin ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä. Valmisteluaineistosta pyydettiin lisäksi lausunnot mm. viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä.

Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 31 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Lausunnoissa nousi esiin monipuolisesti erilaisia teemoja esimerkiksi suunnittelualueen luontoarvojen huomioimiseen, liikenteen järjestämiseen sekä kaavan mahdollistamaan asukasmäärään liittyen. Mielipiteiden keskeisinä teemoina nousivat esiin muun muassa Keskusmetsän tärkeäksi koetut viher- ja virkistysalueet, mielipiteenantajien omistamien kiinteistöjen rakennusoikeus ja osayleiskaavan vaikutus rakennusoikeuteen sekä muut kaavan valmisteluaineistossa osoitetut oman lähiseudun maankäytön muutokset.

Valmisteluaineistossa osoitettiin merkittävä määrä asumista etenkin suunnittelualueen keskiosaan, Masalan taajamaan. Keskustatoimintojen alueita (C) osoitettiin kaavan valmisteluaineistossa pinta-alalta lähes 70 hehtaaria. Vastaavasti rivi- ja kerrostalot sallivia asuntoalueita (A) osoitettiin lähes 80 hehtaaria sekä pientaloval-

taisia asuntoalueita (AP) yhteensä liki 215 hehtaaria. Kaavan valmisteluaineistossa osoitettiin myös merkittävä määrä uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P) sekä uusia tieyhteyksiä.

Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavoitusta on jatkettu laatimalla kaavaehdotus. Tarkemmin valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä johdetuista tavoitteista on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 7.4.3.



Kuva 23. Vuonna 2017 nähtävillä ollut Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakartta.

6.5 Kaavaehdotus

Osayleiskaavan ehdotus käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 29.9.2021 (§ 124) ja kunnanhallituksessa 25.10.2021 (§ 471). Kunnanhallitus asetti sen julkisesti nähtäville 15.11.-17.12.2021 kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa. Lisäksi nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoituksen kotisivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta (30.11.2021) ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla.

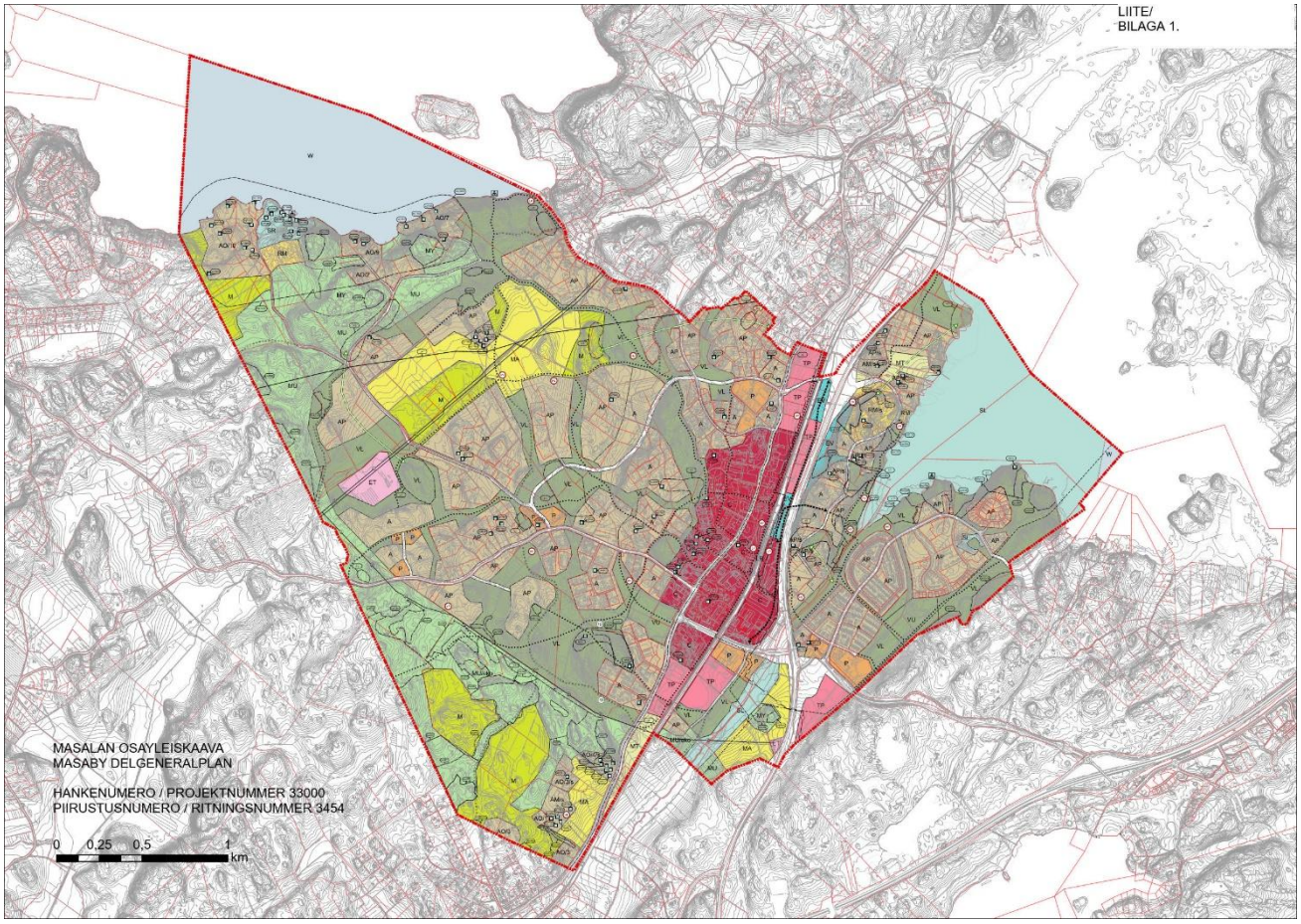
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin vallinneen koronatilanteen takia suunnitteluaineistoa koskeva virtuaalinen asukastilaisuus 30.11.2021, jossa ehdotuksen aineisto esiteltiin ja osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä. Osayleiskaavan ehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot mm. viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä.

Kaavaehdotuksen aineistosta saatiin yhteensä 26 lausuntoa ja 39 muistutusta. Valmisteluaineiston tavoin lausunnoissa nousi esiin monipuolisesti erilaisia teemoja esimerkiksi suunnittelualueen luontoarvojen huomioimiseen, liikenteen järjestämiseen sekä kaavan mahdollistamaan asukasmäärään liittyen. Mielipiteiden keskeisinä teemoina nousivat esiin muun muassa Keskusmetsän tärkeäksi koetut viher- ja virkistysalueet, mielipiteenantajien omistamien kiinteistöjen rakennusoikeus ja osayleiskaavan vaikutus rakennusoikeuteen sekä muut kaavan valmisteluaineistossa osoitetut oman lähiseudun maankäytön muutokset.

Kaavaehdotuksessa osoitettiin merkittävä määrä asumista etenkin suunnittelualueen keskiosaan, Masalan taajamaan. Keskustatoimintojen alueita (C) osoitettiin kaavan valmisteluaineistossa pinta-alalta lähes 60 hehtaaria. Vastaavasti rivi- ja kerrostalot sallivia asuntoalueita (A) osoitettiin hieman yli 110 hehtaaria sekä pientalovaltaisia

asuntoalueita (AP) yhteensä lähes 220 hehtaaria. Kaavan valmisteluaineistossa osoitettiin myös merkittävä määrä uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P) sekä uusia tieyhteyksiä. Luvut ovat likimain samansuuntaiset valmisteluaineiston kanssa.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta kaavoitusta on jatkettu laatimalla lopullinen osayleiskaava. Tarkemmin ehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista johdetuista tavoitteista on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 7.4.3.



Kuva 24. Vuonna 2021 nähtävillä ollut Masalan osayleiskaavan ehdotuksen kaavakartta.

6.6 Kaavaehdotuksen jälkeiset toimenpiteet

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu osayleiskaavaa koskeva ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022). Sen johtopäätökset on otettu huomioon maankäytössä, joskin muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä. Vaikutusarvioinnin keskeisistä johtopäätöksistä on nostettava esille kaksi asiaa: joukkoliikenteen edellytysten parantaminen nykymuotoista joukkoliikennejärjestelmää kehittämällä sekä metsäkadon kielteisten vaikutusten vähentäminen.

Osayleiskaavan yksi keskeinen tavoite on luoda edellytykset bussiliikenteen kehittämiselle. Jotta uusi bussilinja olisi taloudellisesti perusteltavissa, on sen varrelle osoitettava riittävä määrä rakentamista. Tämän johdosta kaavaehdotuksen maankäyttöä on vähäisesti tarkistettu siten, että uuden kehämäisen katuyhteyden ja Masalan keskustan välinen vyöhyke on osoitettu yhdyskuntarakenteeltaan tiiviimmin toteutettavaksi asumisen alueeksi.

Kaavaehdotuksen maankäyttöä on muutettu poistamalla Masalan taajaman sisäiseltä alueelta pienehkö asuinrypäs (Kettukorpi) vähentäen metsäkatoa.

Kaavamääräyksiä on täydennetty ilmastovaikutusselvityksen suositusten mukaisesti. Kokonaisuudessaan on kuitenkin todettava, että Masalan osayleiskaavan toteuttaminen on ilmastonäkökulmasta myönteinen, koska alueesta merkittävä osa on jo nykyisellään hyvän joukkoliikenteen palvelutason aluetta ja taajaman uusien asuntoalueiden asukkaille on mahdollista tarjota kilpailukykyinen joukkoliikenne, mikäli rakentamisen tehokkuus on riittävä esimerkiksi uuden bussiliikenteen käynnistämiseksi taajaman sisäisellä kehämäisellä katuyhteydellä.

Kaavaehdotuksen palaute

Palaute kaavaehdotuksesta on käsitelty. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu niin sanotut kaavoittajan vastineet, joista ilmenee kannanotot palautteeseen sekä mahdolliset muutokset ehdotukseen. Muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä. Merkittävimmät muutokset koskevat Uusimaa-kaavan 2050 mukaisia luonnonsuojelualueita Kartanonrannan rantavyöhykkeellä. Viranomaisneuvottelussa 7.9.2022 Uudenmaan liiton edustajat edellyttivät, että Uusimaa-kaavan 2050 mukaiset luonnonsuojelualueet on esitettävä osayleiskaavan kartalla. Työneuvotteluun oli valmisteltu kaavakartta Uudenmaan liiton edellyttämillä muutoksilla ja niitä pidettiin asianmukaisina.

Uudet luonnonsuojelualueet

Syksyllä 2022 kunta sai tiedon Metsähallituksen maanhankinnasta osayleiskaavan ekologisella vyöhykkeellä kytkeytyen Keskusmetsän alueeseen. Metsähallituksen omistukseen siirtyvällä alueella on lukuisia luonnon monimuotoisuuden (luo-nro) kannalta merkittäviä alueita. Osayleiskaavan kartalta ilmenee METSO-ohjelman kautta toteutettu uusi luonnonsuojelualue. Viranomaisneuvottelussa 7.9.2022 kunnan edustajat toivat esille uutta luonnonsuojelualuetta koskevat kunnan tavoitteet, jotka koskivat seuraavia asioita:

- Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueella on sallittava Keskusmetsän kehittämisen kannalta virkistystoiminnan mahdollistaminen kuten esimerkiksi ulkoilureittien rakentaminen
- Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä uuden sähkölinjan (110 kV) rakentaminen on mahdollistettava luonnonsuojelualueella
- kolme haja-asumisen rakennuspaikkaa on siirretty muodostettavan luonnonsuojelualueen ulkopuolelle.

Osayleiskaavan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on kunnan toimesta tehty tarkentavia luontoselvityksiä, joiden perusteella on muodostettu kolme uutta luonnonsuojelualuetta. Niistä (epävirallinen nimi: Näsuddeninin lehto) laajin sijaitsee Espoonlahden rantavyöhykkeellä Sjövikin asuntoryppään pohjoispuolella sijaiten kunnan omistamalla maalla. Edellisen lisäksi kaksi pienempää luonnonsuojelualuetta, jotka sijaitsevat kunnan omistamalla maalla, on osoitettu Masagårdin suunnalle (epävirallliset nimet: Högsättersin lehto ja Masan metsä). Niin ikään Masagårdin suunnalla sijaitsee Bråtaträskin luhdan luonnonsuojelualue (epävirallinen nimi). Kaikki edellä mainitut neljä luonnonsuojelualuetta on tarkoitus toteuttaa METSO-ohjelman kautta.

Yksityisellä maalla ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitseva uusi luonnonsuojelualue (epävirallinen nimi: Grönkullan pähkinäpensaslehto) on tarkoitus muodostaa METSO-ohjelman kautta samoin kuin Mustikkarinteen asemakaavahankkeen pohjoispuolella, yksityisen maalla sijaitsee uusi luonnonsuojelualue (epävirallinen nimi: Björkbackan pähkinäpensaslehto). Molemmat alueet ovat pinta-alaltaan verraten pieniä.

Lähivirkistys

Masalan asukkaiden suosima Tinanpuisto säilyy ulkoilureitteineen nykytilanteen mukaisena. Toisin sanoen kaavaehdotuksen maankäyttöä on muutettu siten, että olemassa olevat reitit säilyvät muuttumattomina. Se tarkoittaa lähivirkistykseen osoitetun alueen laajentamista kaavaehdotuksesta. Muutoksen johdosta uutta kehämäistä katuyhteyttä on linjattu hieman lännen suuntaan.

Masagårdin suunnalla on maankäyttöä tarkistettu kaavaehdotuksesta siten, että metsäalueita on osoitettu lähivirkistykseen sekä kunnan että yksityisen maanomistajan alueilla. Tämä on perusteltua, koska alueille on mahdollista toteuttaa uusia asuntoalueita ja asukkaille on tarjottava riittävät alueet virkistykseen.

Masalan virkistysalueista osa voidaan lukea kuuluvaksi Keskusmetsän laajaan kokonaisuuteen. Yksi merkittävä muutos kaavaehdotukseen on uuden, tosin pienehkön asuinryppään (Kettukorpi) poistaminen taajaman sisällä olevalta metsäiseltä virkistysalueelta, jonne liikenteen johtaminen olisi ollut haasteellista ja kustannuksiltaan hyötyyn nähden mitä ilmeisimmin myös verraten kallista.

Palvelut

Syksyllä 2022 pantiin vireille koko kuntaa koskevan palveluverkkosuunnitelman päivittäminen. Hankkeeseen kuului myös väestöennusteen päivitys. Osayleiskaavan viimeistelyvaiheessa ei noussut esille tarpeita järjestää uusia kunnan palveluja Masalan taajamaan.

7 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa

valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

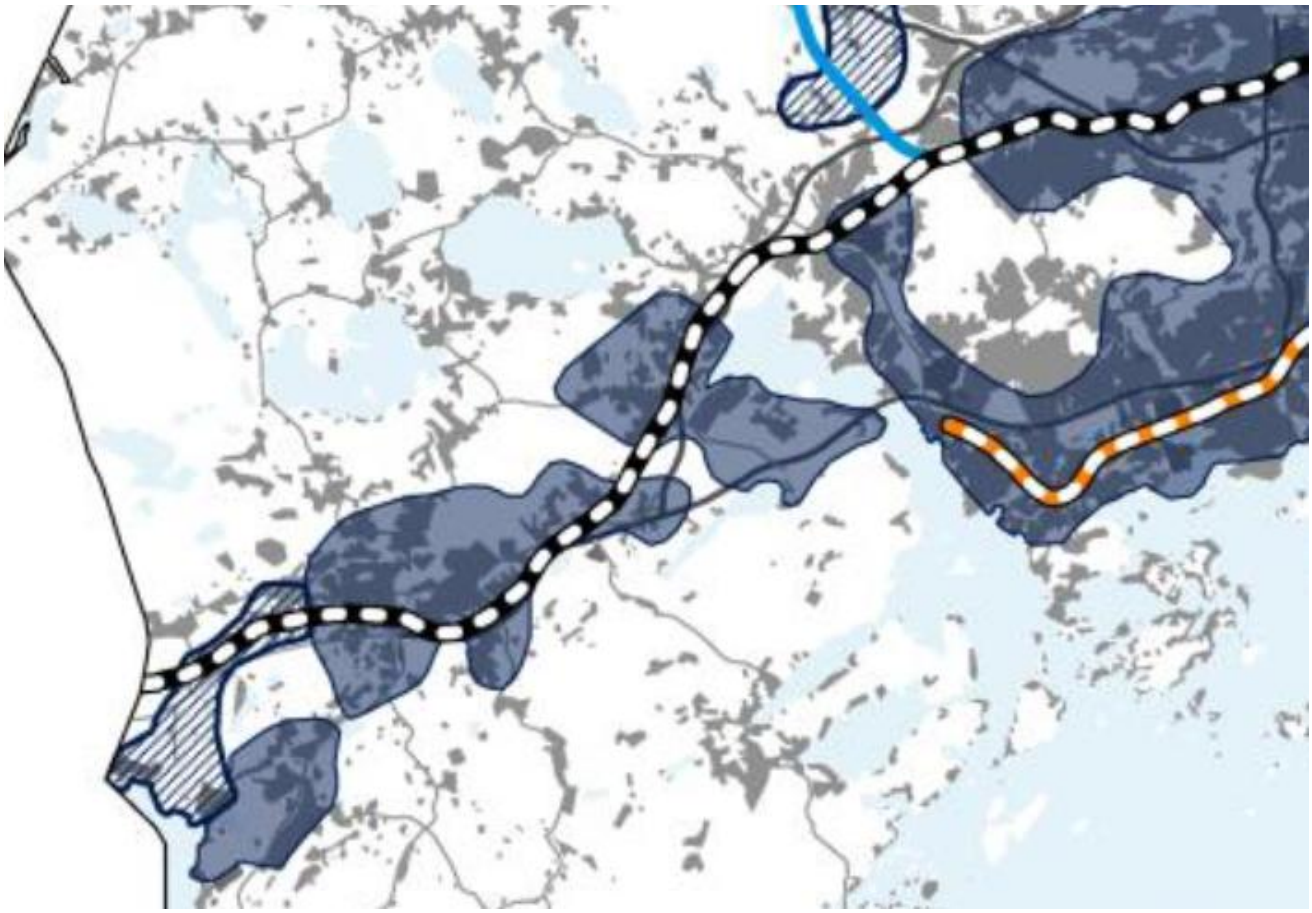
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Masalan osayleiskaavaa koskee kaikki tavoitekokonaisuudet. Kutakin tavoitekokonaisuutta ja sen toteutumista Masalan osayleiskaavassa on kuvattu tarkemmin kappaleessa 8.4.

7.2 Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet



Kuva 25. Ote Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelmasta, jossa peittävällä rasterilla on esitetty seudun ensisijaisesti kehitettävät asumisen vyöhykkeet. Masalan osayleiskaavan alue kuuluu suurelta osin edellä kuvattuun vyöhykkeeseen.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma (MAL 2019 -suunnitelma) on hyväksytty Kirkkonummen kunnanvaltuustossa (2.9.2019, § 75). Suunnitelma sisältää seudun kehittämislinjat vuosille 2019-2050. Tavoitteena on vähäpäästöinen, houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva seutu. Lisäksi siinä on osoitettu konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään vuoteen 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämisvyöhykkeet, kuntakohtaisia tavoitteita sekä liikennehankkeet ja -toimenpiteet.

Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen lähtökohtana on sijoittuminen seudun ensisijaisille kehittämisvyöhykkeille eli erityisesti asemanseuduille ja keskuksiin. Masalan osayleiskaava sijoittuu yhdelle kehittämisvyöhykkeistä.

MAL 2019 -suunnitelmassa on määritelty kullekin Helsingin seudun kunnalle vuositavoitteet asuntotuotannolle ja asumiseen kaavoitettavalle rakennusoikeudelle. Sopimus käsittää myös sopimuskaudella käynnistettävät seudulliset liikennehankkeet. Espoon kaupunkirata on yksi suunnittelukaudella käynnistyvistä hankkeista. Se palvelee myös Kirkkonummen kunnan tavoitteita ja edistää kunnan kehittymistä.

MAL 2023 -suunnitelmaa viimeisteltiin loppuvuonna 2022. Tarkoituksena on saada aineisto lausunnoille hankkeen osallisille kuten Helsingin seudun kuntiin alkuvuonna 2023. Alustavassa suunnitelmassa Kirkkonummen kuntaa koskevat vuositavoitteet asuntotuotannolle (340 asuntoa) ja asumiseen kaavoitettavalle rakennusoikeudelle (39 000 k-m^2) säilyvät MAL 2019 -suunnitelman mukaisina. Kehä III:n eritasoliittymä (Masalanportti) nostettaneen siinä toteutushankkeeksi, sillä eritasoliittymän hyötykustannussuhde on korkea eli eritasoliittymän toteuttamisesta olisi tuntuvia hyötyjä yhdyskunnalle ja tässä tapauksessa Masalan taajaman asukkaille sekä siellä asioiville. Toteuduttuaan eritasoliittymä mahdollistaisi Masalan väestömäärän ja muun toimeliaisuuden tuntuvan kasvun tulevina vuosikymmeninä.

7.3 Kunnan yleistavoitteet

7.3.1 Kuntastrategia

Vuoden 2022 alussa kunnanvaltuusto hyväksyi Kirkkonummen kuntastrategian 2022–2023 (kv 31.3.2022, § 10). Se tähtää siihen, että Kirkkonummi on

- Suomen halutuin ja pidetyin asuinkunta, jossa työ ja arki sujuvat.
- kansainvälistyvä, kaksikielinen ja kaikilta kanteiltaan kestävä sivistyskunta.

Strategiassa tavoitellaan parempaa elämänlaatua sitä hakeville. Toisin sanoen Kirkkonummi tarjoaa monipuoliset, turvalliset ja luonnonläheiset asumisen mahdollisuudet, painottaa pientalovaltaisuutta ja luonteikkaiden keskuksiemme kehittämistä. Lapsiystävällisenä kunta lasten ja nuorten asiat on otettu huomioon strategiassa. Seuraavassa poimintoja strategian tavoiteasettelusta koskien yhdyskuntasuunnittelua ja maankäyttöä:

- kunta tähtää vahvaan ja suunnitelmalliseen väestökasvuun
- kunta huolehtii keskuksien, asuntoalueiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuudesta myös kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä kehittäen
- kunta kansainvälistyy aktiivisesti
- kunta edistää kestävää elämäntapaa, hyvinvointia, terveyttä ja osallisuutta yhteistyössä kuntalaisten, yritysten, yhteisöjen ja hyvinvointialueen kanssa
- kunta luo edellytyksiä monipaikkaisuudelle ja uudenlaiselle etätyöskentelylle
- kunta houkuttelee asiantuntijatyöpaikkoja ja kehitämme nykyisiä työpaikkoja
- kunta tähtää korkeampaan tuottavuuteen
- kunnassa kehitetään keskuksia kaupan ja palvelujen työpaikkojen sekä etätyöläisten palvelujen keskittyminä
- kunta edistää innovatiivisten ja kehittyvien yritysten sijoittumista kuntaan.

Edellä lueteltujen tavoitteiden lisäksi monimuotoinen luonto on Kirkkonummen suurin voimavara. Luonnonläheisyys, metsät ja vesistöt ovat yhä vahvempia asukkaisiin vetoavia tekijöitä. Virkistäytymiseen on tarjolla enenevässä määrin rantoja. Näin kannustetaan myös virkistys- ja lähimatkailua kehittymään, niin ikään maaseutuelinkeinot ovat edelleen voimissaan ja lähiruuan tuottamisen edellytykset halutaan turvata kunnassa.

Masalan osayleiskaavaa koskee väestönkasvun lisäksi kuntastrategiassa osoitetut elinvoimaiseen ja erottuvaan Kirkkonummeen liittyvät tavoitteet, joita ovat muun muassa maankäytön suunnittelun ja rakentamisen pääpainon suuntaaminen kunnan keskuksiin. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto kuitenkin painotuksen olevan vahvasti pientalorakentamisen edistämisessä. Espoonlahden rantojen avaaminen virkistykseen on yksi Masalan osayleiskaavan tavoite kuten myös taajaman liittäminen osaksi kiinteämmin osaksi Keskusmetsää esimerkiksi toteuttamalla alueelle ulkoilureitistö, joka kytkisi Masalan taajaman sekä Jorvaksen alueeseen että kuntakeskukseen. Myös Espoonlahden rantavyöhykkeelle toteutettava Kirkkonummelta Espooseen on sekä Kirkkonummen kunnan että Espoon kaupungin yhteinen tavoite.

7.3.2 Väestötavoitteet

Kirkkonummen väestöennusteen (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI Oy, 2021) mukaan kunnan väestö kasvaa vuosien 2020–2040 aikana noin 6500 asukkaalla. Näin ollen vuonna 2040 kirkkonummelaisia olisi noin 47 000. Todettakoon, ettei Kirkkonummen kuntastrategiassa 2022–2023 ei ole asetettu vuosittaista väestönkasvutavoitetta.

Loppuvuonna 2022 Masalan osayleiskaavan asukasmäärä oli hieman yli 7000. Viimeisen 20 vuoden aikana kunnan asemakaavoituksen painopiste on ollut itäisellä Kirkkonummella. Sama trendi jatkunee, sillä alkuvuonna 2023 kunta panee vireille Sundsbergin osayleiskaavan laatimisen. Vaikka uuden osayleiskaavan väestötavoite ei ole tiedossa, niin alue tukeutuu voimakkaasti Masalan palveluihin. Väestöennusteen mukaan vuonna 2040 Masalan ja Sundsbergin alueilla asuisi noin 11 200 asukasta. Ennusteen kasvun pohjana toimii luonnollisen väestönkasvun lisäksi muuttovoitto muualta Suomesta. Myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys Kirkkonummea kasvattavana tekijänä korostuu.

Ikäryhmittäin tarkasteltuna Masalan ja Sundsbergin alueilla alakouluikäisten vuotiaiden määrä vähenee kuten muuallakin Kirkkonummella ennusteen mukaan syntyvyyden laskun takia. Sen sijaan yläkouluikäisten ikäryhmä kasvaa merkittävästi Masalan alueella lähivuosina (2020–2025). Kirkkonummella maahanmuutto on selvästi havaittavissa. Kunnan asukkaista lähes 10 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia (tilanne v. 2022). Viime vuosien väestönkasvusta noin puolet on maahanmuuttoa. Niinpä kunnan on varauduttava muuttuvaan tilanteeseen hallitusti. Kieliryhmittäin vertailtuna vieraskielisten alakouluikäisten sekä yläkouluikäisten määrä kasvaa merkittävästi koko kunnassa, mutta etenkin Masalassa.

7.3.3 Hiilineutraalit kunnat -verkosto (HINKU)

Kirkkonummen kunta liittyi kunnanvaltuuston päätöksellä 13.11.2017 (§ 65) Hiilineutraalit kunnat -verkostoon. Liittymisen myötä kunta on sitoutunut vähentämään kunnan kasvihuonepäästöjä 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. HINKU-päästövähennystyötä ohjaa ja edistää Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP (kv 8.3.2021 § 429). SECAP-suunnitelman myötä Kirkkonummi sitoutuu 31 konkreettisen toimenpiteeseen, joiden avulla kunta saavuttaa asetetun päästövähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä. Toimenpiteitä toteutetaan kuntaorganisaation sisällä, seudullisesti ja yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa ja niiden toteutumista seurataan erilaisilla mittareilla. Seuraavat SECAP-suunnitelman toimenpiteet liittyvät kaavoitukseen:

- lisätään vähäpäästöisen energian tuotantoa
- siirrytään fossiilienergiasta vähäpäästöiseen energiaan
- edistetään kestävää yhdyskuntarakennetta täydentämällä keskustoja ja asemanseutuja sekä sijoittamalla uudet asuinalueet hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille
- edistetään vähäpäästöistä liikkumista parantamalla kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä sekä kehittämällä uudenlaisia liikkumisen palveluita.

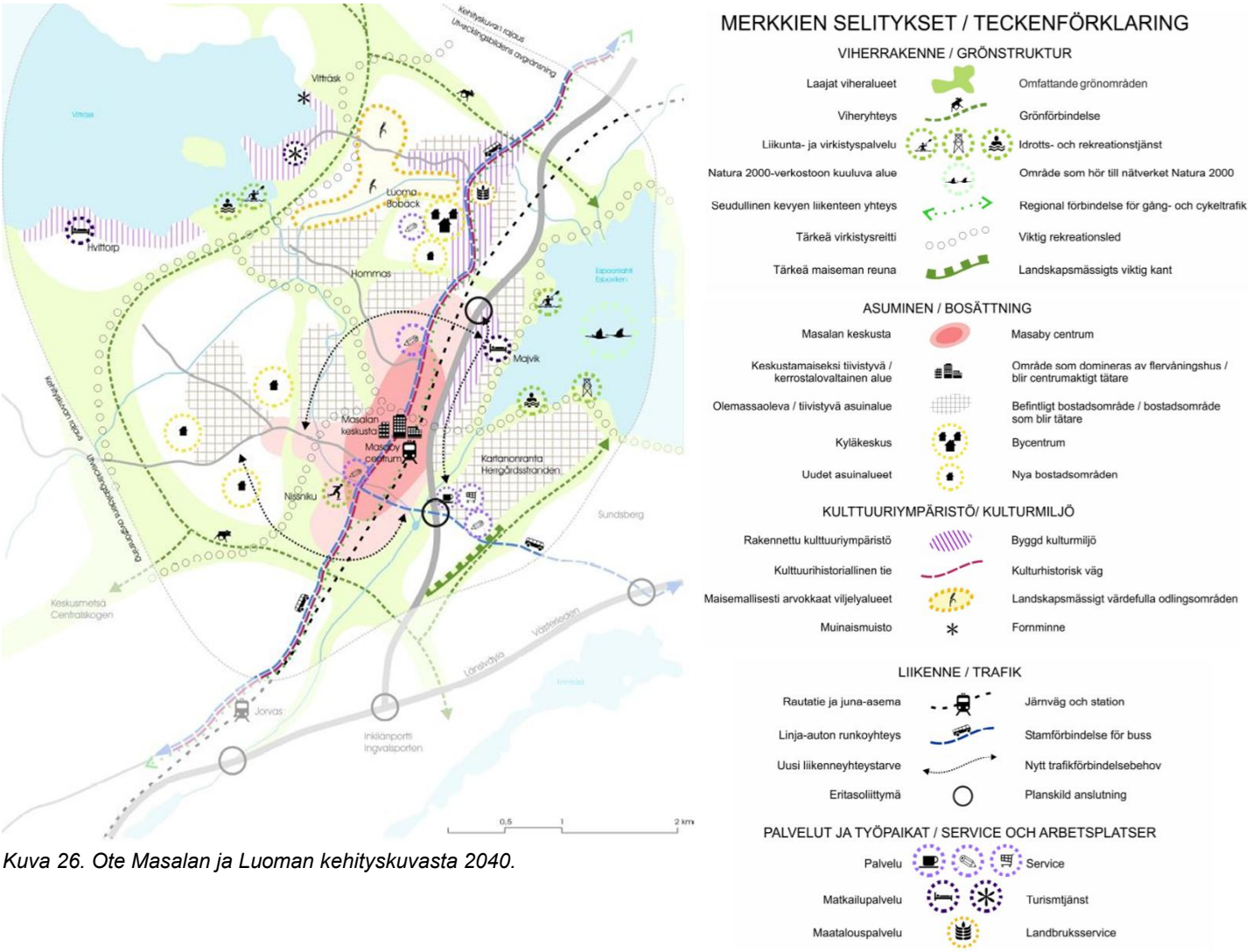
7.3.4 Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 5.9.2016 (§ 70) Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 teemalla kaupunki lähellä luontoa. Sen yleisenä tavoitteena on asettaa kaiken maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi kestävän yhdyskunnan rakentuminen. Muita kehityskuvassa asetettuja tavoitteita alueen kehitykselle ovat muun muassa siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan, Masalan asemanseudun kehittäminen, virkistys- ja ekologisten yhteyksien kehittäminen sekä Masalan kehittäminen lähipalvelujen keskuksena. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

Kehityskuvassa on esitetty asutuksen vyöhykkeittäinen jaottelu: kehityskuvakartalla on osoitettu erikseen keskustavyöhyke, keskustan läheinen tiivis vyöhyke, ja niiden ulkopuolelle lähinnä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, sekä jo kaavoitusohjelmassa olevat hankkeet.

Masalan keskustan ydinalue sijoittuu kehityskuvan mukaisesti Masalan aseman läheisyyteen (kuva 27). Keskusta-alue on esitetty kehityskuvassa pinta-alaltaan melko laajana. Olemassa olevia tai hallitusti tiivistyviä asuntoaluetta on sekä Masalan taajamassa että sen lähistöllä. Uusia asuntoalueita on osoitettu kehityskuvassa Masalan taajaman ympärille, ensisijaisesti taajaman länsipuolelle Sepänkyläntien sekä uuden kehämäisen ajoneuvoliikenneyhteyden äärelle. Myös Espoonlahden tuntumaan on osoitettu rantavyöhykettä lukuun ottamatta uusi asuntoalue. Edellä kuvattu uusi kehämäinen ajoneuvoliikenteen yhteys Sepänkyläntieltä on määrä toteuttaa Masalantielle sekä edelleen rantaradan ja Kehä III:n ylittäen Majvikiin.

Vitträsk-järven rakennettu rantavyöhyke sekä osa Suvimäen ja Majvikin alueesta on osoitettu rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueella on runsaasti viheralueita, joita pitkin kulkee viheryhteyksiä sekä tärkeitä virkistysreittejä. Espoonlahden lintuvesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

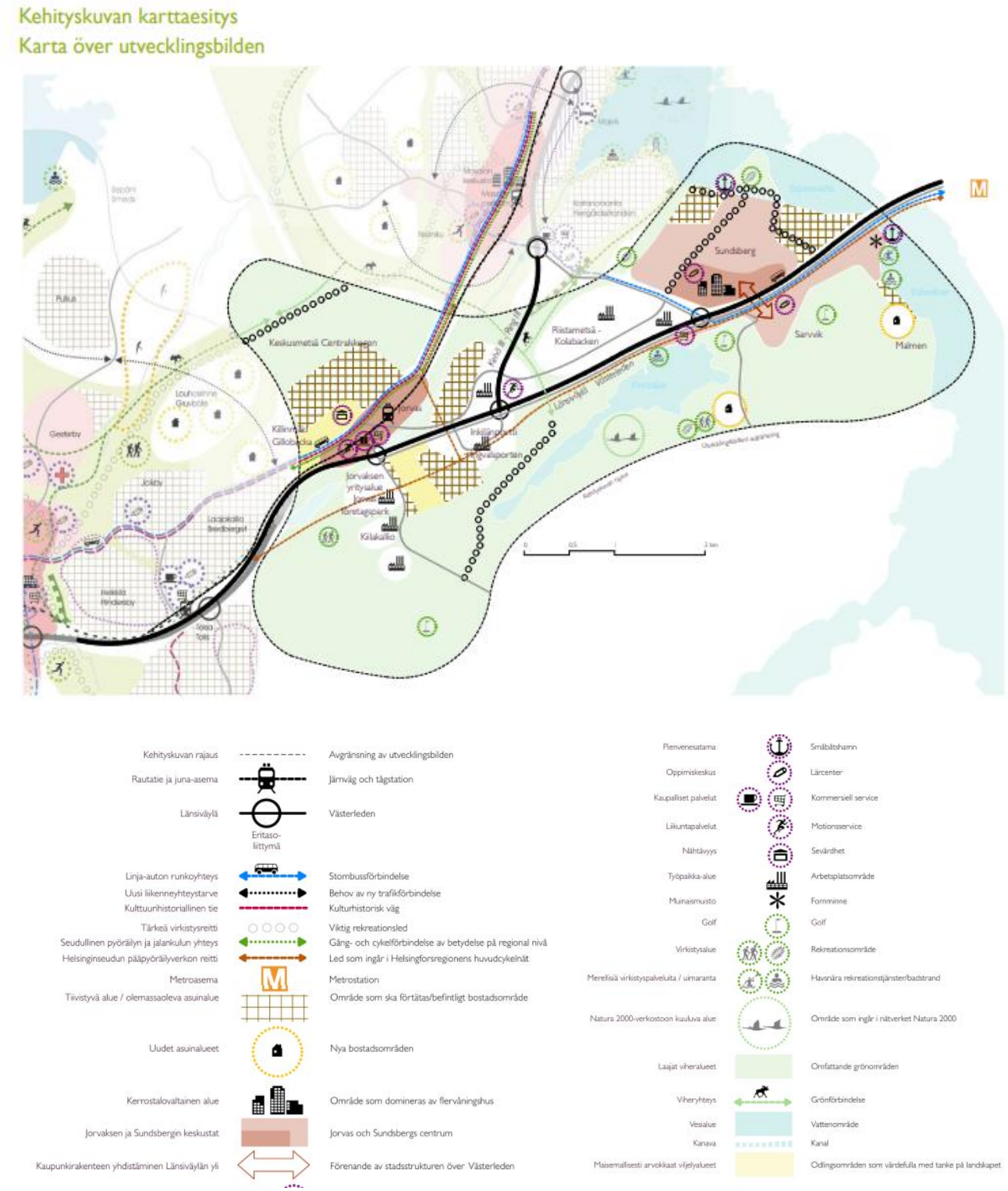


Kuva 26. Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040.

7.3.5 Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 31.5.2021 (§ 35) Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan 2060 teemalla innovatiivisen kaupunkikehityksen edelläkävijä (Kirkkonummen kunta, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Rouhiainen Mórlicz Arkkitehdit Oy). Sen tavoitteena on asettaa kaiken maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi kestävän yhdyskunnan rakentaminen hyödyntäen uusinta teknologiaa. Muita kehityskuvassa asetettuja tavoitteita alueen kehitykselle ovat muun muassa siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan, Jorvaksen asemanseudun kehittäminen perustuen puurakentamiseen ja ilmastoystävällisiin ratkaisuihin. Edellisen lisäksi kehityskuva tähtää virkistys- ja ekologisten yhteyksien kehittämiseen. Keskusmetsän alue sijoittuu kolmen kehityskuvan alueelle (Kuntakeskuksen kehityskuva, Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva sekä Masalan ja Luoman kehityskuva).

Kehityskuva tähtää Jorvaksen asemanseudun rakentamiseen pienkaupunkimaisesti. Merellisen Sundsbergin suunnittelutavoite luoda alueelle pienimuotoinen lähipalvelujen keskus, joka palvelee uuden, Länsiväylän pohjoispuoleisen asuntoalueen lisäksi myös Sarvvikin asuntoaluetta. Kehityskuvan pääteema ohjaa käynnistyvää osayleiskaavoitusta, mutta osa sen teemoista ohjaavat tarkkuustasonsa puolesta alueelle laadittavia asemakaavoja.



Kuva 27. Ote Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvasta 2060.

7.4 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

7.4.1 Kaavan päätavoitteet

Osayleiskaavoituksen päätavoitteet ovat seuraavat:

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.

Suunnittelun keskeisimpänä tavoitteena on ollut osoittaa riittävät rakentamiseen tarvittavat alueet lisääntyvän asukasmäärän tarpeisiin siten, että täydennysrakentaminen eheyttäisi nykyistä melko hajanaista yhdyskuntarakennetta. Tavoitteiden mukainen maankäyttö mahdollistaa myös nykyisten haja-asutusalueiden tiivistämisen. Se mahdollistaa myös uusien asuinalueiden rakentamisen kunnanvaltuuston 5.10.2020 (§ 79) hyväksymän kaavoitusohjelman 2021–2025 mukaisesti.

Keskustatoimintojen alueen laajentamisella mahdollisestaan elinkeinotoimintojen sijoittuminen hyvin saavutettaville alueille. Muutoinkin yritystoiminnan tarpeet pyritään huomioimaan joustavasti maankäytössä.

Osayleiskaavassa osoitettu liikennejärjestelmä on suunniteltu joukkoliikenteen merkittävyyttä korostavana palvelemaan lisääntyvää asukasmäärää, mutta myös alueen elinkeinoelämää kuten kauppaa, palveluja ja muuta yritystoimintaa.

Osayleiskaavan tavoitteena on selkeyttää viherrakennetta sekä osoittaa selkeitä ja toisiinsa linkittyviä viher- ja virkistysalueita Masalan keskustasta säteittäisesti eri suuntiin. Ulkoilureitistöt ovat yhteensovitettu läheisten osayleiskaavojen kanssa, eli Gesterbyn ja Sepänkylän, Veklahden ja Svartvikin sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavojen kanssa.

Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten selvityksen (Ramboll Finland Oy, 2022) johtopäätökset on otettu huomioon tarkistamalla vähäisesti kaavaehdotuksen maankäyttöä sekä täydentämällä kaavamääräyksiä selvityksen suositusten mukaisesti lopulliseen osayleiskaavaan.

Masalan osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

7.4.2 Viranomaisten tavoitteet

Kaavoituksen käynnistämisvaiheessa järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2013. Viranomaisneuvottelussa esiin nousivat seuraavat tavoitteet:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen alueella on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavojen mukaista ja siten toivottavaa
- viheryhteystarpeet Porkkala-Meiko reuna-alueilla varmistettava
- ekologisten reittien toteuttamismahdollisuudet varmistettava
- kaavaratkaisun perustuttava laadittuihin selvitykseen ja vaikutusten arviointiin
    - voimakas väestönkasvu alueella edellyttää liikenneverkon vaikutusten arviointia
    - kaavaprosessin aikana laadittavan kulttuuriympäristöinventoinnin ja maisemallisen tarkastelun tulosten on välityttävä kaavaratkaisuun
    - alueelle on laadittava Espoonlahden Natura-tarveselvitys.

Kaavoitusprosessin aikaisia työaineistoja on käsitelty suunnitteluprosessin edetessä Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan ELY-keskuksen, Uudenmaanliiton, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välillä pidetyissä kunnan suunnittelukokouksissa.

<u>Valmisteluaineistosta saadut lausunnot</u>

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaistahoilta sekä alueella vaikuttavilta toimijoilta. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 31 lausuntoa. Annetut lausunnot käsittelivät hyvin monenlaisia teemoja, eikä yksikään tietty teema noussut lausuntojen sisällössä ylitse muiden. Lausunnot koskivat muun muassa osayleiskaavan valmisteluaineistossa esitettyjä asumi-

sen vyöhykkeiden mitoituksen tehostamista, kaavan liikennejärjestelmää ja kaavamääräyksiin liittyviä täsmennyksiä. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on koottu ehdotusvaiheessa yhteenveto ja vastineet.

Valmisteluaineistosta saadut lausunnot huomioitiin kaavaehdotusta työstäessä. Kaavanlaadinnan aikana osayleiskaavan tavoitteet ovat täsmentyneet lausuntojen sekä mielipiteiden pohjalta niin, että osayleiskaava mahdollistaa enimmillään 15 000 asukkaan kunnanosan, jossa on monipuolisia asumisvaihtoehtoja tiiviimmästä kerrostalo- ja pientaloasumisesta väljempään haja-asumiseen. Maankäytön mitoitusvyöhykkeiden tehokkuuksia on ehdotusvaiheessa tarkastettu saatujen lausuntojen perusteella ja osaa asumisen vyöhykkeiden tehokkuuksista on hieman nostettu. Myös asemakaavoitettavien alueiden määrää ja sijaintia on tarkastettu niin, että asemakaavoitettava vyöhyke on valmisteluaineistossa esitettyä laajempi. Sen sijaan esimerkiksi Keskusmetsän alueelle osoitettavaa asemakaavoitettavaa aluetta on kavennettu saatujen mielipiteiden perusteella.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Masalan osayleiskaavan ehdotuksesta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaistahoilta sekä alueen toimijoilta. Ehdotuksesta saatiin yhteensä 26 lausuntoa. Lausunnot käsittelivät hyvin monenlaisia teemoja, eikä yksikään tietty teema noussut niiden sisällössä ylitse muiden. Lausunnot koskivat muun muassa osayleiskaavan valmisteluaineistossa esitettyjä asumisen vyöhykkeiden mitoituksen tehostamista, kaavan liikennejärjestelmää ja kaavamääräyksiin liittyviä täsmennyksiä. Lausuntojen yhteenveto ja vastineet.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot otetiin huomioon mahdollisuuksien mukaan hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa kaavassa. Keskeisin muutos on Keskusmetsään liittyvien alueiden maankäytössä, sillä Kettukorven asemakaavan tavoitteiden mukaista uutta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka osoitettiin kaavaehdotuksessa melko keskelle neitseellistä aluetta uusi pientalojen alue, ei toteuteta. Kyseinen alue säilyy siis nykytilanteen mukaisesti rakentamattomana ja osana Keskusmetsää Masalan taajamassa. Niin ikään maanomistustilanteen muutos ekologisen käytävän ja Keskusmetsän alueelle edesauttoi kaavaehdotuksen mukaista haasteellista tilannetta, koska ehdotuksessa merkittävä osa käytävän alueesta oli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suomen valtio on hankkinut merkittävän osan ekologisen käytävän alueesta, on kyseinen alue lopulliseen osayleiskaavaan osoitettu luonnonsuojelualueena (SL).

Merkittävä osa Sjövikin alueen maanomistajien muistutuksista koski alueen säilyttämistä nykytilanteen mukaisena. Niinpä rakennetun alueen maankäyttö on muutettu pientalovaltaisesta asuntoalueesta (AP) erillispientalojen alueeksi (AO/nro). Se tarkoittaa, ettei alueelle laadita asemakaavaa, jonka kaavataloudellinen toteuttamiskelpoisuus ei liene järkevä. Niin ikään palautteen johdosta on olemassa olevan peltoalueen maankäyttö muutettu siten, että kaavaehdotuksen maatalousalue (MT) on lopullisessa osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MU). Asutun alueen pohjoispuoleinen alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) METSO-ohjelman puitteissa. Alueen läpi on kaavaehdotuksen mukaisesti osoitettu pääulkoilureitti, joka on osa Kirkkonummen kunnan ja Espoon kaupungin tavoitetta toteuttaa yhtenäinen ulkoilureitti Espoonlahden ympäri. Kaavaehdotuksesta poiketen on alueelle osoitettu olemassa oleva saunarakennus (sa) Espoonlahden Näseuddeniin.

Hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelu

Alkusyksyllä (7.9.2022) järjestettiin hyväskymisvaiheen viranomaisneuvottelu yhtäaikaisesti Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan viranomaisneuvottelun kanssa. Kokouksessa esiteltiin keväällä 2022 valmistuneen Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusselvityksen (Ramboll Finland Oy) johtopäätökset ja sen vaikutukset lopulliseen kaavaratkaisuun. Niin ikään kokouksessa esiteltiin kaavaehdotukseen tehtävät muutokset, joista merkittävin oli uusi laaja luonnonsuojelualue ekologisen käytävän alueella. Metsähallitus oli hankkinut laajahko alueen omistukseensa tarkoituksenaan muodostaa siitä luonnonsuojelualue METSO-ohjelman kautta. Edellisen lisäksi esiteltiin kunnan toimesta tukitut ja niin ikään METSO-ohjelman kautta muodostettavat kolme uutta luonnonsuojelualuetta, joista yksi Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitseva on yksityisen maanomistajan maalla. Kolme muuta sijaitsee kunnan omistamalla maalla.

Kukin viranomaisneuvotteluun osallistunut taho otti kantaa laadittuihin vastineluonnoksiin. Uudenmaan liitto edellytti, että Kartanonrannan asuntoalueen tienoille on osoitettava Uusimaa-kaavan 2050 mukaiset luonnonsuojelualueet. Kaavaehdotuksen maankäyttö perustui alueen asemakaavoihin.

Työneuvottelu

Koska kaikkia Masalan osayleiskaavan viranomaisneuvotteluun (7.9.2022) nostettuja asioita ei ehditty käsitellä, päätettiin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä järjestää työneuvottelu 1.11.2022. Kyseiseen neuvotteluun osallistuivat kunnan edustajien lisäksi edustajat Uudenmaan ELY-keskuksesta ja Uudenmaan liitosta.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta neuvotteluun valmisteltu osayleiskaavan kartta ja kaavamääräykset käytiin keskeisiltä osin läpi sekä kaava-aineistoon tehtävät muutokset, lisäksi neuvottelussa käsiteltiin haasteellisia lausuntoja ja muistutuksia sekä niihin laaditut vastineita. Niin ikään neuvottelussa todettiin, että

kaikki osayleiskaavaehdotuksen jälkeen täydentyneet luonnonsuojelualueet on osoitettu osayleiskaavan kartalla viranomaisneuvottelun mukaisesti.

Suunnittelualueen vähäinen pienentäminen osayleiskaavan eteläosassa koski kolme rakennuspaikkaa, jotka liitetään Pohjois-Jorvaksen asemakaavasta muodostettavaan uuteen kaavahankkeeseen. Edellä esitetty perustuu Uudenmaan ELY-keskuksen näkökantaan, jonka mukaan kolme erillistä rakennuspaikkaa sijaitsevat asemakaavan lievealueella ja sen takia alueen maankäyttö on ratkaistava asemakaavan kautta.

Kaavan hyväksymispäätöksen (6.3.2023) jälkeen

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi Masalan osayleiskaavan kokouksessaan 6.3.2023 (§ 13). Erään maanomistajan yhteydenoton jälkeen havahduttiin kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa kaavakartan virheeseen. Vastaava kaavoittaja ja Uudenmaan ELY-keskus kävivät asiasta epävirallisen keskustelun 4.4.2023 osayleiskaavan asiavirheen korjaamisesta. Kaavahanketta ohjaava viranomainen esitti asiavirheen korjaamista hallintolain 50 §:n mukaisesti. Edellisen lisäksi asia käsiteltiin myös yhdyskuntatekniikan palvelualueella sekä Kirkkonummen suunnittelukokouksessa 25.5.2023.

Vastattaessa kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä tehtyihin valituksiin Masalan osayleiskaavasta havaittiin Vitträsk-järven rantavyöhykkeen yhtä tilaa koskeva asiavirhe, joka koski sen rakennuspaikkojen lukumäärää. Asia on käsitelty selostuksen kohdassa Kaavaprosessin vaiheet (Vaihe 3: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta, s. 15). Kunnanvaltuuston on tehnyt asiaa koskevan päätöksen XX.X.2026 (§ XX).

7.4.3 Osallisten tavoitteet

Paikkatietokysely

Loppuvuonna 2013 auki olleen paikkatietokyselyn vastauksia on hyödynnetty osayleiskaavan laadinnassa. Masalan osalta vastauksissa korostuivat Keskusmetsän viher- ja virkistysalueiden sekä Masalan kuntoratojen merkitys asukkaille. Osayleiskaavaehdotuksen laadinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota ulkoilureittien jatkuvuuteen koko suunnittelualueen läpi. Viheralueita osoitetaan kaavassa runsaasti säästettäväksi rakentamiselta, sillä näin turvataan paitsi arvokkaita luontoarvoja myös asukkaiden virkistyminen alueella.

Kyselyssä Masalan keskustaan toivottiin lisää palveluita ja keskustan aluetta toivottiin ylipäätään kehitettäväksi. Toiveet on huomioitu osayleiskaavaehdotuksessa osoittamalla Masalan taajaman keskusta keskustatoimintojen alueeksi (C), joka mahdollistaa monipuolisesti eri toimintojen sijoittumisen alueelle.

Mielipiteet kaavan valmisteluaineistosta

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville kuntatekniikan lautakunnan 26.10.2017 (§ 52) päätöksen mukaisesti. Valmisteluaineistosta pidettiin asukastilaisuus 21.11.2017, jossa kunnan viranomaiset esittelivät kaavan valmisteluaineistoa sekä vastasivat asukkaiden kysymyksiin. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 39 mielipidettä.

Asukastilaisuudessa sekä kaavan valmisteluaineistosta saadussa palautteessa esiin nousivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- oman kiinteistön rakennusoikeus
- muu kaavassa osoitettu oman lähiympäristön maankäyttö
- lähivirkistysalueiden määrä (osan mielestä kaavassa osoitetaan virkistysalueita liikaa, osan mielestä liian vähän)
- liikennejärjestelmä ja uudet tieyhteydet
- Keskusmetsään osoitettu uusi asuntoalue.

Saadun palautteen perusteella on tehty lukuisia muutoksia kaava-asiakirjoihin. Muutokset koskivat joko yksittäisiä kiinteistöjä ja niille osoitettuja määräyksiä tai laajempien alueiden maankäytön kokonaisuuksia muutoksia ja käyttötarkoitusten tarkennuksia. Esimerkiksi Keskusmetsän alueelta osoitettua rakentamisen määrää on vähennetty valmisteluaineistosta. Lisäksi esimerkiksi Keskusmetsän läpi osoitettu varaus tieyhteydelle Masalantien ja Sepänkyläntien väliltä on poistettu. Useiden maastokäyntien ansiosta ja täydentyneiden selvitysten perusteella valmisteluaineiston maankäyttö on täsmentynyt monella alueella kuten esimerkiksi uuden ajoneuvoliikenteen yhteyden varrella havaittujen liito-oravaesiintymien osalta.

Muistutukset kaavaehdotuksesta

Masalan osayleiskaavan ehdotus asetettiin nähtäville kunnanhallituksen 25.10.2021 (§ 471) päätöksen mukaisesti. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (15.11.2021 - 17.12.2021) järjestettiin 30.11.2021 virtuaalinen asukastilaisuus, jossa kunnan viranomaiset esittelivät kaavan ehdotusta sekä vastasivat asukkaiden kysymyksiin. Ehdotuksesta saatiin yhteensä 39 muistutusta.

Asukastilaisuudessa sekä kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa esiin nousivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- oman tilan rakennusoikeus
- muu kaavassa osoitettu oman tilan lähiympäristön maankäyttö
- Sjövikin asuntoryppään osoittaminen asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle
- lähivirkistysalueiden laajuus (kaavassa osoitetaan virkistysalueita liikaa tai liian vähän)
- liikennejärjestelmä ja uudet tieyhteydet
- Keskusmetsään osoitettu uusi asuntoalue
- datakeskuksen maakaapeli ja sen linjaus.

7.4.4 Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen maankäytön vaikutusselvityksiä on laadittu koko kaavoitusprosessin ajan. Selvitykset painottuvat merkittäviin kaavan kokonaisvaikutuksiin. Selvitysten tarkkuustaso riippuu aina kaavan ohjauksen yksityiskohtaisuudesta. Koska Masalan osayleiskaava pääasiassa ohjaa asemakaavoitusta, niin osayleiskaavavaiheessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä yksityiskohtaisemmiksi.

Vesihuollon yleissuunnitelma

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laadittiin suunnittelualueelle vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020), joka käsitti vesi- ja viemärijohdon linjaukset suunnitelluille asemakaavoitettaville alueille kustannusarvioineen. Ote suunnitelmasta on kaavaselostuksen liitteenä (liite 15).

Kaavataloudellinen arviointi

Osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi laadittiin valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen ja se valmistui vuonna 2019 (Ramboll Finland Oy). Kaavataloudellista arviointia laadittaessa hyödynnettiin vesihuollon yleissuunnitelman kustannusarviota. Selvityksessä arvioitiin taloudellisia vaikutuksia, joita kunnalle aiheutuu osayleiskaavan toteuttamisesta. Tarkastelun lähtökohtana on osayleiskaavan toteuttamisen edellyttämä fyysinen ympäristö: nykytilanne suhteessa väestön, työpaikkojen ja liikenteen muutokseen sekä niistä aiheutuvaan rakentamiseen ja rakentamisen jälkeiseen toimintaan 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla. Tarkastelun kohteena ovat kunnan panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kunnan alueelta saamat tontti- ja verotulot. Ote kaavataloudellisesta arvioinnista on kaavaselostuksen liitteenä (liite 16).

Osayleiskaavassa uudisrakentamisen tehokkuutta on nostettu pientalovaltaisilla alueilla. Masalan kehäyhteyden varrella uudisrakentaminen on osoitettu kaavataloudellisten tekijöiden takia pientalojen sijaan asuntoalueeksi (A), jolle saa rakentaa kerrostaloja, rivitaloja, pientaloja sekä erillispientaloja. Kerrostalorakentaminen on toteutettava alueelle niin, että rakennukset sopeutuvat myös pientalovaltaisilla alueilla vallitsevien rakennusten tyyliin ja mittakaavaan. Toisin sanoen edellä kuvatuilla alueilla se tarkoittaa ensisijaisesti pienkerrostalojen rakentamista. Asemakaavoitettavia alueita on laajennettu ehdotusvaiheessa muun muassa Masagårdenin alueelle sekä Hommaksentien varteen, jolloin haja-asutusta osoitetaan kaavassa hieman vähemmän kuin kaavan valmisteluaineistossa osoitettiin.

Kaavataloudellinen arviointi osoitti, että osayleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia ja että osayleiskaavan mukaisilla rakentamisvyöhykkeillä on selkeitä kaavataloudellisia eroja. Arvioinnin mukaan suunnittelualueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää toteuttamisen ajoitusta. Suunnittelualueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää uudisrakentamisen suuntaamista ensin niille alueille, jotka sijaitsevat mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja ja palveluita ja jotka sijaitsevat jo rakennettujen infrastruktuuri- ja palveluinvestointien lähellä. Aluekokonaisuuskohtaisella tarkastelulla voidaan hallita tulevaa kehitystä ja varmistaa, että kehitys etenee järjestelmällisesti uudisrakentamalla ensin lähelle nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueen palvelutarve täsmentyy asemakaavoituksen yhteydessä.

Liikenneselvitys

Suunnittelualueen aineisto täydentyi liikenneselvityksellä alkuvuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Masalan osayleiskaavan liikenneverkon kehityspolut -selvityksessä tutkittiin liikenne-ennusteiden avulla liikenneverkon kuormitusta osayleiskaavan mahdollistamalla asukasmäärällä. Liikenne-ennusteissa käytettiin mitoituksena osayleiskaavan mahdollistamaa maksimimitoitusta, enimmillään 15 000 asukasta osayleiskaavan suunnittelualueella. Liikenneselvityksen tavoitteena oli selvittää, mitä liikenneverkollisia toimia asukasmäärän kasvu vaatii, missä järjestyksessä toimenpiteet tulisi toteuttaa ja milloin toimenpiteet tulisi viimeistään toteuttaa. Ennusteiden perusteella laadittiin yksi mahdollinen kehityspolku, jonka vaiheet ja ajoitusehdotukset perustuvat ennusteliikennemäärien kehittymiseen.

Päivitetyn liikenne-ennusteen ero aiempiin ennusteisiin ei osoittautunut niin suureksi, että liikenneverkon kehittäminen vaikuttaisi osayleiskaavan mitoitukseen. Alla on esitetty mahdollisen liikenneverkon kehityspolun viisi eri vaihetta, joissa on huomioitu nykytilanteen ja maankäytön kasvun vaikutusten lisäksi mahdolliset liikenteelliset kehittämistoimenpiteet.

Mahdollisen kehityspolun ensimmäisessä vaiheessa Masalantien ja Masalanportin alueen liikennetila huononee nykytilanteeseen nähden nopeasti, jos maankäyttö lisääntyy nykyisestä ja liikenneverkkoa ei kehitetä. Sundsbergintie ruuhkaantuu kuten myös Masalantien välinen osuus Sepänkyläntien ja Sundsbergintien välissä. Majvikin alueen liittymät Kehä III:lle muodostavat liikenneturvallisuusriskin. Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen mukainen asukasmäärän kasvu vaatii suunnittelualueelle uuden ajoyhteyden, kun nykyiset Kehä III:n tasoliittymät suljetaan. Suvimäen ja Majvikin asemakaavan suunnittelualueen liikenteen johtaminen Kartanonrannan kautta johdattaa liikenteen katuverkkoon, jota ei ole suunniteltu näin isolle liikennemäärälle. Liikenteen ohjaaminen Kartanonrannan sijaan Salmitien kautta on liikenne-ennusteiden mukaan mahdollista.

Kehityspolun toisessa vaiheessa Sundsbergintie kuormittuu Suvimäen ja Majvikin liikennemääristä, oli liikenne sitten ohjattu Kartanonrannan tai Salmitien kautta. Sundsbergintien kiertoliittymien toteuttaminen 2+2 -kaistaisena purkaa liikenteen jonoja sekä Sundsbergintiellä että Kehä III:lla.

Kehityspolun kolmannessa vaiheessa liikenneverkko täydentyy Masalan sisäisellä kehämäisellä katuyhteydellä eli kadulla Sepänkyläntieltä Masalantielle ja siitä mahdolliseen Majvikin eritasoliittymään. Tämän yhteyden varren uusi maankäyttö kasvattaa liikennemäärää. Liikenteen kasvu lisääntyy myös Masalanportin alueella, vaikka kehäyhteys keventää Masalantien liikennekuormitusta. Kehä III:n eteläisen eritasoliittymä (Masalanportti) liikennejärjestelyihin sisältyvien kiertoliittymien välin toteuttaminen 2+2 -kaistaisina vähentää liikenteen jonoutumista.

Kehityspolun neljännessä vaiheessa Sundsbergintien ruuhkautumisongelmat riippuvat etenkin Sundsbergin itäisen alueen kehittymiseen ja koskevat siten enemmin tien itäosaa. Masalanportin kiertoliittymän kehittäminen turbokiertoliittymäksi sujuvoittaa alueen liikennettä. Pelkkä kaksikaistaistaminen ei riitä, sillä Kehä III:lta tuleva liikenne jonoutuisi tällä ratkaisulla yhä huomattavasti. Kartanonrannan kiertoliittymän kehittäminen vapailla oikealle kääntyvillä kaistoilla sujuvoittavat ruuhkia. Suvimäen ja Majvikin liikenteen ohjaaminen Salmitien kautta lyhentää jonoja Kartanonrannan liittymän läheisyydessä. Jotta liikenne kiertoliittymään on sujuvaa Sundsbergintieltä liityttäessä, on Kartanonrannan liittymän oltava turbokiertoliittymä. Lisäksi Sundsbergin osayleiskaavan valmisteluaineistoa varten laaditun liikenneselvityksen perusteella suositellaan Sundsbergintien 2+2-kaistaistamista vuoden 2040 jälkeen.

Kehityspolun viidennessä eli viimeisessä vaiheessa toteutetaan Majvikin eritasoliittymä, jolloin Suvimäen ja Majvikin liikenne pystytään ohjaamaan myös suunnittelualueen pohjoisosan kautta Masalan liikenneverkostoon. Masalantien ja Sundsbergintien länsipään liikennetilanne helpottuu merkittävästi, kun Majvikin eritasoliittymän toteutuminen veisi itä-länsi -suuntaista liikennettä pois Masalanportin alueen kiertoliittymistä. Majvikin eritasoliittymän täysi hyöty saadaan, kun Masalan kehämäinen katuyhteys on myös toteutettu.

Hulevesiselvitys

Masalan osayleiskaavan hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) selvitettiin suunnittelualueen valuma-alueet ja niiden virtausreitit sekä yleispiirteisellä tasolla hulevesien hallintatarpeet. Hulevesiselvitys antaa tarvittavat lähtökohdat asemakaavoituksen hulevesisuunnittelua varten ja siten ohjaa asemakaavoitettavien alueiden hulevesijärjestelmien yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä suunnittelualueella hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän. Asemakaavoituksessa on otettava huomioon veden määrän kasvu ja järjestää alueella tulvareitit, jotta hulevesistä ei aiheudu vahinkoja. Suunnittelualueen valuma-alueiden hulevesien hallinnassa on jatkosuunnittelussa ja toimenpiteiden valinnassa huomioitava kunkin alueen erityispiirteet, jotka ilmenevät hulevesiselvityksen taulukosta 6. Hulevesien järjestämisessä on määrän lisäksi huomioitava hulevesien laatu. Osayleiskaavan hulevesiselvityksessä tarkasteltiin suunnittelualueen hulevesien teoreettista haitta-ainepitoisuutta ja -kuormaa. Osalla valuma-alueista tunnistettiin ohjeellisen raja-arvon ylittäviä kiintoainepitoisuuksia teoreettisissa hulevesissä. Näillä alueilla on pyrittävä vähentämään kiintoainekuormitusta hulevesien viivytysrakenteilla. Alueet ilmenevät hulevesiselvityksen taulukosta 10.

Hulevesiselvityksessä tarkasteltiin Geologisen tutkimuskeskuksen (GTK) ennakkotulkinta-aineiston perusteella suunnittelualueella suurella todennäköisyydellä sijaitsevia sulfaattimaita. Sulfaattimailta muodostuu happamia, haitallisia metalleja sisältäviä valumavesiä, jotka voivat aiheuttaa korroosiovaurioita maanalaisille putkilinjoille ja betonirakenteille. Huuhtoutuessaan vesistöön ne heikentävät veden kemiallista laatua ja aiheuttavat ympäristöhaittoja.



Kuva 28. Kirkkonummen hulevesiohjelman (Sito Oy, 2017) mukainen hulevesien hallinnan prioriteettijärjestys.

Suunnittelualueen hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaista hulevesien hallinnan prioriteettijärjestystä (kuva 28). Osayleiskaavan suunnittelualueelle soveltuvat hulevesiselvityksen mukaan seuraavat periaateratkaisut:

- hulevesimäärän vähentäminen suosimalla viherkattoja tai läpäiseviä päällysteitä.
- hulevesien määrän hallinta viivytysaltailla, avouomilla tai maanalaisilla hulevesikaseteilla.
- hulevesien laadun hallinta etenkin lähellä pohjavesialueita, vesistöjä tai luontoarvoiltaan herkkiä alueita.

Tarkemmat hulevesien hallintasuunnitelmat sekä hulevesien hallintarakenteiden valinnat suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä. Toteutuksesta vastaa joko kunta (yleiset ja yhteiset alueet) ja maanomistajataho tonttikohtaisesti.

Liito-oravaselvitys

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteen IV a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suoraan kielletty. Liito-orava on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi lajiksi.

Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueita koskeva liito-orava selvitys vuonna 2018 ja selvitystä päivitettiin vuonna 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019). Osayleiskaavojen laadintaa varten liito-oravaselvityksessä tuotettiin suunnittelualueilta riittävä kuva liito-oravan esiintymisestä ja elinympäristöksi soveltuvista alueista sekä tunnistettiin liito-oravalle soveltuvia kulkuyhteyksiä. Selvityksessä rajattiin elinpiireistä ydinalueiksi ne elinpiirien osat, jotka tunnistettiin liito-oravan eniten käyttämäksi ja soveltuvaksi elinpiiriksi. Liito-oravaselvityksen lisäksi osayleiskaavan laadinnassa on hyödynnetty kunnan ympäristönsuojeluyksikön vuosien 2018-2021 maastokartoitusten tuloksia sekä asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja liito-oravaselvityksiä (mm. Suvimäen ja Majvikin sekä Mustikkarinteen asemakaavat).

Masalan ja Luoman liito-oravaselvityksen sekä aiempien maastokartoitusten ja selvitysten mukaan Masalan osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee 17 liito-oravaesiintymää, joilla on todennäköisesti luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Pelkkien ydinalueiden säilyttäminen turvaa lajin säilymistä alueilla pidemmällä aikajänteellä huonosti, joten ydinalueiden ja niiden välillä olevien alueiden suunnittelussa ja maankäytössä tulee huolehtia siitä, että liito-oravalle säilyy hyvin soveltuvaa elinympäristöä ja toimivia kulkuyhteyksiä riittävän laajasti.

Liito-oravaselvitykseen ja aiempiin liito-oravahavaintoihin perustuen on osayleiskaavan kaavakartalle osoitettu liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet eli ydinalueet (17 kpl) sekä kulkuyhteydet (4 kpl). Ydinalueet perustuvat liito-oravaselvityksen mukaisiin rajauksiin ja ne ovat merkitty kaavakarttaan lakisääteisinä suojelukohteina (s-1). Yhteysmerkintä on ohjeellinen ja merkintä tarkentuu asemakaavoituksen myötä.

Natura-arviointi

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan hankkeen tai suunnitelman joko yksistään tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa tarkasteltuna todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisälletyn alueen niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisälletty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, on hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Masalan osayleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluu Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon sisällytetty ranta- ja vesialue. Ranta- ja vesialue kuuluu osayleiskaavan suunnittelualueen lisäksi vireillä olevan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen suunnittelualueeseen. Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu osayleiskaavaa työstäessä johtuvan pääosin asemakaavan mukaisista maankäytön ratkaisusta, joten Natura-arviointi on tehty Suvimäen ja Majvikin asemakaavaprosessin yhteydessä (Enviro, 2020).

Arviointi on laadittu 16.6.2020 päivätyn alustavan asemakaavaehdotuksen pohjalta. Arviossa on todettu, että Natura-alueen matalat lahdet -luontotyyppiin voi kaavan toteutuessa kohdistua välillisiä haittavaikutuksia, jotka aiheutuvat virkistyskäytöstä ja hulevesistä. Hulevesiratkaisulla lievennetään haitallisia vaikutuksia ja arvioinnin mukaan vaikutukset ovat vähäisiä suhteutettuna luontotyypin laajaan pinta-alaan ja Espoonlahden laajaan valuma-alueeseen. Virkistyskäyttö alueelle asemakaavan toteutuessa lisääntynee, mutta virkistyskäyttöpaine osoitetaan merkatuille ulkoilureiteille. Natura-alueen muut suojeltavat luontotyyppikuviot sijaitsevat asemakaava-alueesta kauempana. Asemakaavan vaikutukset voivat aiheutua lähinnä virkistyskäytön lisääntymisestä, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi tai merkityksettömiksi.

Natura-arvioinnista pyydettiin luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta sekä yksityisiltä maanomistajilta, joiden hallinnassa luonnonsuojelualue on. Lausunnossaan Uudenmaan ELY-keskus totesi, että Suvimäen ja Majvikin alustavan asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei muuta Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen ekologisia rakenteita tai ominaispiirteitä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan toteutuminen ei todennäköisesti merkittävästi vaikuta Natura-alueen vesi- ja rantaluontotyyppeihin heikentävästi, kun ranta-alueella ei tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai muuta rantarakentamista. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan Suvimäen ja Majvikin asemakaava ei yksistään tai myöskään tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä osittain kaava-alueella sijaitsevan Espoonlahti-Saunalahti Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja, kunhan edellä mainitut seikat huomioidaan. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa koskien Masalan osayleiskaavan ehdotusta sekä Suvimäen ja Majvikin asemakaavan valmisteluaineistoa on todettu seuraavaa: Natura-alueen rannalla ei saa tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai rantarakentamista.

Uusimaa-kaavan 2050 laadinnan yhteydessä on tehty Natura-tarveharkinta (Uudenmaan liitto, 2019), jossa todetaan, etteivät kaavan melu- ja virkistyskäyttövaikutukset vesi- tai maa-alueilla kohdistu merkittävästi Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen perusteena oleviin luontotyyppeihin tai lajeihin, vaikka taajamarakennetta tiivistettäisiin. Uudenmaan liiton Natura-arvioinnissa on esitetty muun muassa seuraavia yleisiä lieventämistoimenpiteitä, joilla voidaan ehkäistä ja lieventää maakuntakaavan mukaisesta maankäytöstä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia:

- virkistyskäytön ohjaaminen on erityisen olennaista, kun virkistyskäytön määrä oletettavasti vähitellen kasvaa. Virkistyskäytön haittavaikutuksia voidaan vähentää erityisesti yleiskaavamääräyksillä, alueen hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisella ja toteuttamisella sekä tiedotuksen keinoin.
- meriuposkuoriaiseen kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia voidaan lieventää vedenlaatua parantavilla toimilla. Muita meriuposkuoriaisen kannalta olennaisia lievennyskeinoja ovat mahdollisesti toteutettavien ruoppausten toteutustapa, sijainti ja ajoitus. Ruoppaukset tulee toteuttaa menetelmillä, joista ravinteita leviää vesifaasiin mahdollisimman vähän. Ruoppauksia ei tule tehdä meriuposkuoriaisesiintymien läheisyydessä ainakaan kasvukauden aikana, jotta lajin ravintokasvit eivät peity sedimentillä. Meriuposkuoriaisesiintymissä ruoppauksia ei pidä tehdä lainkaan, sillä laji elää koko elinkiertonsa ajan vedessä.
- virkistyskäytön ja pienvenesataman kehittämisestä johtuva vesiliikenteen lisääntyminen sekä Kehä III:n aiheuttama meluvaikutusten lisääntyminen johtavat linnuston erityisesti pesimäaikana kokeman häiriön määrän kasvuun, mutta Natura-alueen perusteena oleviin luontoarvoihin tai lajeihin niillä ei ole vaikutusta, sillä linnut eivät sisälly alueen suojeluperusteisiin. Meluvaikutuksia on mahdollista lieventää useilla ratkaisuilla, erityisesti melusuojauksella, ja valosaastetta vähentää merkittävästi suuntaamalla valaistuksen valaistavaan kohteeseen.

Lieventämistoimenpiteiden jälkeen maakuntakaavan mukainen maankäyttö ei arvioinnin mukaan heikennä merkittävästi Natura-alueen valinnan perusteena olevia luontoarvoja tai alueen eheyttä. Suvimäen ja Majvikin alustava asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen, joten hankkeella ei ole Natura 2000 -alueeseen kohdistuvia yhteisvaikutuksia.

Ilmastovaikutusselvitys

Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022) laadittiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen keväällä 2022 pohjautuen osayleiskaavan kaavaehdotukseen. Hankkeen työpajaan osallistuvat kunnan asiantuntijoiden lisäksi keskeiset kaavoitusta ohjaavat viranomaistahot kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto ja kunnan joukkoliikenneviranomaisena toimiva Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä hankkeeseen kiinnitetty konsulttitaho. Arvioinnin johtopäätöksiksi voidaan nostaa neljä keskeistä asiaa:

- taajaman kehittäminen joukkoliikenteen edellytyksiä parantaen, toisin sanoen osayleiskaavan maankäyttöratkaisu tähtää alueen joukkoliikenteen palvelutason parantamiseen siten, että valtaosalle asukkaista mahdollistuu joukkoliikenteen käyttö työmatkaliikenteen lisäksi myös arjen muiden asioiden hoitamisessa
- maankäytön tehostaminen joukkoliikenteen mahdollistamalla vyöhykkeellä
- kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen siten, että taajaman asukkaille tarjoutuu luontevat yhteydet arkiseen liikkumiseen
- metsäkadon hillitsemistoimenpiteiden ottaminen huomioon maankäytössä ja rakentamisessa.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisu on suunnittelun alusta lähtien tähdännyt joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen Masalan taajamassa. Lähtökohdat edellä esitetyn tavoitteen edistämiselle ovat olleet hyvät Masalan aseman ja lähijunaliiketeen sekä alueen läpi (Sundsbergintie-Masalantie) kulkevan runkobussilinjan ansiosta. Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen palaute koko suunnittelun ajan on ollut riittävän kunnianhimoisen väestötavoitteen edistäminen. Kunnassa on kuitenkin pitäydytty maltillisessa asukasmäärän kasvattamisessa ja tavoitevuonna 2050 Masalan taajamassa on asukkaita enimmillään 15 000. Jotta tavoite taajaman sisäisen bussilinjan toteuttamiselle syntyy, on sen varrelle sijoitettava riittävä määrä asukkaita. Sisäisellä bussilinjalla tarkoitetaan Sepänkyläntieltä toteutettavaa kehämäistä katuyhteyttä Masalantielle sekä edelleen Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen kautta järjestettävää ajoneuvoliikenteen yhteyttä päätieverkkoon. Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa tämän.

Kunta kannustaa yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen (HSL) asukkaita joukkoliikenteen käyttöön. Masalan aseman liityntäpysäköintialueet sijaitsevat molemmin puolin rataa. Pysäköintialueiden käyttöaste on huomattavan korkea. Tästä periaatteesta pidetään kiinni osayleiskaavassa. Arkipäivisin ja myös viikonloppuisin Masalan urheilupuiston pysäköintialueet palvelevat bussiyhteyksien käyttäjiä.

Helsingin seudun suunnittelussa on kaavaprosessin aikana noussut voimakkaasti esille metsäkadon torjuminen. Sama asia tuli ilmi hankkeen ilmastovaikutusselvityksessä. Osayleiskaavan alueella on riittävät varaukset virkistysalueiksi, joita sijoittuu myös esimerkiksi keskustatoimintojen ja asumisen alueille. Niin ikään kaavamääräysten suositukset ohjaavat laadittavia asemakaavoja siten, että olemassa olevaa puustoa säilyisi mahdollisimman paljon. Lisäksi suositukset koskevat joukkoliikenteen järjestämistavoitteita sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien rakentamista palvelemaan alueen asukkaita.

Osayleiskaavan viheryhteydet ovat tärkeitä eläinten liikkumisen ja yleisemminkin lajistojen liikkumisen ja siirtymisen kannalta ollen myös ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta merkittäviä. Viherrakenteen mahdollistaminen ja ylläpito vähentää metsäkatoa. Merkittävän osan seudullisesta ekologisesta käytävästä on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, mikä turvaa metsäisyyden säilymisen. Sama koskee osayleiskaavan muitakin luonnonsuojelualueita. Lisäksi laajat virkistykseen varattavat alueet turvaavat metsien säilymisen.

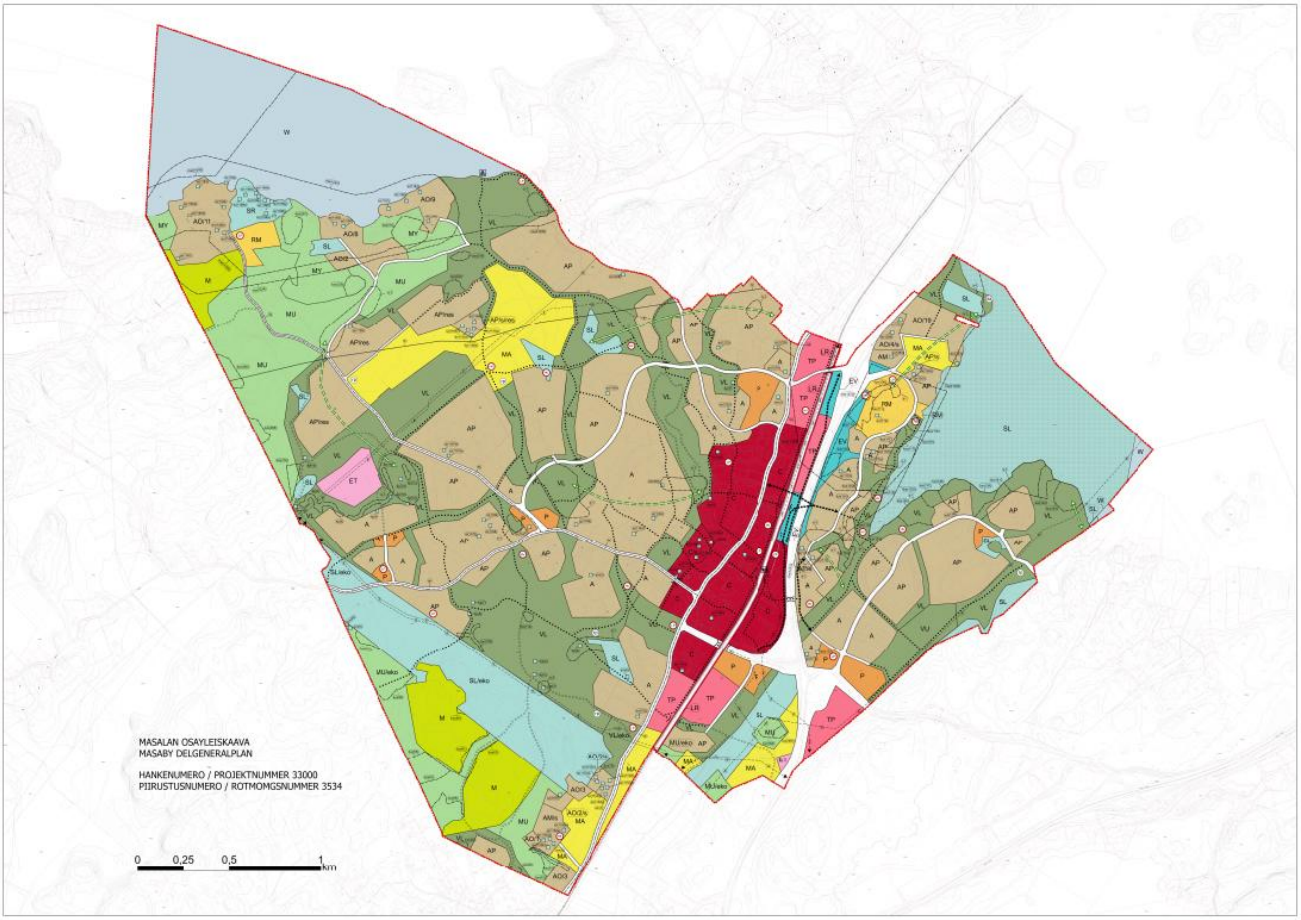
Vesistöjen äärelle rakentamista ohjataan ottamalla huomioon Espoonlahden ja Vitträsk-järven mahdollinen tulvatilanne. Osayleiskaavan yleismääräyksissä on otettu kantaa alimpiin rakentamiskorkeuksiin.

8 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

8.1 Osayleiskaavan mitoitus

Masalan osayleiskaavan pinta-ala on noin 13 km^2 (1301 ha). Kokonaispinta-alasta asemakaavoitettavaksi osoitetaan merkittävä osa eli noin 60 % pinta-alasta ollen lähes 800 ha. Osayleiskaava mahdollistaa kuitenkin nykyisen asukasmäärän vähintäänkin tupalaantuvan, sillä enimmillään uusia asukkaita tullee olemaan 15 000. Kasvavan asukasmäärän palvelutarpeet ja liikenteen kasvu vaikutuksineen on otettu huomioon kuten myös virkistysalueiden riittävyys. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuoliset asumisen alueet säilyvät nykytilanteen mukaisina myös väestömäärältään, mikä tarkoittaa, että uudet asukkaat sijoittuvat asemakaavoitettaville alueille.

Asemakaavoitettavia alueita ovat asuntoalue keskustatoimintojen alue (C), asuntoalue (A), pientalovaltainen asuntoalue (AP), palvelujen ja hallinnon alue (P), työpaikka-alue (TP), matkailua palvelevien rakennusten alue (RM), lähivirkistysalue (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), suojaviheralue (EV) sekä energiahuollon alue (EN). Edellisen lisäksi asemakaava-alueiden yksityiskohtaisemmassa määrittelyssä ilmeisimmin esimerkiksi osa maisemallisesti arvokkaista peltoalueista (MA) otetaan mukaan kaavahankkeisiin. Osayleiskaavan aluevarausten pinta-alat on esitetty taulukossa 3.



Kuva 29. Masalan osayleiskaava (kunnanvaltuuston hyväksymä XX.X.2026, § XX).

Osayleiskaavassa on riittävästi virkistysalueita Masalan taajaman kasvavalle väestölle. Merkille pantavaa on virkistyksen ohjaaminen Keskusmetsän lisäksi Vitträsk-järven suuntaan. Työpaikka-alueiden määrä, joille on mahdollista sijoittaa yritystoimintaa, on sen sijaan vain kohtuullinen. Tosin merkittävä määrä työpaikoista, niin nykyisistä kuin uusistakin sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Lisäksi Masalan osayleiskaavan eteläpuolelle toteutettavassa Kolabackenin asemakaavassa on suuren datakeskuksen lisäksi runsaasti uusia yritystontteja.

Taulukko 3. Osayleiskaavan aluevaraukset ja niiden pinta-alat.

Aluevarausmerkintä	**Suuntaa-antava aluetehokkuus**	**Pinta-ala (ha)**	**Arvioitu rakennus-oikeus (k-m²)**
Keskustatoimintojen alue (C)	0,40-0,55	59,48	238 000
Asuntoalue (A)	0,30-0,40	113,72	340 000
Pientalovaltainen alue (AP)	0,10-0,30	194,95	195 000
Erillispientalojen alue (AO/nro)	0,05	41,03	20 000
Maatilojen talouskeskusten alue (AM)		4,89	
Palvelujen ja hallinnon alue (P)		17,24	
Työpaikka alue (TP)		24,40	
Lähivirkistysalueet (VL ja VU)		255,93	
Matkailua palvelevien rakennusten alue (RM)		11,47	
Luonnonsuojelualue (SL)		168,75	
Rakennussuojelualue (SR)		5,59	
Maa ja metsätalousalue (M)		36,84	
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)		57,40	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY)		23,80	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)		86,69	
Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)		6,90	
Suojaviheralue (EV)		8,33	
Vesialue (W)		115,70	
Rautatieliikenteen alue (LR)		7,97	
Katu- ja tiealueet		59,92	

Masalan osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava olematta sitovasti alueita mitoittava. Alueiden käytön sekä vaikutusten arvioimiseksi mitoitusta on tarkasteltu jaottelemalla osayleiskaavan ohjaava rakentamisen tehokkuus neljään eri aluekokonaisuuteen. Jaottelu perustuu Masalan osayleiskaavan kaavatalo-udelliseen arviointiin (Ramboll Finland Oy, 2019) ja alueet ovat seuraavia:

- alue 1: keskustamainen asuminen (C) sijoittuu alle kilometrin päähän Masalan asemasta, lisäksi alueella on tavoitteena tiivis ja kaupunkimainen yhdyskuntarakenne, jossa asumisen ja palvelujen toiminnot sekoittuvat
- alue 2: kerrostalovaltainen asuminen (A) sijoittuu alle 1,5 km päähän Masalan asemasta, lisäksi alueella on tavoitteena melko tiivis, pääosin kerros- ja pienkerrostaloista koostuva yhdyskuntarakenne
- alue 3: pientalovaltainen tiivistettävä asuminen (AP) sijoittuu 1,5–3 km päähän Masalan asemasta, lisäksi alueella on tavoitteena melko tiivis, rivitalojen, paritalojen ja erillispientalojen alue
- alue 4: pientalovaltainen asuminen (AP/AO) sijoittuu kolmen kilometrin vyöhykkeen ulkopuolelle Masalan asemasta.

Rakentamisen tehokkuutta kuvataan osayleiskaavassa aluetehokkuusluvulla (e^a), joka ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitettavan alueen rakentamistiheyttä ja sen avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta sekä rakennetta. Korkea aluetehokkuusluku tarkoittaa tehokasta rakentamista. Vastaavasti väljemmin rakennetuilla alueilla rakentamisen teho on alhaisempi.

Masalan osayleiskaavan alueella rakentamisen tehokkuuden määrittämisen kantavana ajatuksena on asumisen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen ja rakentaminen sijoittuu Masalan keskustaan ja asemanseudulle. Tehokkain rakentaminen (0,40–0,55 e^a) osoitetaan keskustatoimintojen alueelle (C) niin, että Masalan asemalle on alle kilometrin matka. Myös pääosin kerrosvaltainen asuminen (A, 0,30–0,40 e^a) on tiivistä rakentamista ja sijoittuu kävely- tai pyöräilymatkan päähän Masalan asemasta. Osoittamalla tiivistä rakentamista erinomaisen joukkoliikennepalvelutarjonnan alueelle toteutetaan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä. Täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta toteutetaan myös kaavataloudellisesti järkevää uudisrakentamista. Osayleiskaavan toteuttamisen kustannuksista lisää kappaleessa 10.2.1.

Myös pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen alueelle osoitetaan melko tiivistä rakentamista (0,10–0,30 e^a). Pientalovaltaista tiivistettävää asumisen aluetta osoitetaan osayleiskaavassa kerrostalovaltaisen asumisen ympärille vyöhykkeittäin esimerkiksi Espoonlahden rannalle sekä Masalan uuden ajoneuvoliikenteen kehäyhteyden ja Sepänkyläntien varrelle. Pääosa pientalovaltaisesta tiivistettävästä alueesta on nykytilassa rakentamatonta, mutta alueella sijaitsee myös jonkin verran pientaloasukkaita. Täydennysrakentamisen periaatteena on, että laajemmat olemassa olevan rakenteen välissä olevat alueet osoitetaan asumiselle, huomioiden kuitenkin lähivirkistysalueet.

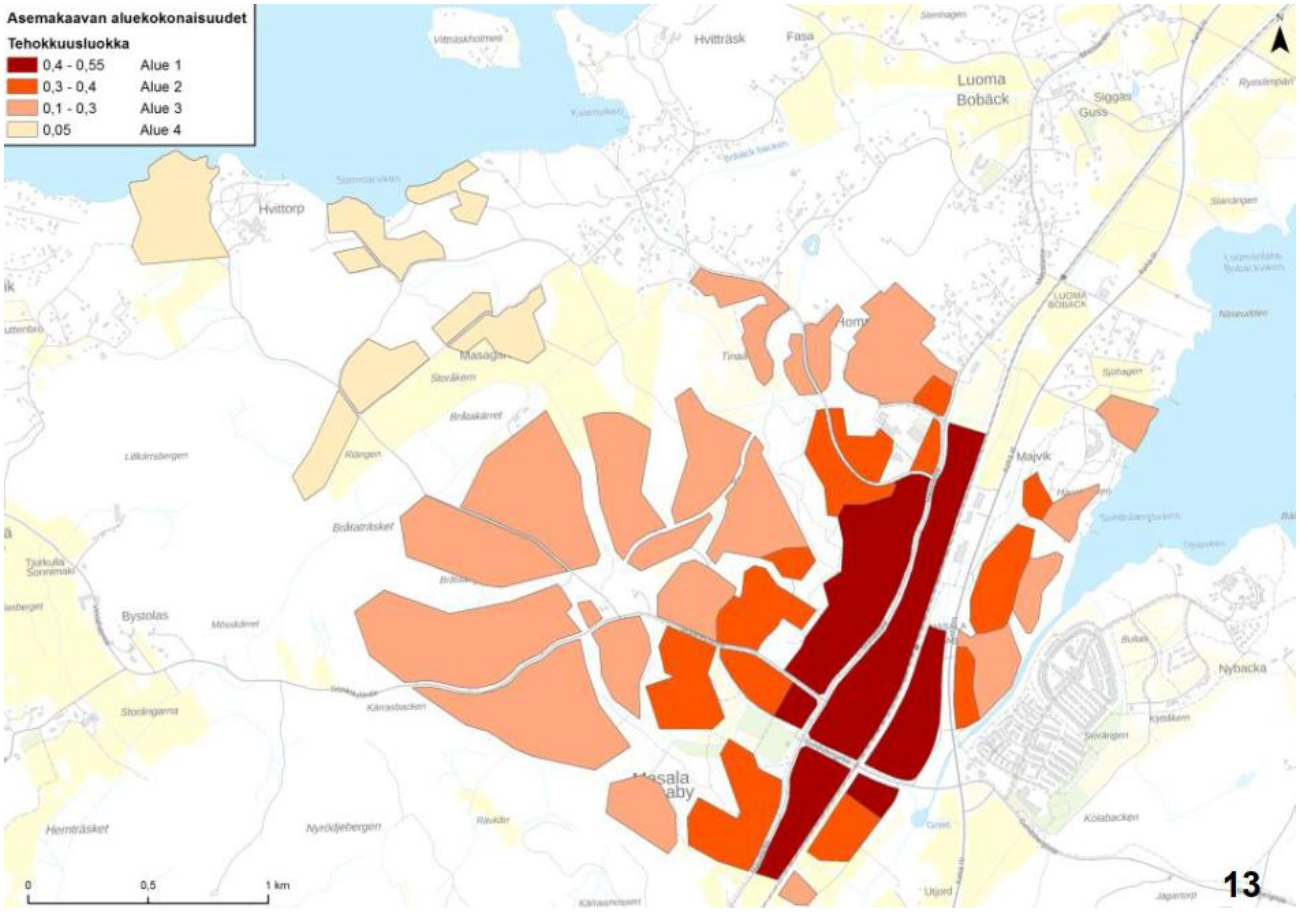
Matalinta rakentamisen tehokkuutta (0,05 e^a) osoitetaan yhdyskuntarakenteen laitamilla sijaitseville omakotialueille (AP ja AO) sekä maaseutuasumisen alueilla (AM). Haja-asutusalueita (AO) ei asemakaavoiteta eikä niille siksi osoiteta aluetehokkuuslukua. Haja-asutusalueet säilyvät nykyisen kaltaisina maaseutumaisina ympäristöinä, joiden rakentaminen perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen kantatilalaskelman laskennallisiin rakennuspaikkoihin. On huomioitava, että osayleiskaava itsessään ei mahdollista rakennuslupien myöntämistä haja-asutusalueilla, vaan rakennusluvat myönnetään nykykäytännön mukaisesti tapauskohtaisen harkinnan (suunnittelutarveratkaisu/poikkeuslupa) mukaisesti.

Haja-asutusalueelle on osoitettu osayleiskaavassa 64 laskennallista rakennuspaikkaa, joista 49 on toteutuneita. Rakentamattomia rakennuspaikkoja osayleiskaavan alueella on yhteensä 15 kpl. Niistä valtaosa (9 kpl) sijoittuu Vitträsk-järven rannalle ja loput Vestergårdin ja Östergårdin alueelle (3 kpl) sekä Sjövikin alueelle (3 kpl).

Osayleiskaavan mahdollistamaa asukasmäärää arvioidessa on asumisväljyytenä käytetty mitoitusperiaatetta 1 asukas / 50 k-m² lukuun ottamatta keskustamaisen asumisen vyöhykettä, jonka osalta on käytetty mitoitusperiaatetta 1 asukas / 40 k-m². Arviot osa-alueiden asukasluvuista on esitetty taulukossa 4. Asukasmäärältään suurin kaavan aluekokonaisuus on pienkaupunkimaisen asumisen vyöhyke (vyöhyke 2). Pinta-alaltaan laajin aluekokonaisuus on pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen alue (vyöhyke 3). Mikäli haja-asutusalueella (AO) kaikki rakennuspaikat rakennetaan, tarkoittaisi esitetty 15 uutta rakennuspaikkaa noin 45 uutta asukasta. Mitoitusperiaatteena edellä esitetyssä on 3 asukasta / rakennuspaikka.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa enintään 15 000 asukkaan sijoittuminen Masalan taajamaan (v. 2022 asukkaita oli hieman yli 7000). Se tarkoittaa sitä, että uusi maankäyttö mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen enimmillään jopa 8000 uudelle asukkaalle. Tosin lopullinen väestönkasvu osayleiskaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä saattaa olla edellä esitettyä pienempää. Osayleiskaavan osoittama uusi asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan asemakaavoituksen myötä. Laskennallisesti uudistettavien ja uusien asemakaavojen toteuttamisen myötä voi syntyä kymmeniä, jollei satoja uusia työpaikkoja.

Kaavatalousselvityksen (Ramboll Finland Oy, 2019) mukaiset alueet ja niiden sijoittuminen osayleiskaavan valmisteluaineiston linjausten mukaisesti on esitetty kuvassa 31.



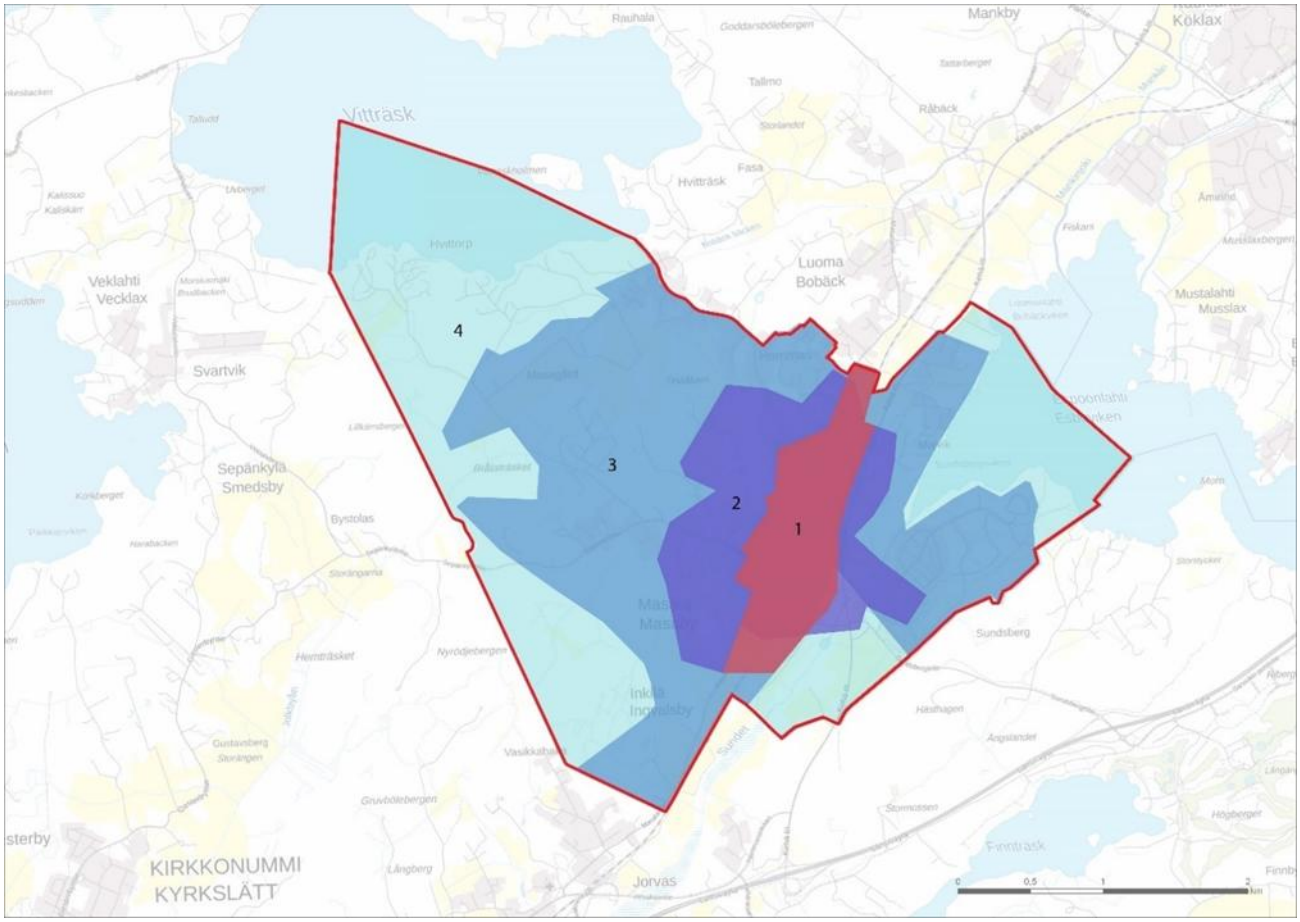
Kuva 30. Rakentamisen tehokkuus Masalan osayleiskaavan alueella luokiteltuna neljään eri alueluokkaan laaditun Masalan osayleiskaavan kaavataloudellisen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2019) perusteella. Kuvakaappaus on laaditusta arvioinnista.

Rakentamisen tehokkuus vyöhykkeittäin

Masalan osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on jaoteltu neljää eri vyöhykkeeseen. Vyöhykemallin perustana on käytetty yhdyskuntarakenteen tukeutumista mahdollisimman paljon julkiseen liikenteeseen ja Masalan keskustaan sijoittuviin palveluihin. Muodostetut vyöhykkeet on kuvattu myöhemmin tässä kappaleessa. Kaikilla vyöhykkeillä kunnan strategiset linjaukset ja kaavoituksen vuorovaikutuksen kautta muodostunut tahtotila sekä muut maakäytön suunnittelun haasteet, kun alueiden liikennemelu, liikenteen järjestämishaasteet ja rakentamisolosuhteet vaikuttavat uudisrakentamisen määrään.

Osayleiskaavan alueelta on analysoitu nykyiset ja uudet bussilinjat sekä niiden pysäkkien vaikutusalueet (Kirkkonummella käytetään enimmillään 800 m maksimietäisyyttä bussipysäkin ja asunnon välillä, jotta alueen asukas voidaan laskea potentiaalisiksi joukkoliikenteen käyttäjäksi), lisäksi on analysoitu asumisen sijoittumista 1, 3 ja 5 kilometrin etäisyydelle Masalan juna-asemasta asukkaan käyttäessä kävelyn ja pyöräily yhteyttä. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata merkittävä osa rakentamisesta hyvin joukkoliikenteellä saavutettavalle vyöhykkeelle. Rakentamisen keskittämisellä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittymistä alueelle.

Edellä esitettyjen vyöhykkeiden vertailussa ja asukasmäärien laskennassa on käytetty apuna aluetehokkuuslukuja, joiden tuloksena on saatu suuntaa-antavat alueiden maksimiasukasluvut. On kuitenkin huomioitava, etteivät maksimiluvut tule kokonaisuudessaan toteutumaan valituilla tehokkuuksilla, koska asemakaavoituksen yhteydessä asetetaan kullekin suunnittelualueelle tavoiteasettelu aina tapauskohtaisesti. Muun muassa luontoarvojen ja kulttuuriympäristöjen huomioiminen vaikuttavat asemakaavoitukseen niin, ettei osayleiskaavan mukaista aluetehokkuutta pystytä osoittamaan tasapuolisesti kaikille alueille. Suuntaa antavat tehokkuusluvut ja niiden mukaiset maksimiasukasluvut mahdollistavat jouston asemakaavoituksessa: osayleiskaavan suunnittelualueen asukastavoite 15 000 täsmentyy kunkin alueen osalta asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavan mitoitus on asemakaavoitusta suuntaa-antavasti ohjaava.



Kuva 31. Havainnollistava kartta osayleiskaavan neljästä eri tehokkuusvyöhykkeestä. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Taulukko 4. Osayleiskaavan vyöhykkeiden suuntaa antavat aluetehokkuudet, arvioitu rakennusoikeus sekä asukasluku.

Osa-alue	Suuntaa antava aluetehokkuus	Arvioitu rakennus-oikeus (k-m²)	Nykyinen asukasluku (arvio)	Asukasluku v. 2050 (arvio)
Vyöhyke 1	0,4(-0,5)	240 000	1 700	3 100
Vyöhyke 2	0,3(-0,4)	345 000	3 000	7 750
Vyöhyke 3	0,1(-0,3)	200 000	2 500	4 000
Vyöhyke 4	0,05		100	150

VYÖHYKE 1: KESKUSTAMAINEN ASUMINEN

Osayleiskaavan keskustamaisen asumisen vyöhyke ulottuu enimmillään noin kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on tiivis ja kaupunkimainen yhdyskuntarakenne, jossa asuminen ja palvelut sekoittuvat. Tämän saavuttamiseksi voidaan käyttää melko suurta aluetehokkuutta (e^a = 0,5).

Aluetehokkuudella 0,50 voidaan keskustamaisen asumisen vyöhykkeelle sijoittaa enimmillään noin 3100 asukasta. Vuonna 2022 vyöhykkeellä asui noin 1700 asukasta. Mitoitusoletuksena on käytetty periaatetta, jonka mukaan 30-40% vyöhykkeen rakentamisesta on muuta kuin asumista kuten esimerkiksi toimisto, toimitila- ja palvelurakentamista. Toisin sanoen alueella on mm. yritystiloja, päiväkoteja, kouluja ja muita lähipalveluja.

VYÖHYKE 2: PIENKAUPUNKIMAINEN ASUMINEN

Osayleiskaavan pienkaupunkimaisen asumisen vyöhyke ulottuu noin 1-1,5 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä asukasmäärämitoituksen tavoite pohjautuu melko tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen käsittäen pienkerrostaloja, rivitaloja ja yhtiömuotoista pientalorakentamista sekä myös erillispientaloja, sillä vyöhykkeen alueella on nykytilanteen mukaisesti myös pientaloja. Vyöhykkeellä käytetään aluetehokkuutta e^a=0,3, mikä on kerrostaloalueen tehokkuusluvuksi melko pieni. Olemassa olevan asutuksen ja vyöhykkeellä nykyisin sijaitsevan

pientalorakentamisen vuoksi voidaan olettaa, että osa pienkaupunkimaisen asumisen vyöhykkeestä tulee olemaan tehokkuudeltaan matalaa.

Aluetehokkuudella 0,3 pienkaupunkimaisen asumisen vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään noin 7750 asukasta. Taulukon lähtötietona todettakoon, että rakennusoikeudesta puolet on laskettu kerrostalomaiseksi asumismuodoksi ja toinen puoli on arvioitu toteutuvan rivitalo- ja yhtiömuotoisena pientaloasuntoina. Vuonna 2022 vyöhykkeellä asui liki 3000 asukasta. Vyöhykkeellä muodostuvasta aluetehokkuudesta lasketaan noin 20 % muita toimintoja varten.

VYÖHYKE 3: PIENTALOVALTAINEN TIIVISTETTÄVÄ ASUMINEN

Osayleiskaavan pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen vyöhyke ulottuu noin 1,5-3 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, rivitalojen, paritalojen ja erillispientalojen vyöhyke. Vyöhykkeelle voidaan toteuttaa mm. ryhmärakentamiskohteista ja yhtiömuotoista pientalorakentamista. Aluetehokkuutta laskee pientaloalueille tyypillinen väljä asumisympäristö ja alueen sisällä sijaitsevat viheralueet. Pientaloalueilla käytettävä aluetehokkuusluku on melko matala (e^a=0,1).

Aluetehokkuudella 0,1 pientalovaltaiselle tiivistettävälle asumisen vyöhykkeelle voidaan sijoittaa enimmillään noin 4000 asukasta. Vuonna 2022 vyöhykkeellä asui noin 2500 asukasta.

VYÖHYKE 4: HAJA-ASUMINEN

Osayleiskaavan haja-asumisen vyöhyke sijaitsee noin kolmen kilometrin vyöhykkeen ulkopuolella Masalan asemasta. Kolme kilometriä pidemmillä välimatkoilla ihmiset yleensä valitsevat julkisen liikenteen ja kevyen liikenteen sijasta useimmiten henkilöauton. Mikäli uutta asuinrakentamista sijoitettaisiin tälle vyöhykkeelle, lisäisi se henkilöautoliikennettä. Edellisen lisäksi kunnallistekniikan järjestäminen ja ylläpito muodostuisi huomattavan kalliiksi. Haja-asutusalueella tavoitteena on olemassa olevan maaseutumaisen ympäristön ja kulttuurimaisemakohteissa huvilaympäristöjen säilyttäminen.

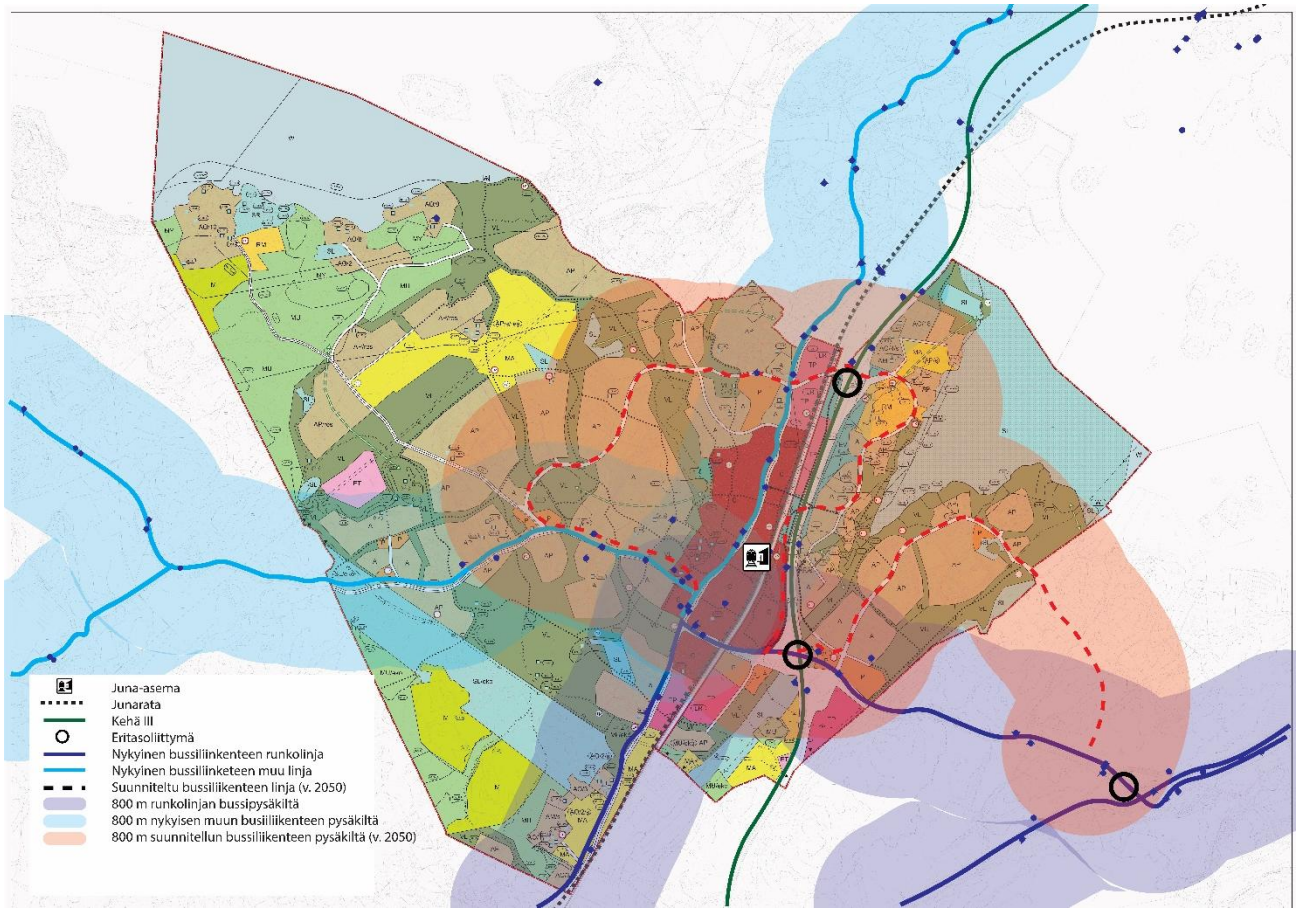
Haja-asutusvyöhykkeellä sijaitsevat myös osayleiskaavan pientalovaltaisia asuntoalueita, jotka on määrä asemakaavoittaa. Kyseessä ovat asuntoalueet, joita koskee reservialueen kaavamerkintä (AP/res). Näiden alueiden rakentamisen tehokkuuden on oltava vyöhykkeen 3 luokkaa, sillä asemakaavoituksen on perustuttava toteuttamiskelpoiseen kaavatalouteen. Niin ikään on syytä muistuttaa, että reservialueiden asemakaavoitus mahdollistuu, mikäli niiden lähialueen asemakaavoitetut alueet ovat toteutuneet huomattavalta osaltaan.

Todettakoon, että osayleiskaavan tavoitevuonna 2050 Masagårdin alueen asemakaavoitettavat alueet (AP/res) sijaitsevat epäedullisesti joukkoliikenteen saatavuuteen nähden sijoittumalla yli 800 m etäisyydelle lähimmästä bussipysäkistä.

Haja-asutusalueiden mitoituksessa ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, sillä kolmen kilometrin ulkopuoliselle vyöhykkeelle Masalan asemasta ei ole osoitettu uusia asemakaavoitettavia alueita vain Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen kantatilalaskelman mukaiset rakennuspaikat on osoitettu osayleiskaavassa kunnassa vakiintuneen käytännön mukaisesti. Laskennalliset rakennuspaikat, joita ei ole osoitettu osayleiskaavan asemakaavoitettaville alueille, on sijoitettu omalla kaavamerkinnällä haja-asutusalueelle (AO/nro). Kaavamerkinnässä oleva numero osoittaa alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Haja-asutusalueella on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 64 rakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja on ainoastaan 15. Mikäli kaikki rakennuspaikat rakennetaan, asuu Masalan taajaman läheisellä haja-asutusalueella enimmillään noin 150 asukasta.

Masalan taajaman keskeistä aluetta ja kaavamuutosalueita lukuun ottamatta on asemakaavoitusvaiheessa kullekin suunnittelualueelle laadittava tarvittavat selvitykset. Näin ollen vyöhykettä 4 lukuun ottamatta muiden vyöhykkeiden osalta laadittavien selvityksen kuten esimerkiksi luontoselvitysten pohjalta saattaa tavoitellulle maankäytölle ilmetä rajoituksia. Vyöhykkeiden asukasmäärät ovat täten potentiaalisia ja suuntaa-antavia. Niin ikään olemassa oleva rakennettu ympäristö asettaa maankäytölle omat rajoituksensa, sillä uuden maankäytön on oltava sopusoinnussa vallitsevan tilanteen kanssa.



Kuva 32. Analyysikartta saavutettavuudesta ja nykyisestä ja tulevasta julkisesta liikenteestä. Saavutettavuutta on käytetty yhtenä osayleiskaavan mitoitusperiaatteista. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella (kunnanvaltuuston 19.6.2023 (§ 47) hyväksymä kaavakartta).

Huomioon otettavaa

Masalan osayleiskaava toimii taajaman asemakaavoituksen ohjeena. Kunnan strategiat ja maankäyttölinjaukset sekä tunnistetut megatrendit ja yhteiskunnassa mahdollisesti tapahtuvat muutokset vaikuttavat laadittaviin asemakaavoihin. Vähintäänkin väestön ikääntymisen megatrendi, kaupungistuminen ja maahanmuutto koskevat Kirkkonummen kuntaa. Edellisen lisäksi nuoret aikuiset muuttavat pois kunnasta pääasiassa opiskelun takia, mutta ovat usein halukkaita myöhemmin palaamaan kotiseudulleen. Tämän johdosta olisi tärkeää, että runsaan pientalotarjonnan rinnalla kunta huolehtii myös seniorien ja nuorten aikuisten asumistarpeista. Tavoitteena on edistää seniorien asumista omassa kodissa mahdollisimman pitkään, mikä tarkoittaa sitä, että kehittyvissä taajamissa on varauduttava kerrostalorakentamiseen vaihtoehtoisena asumismuotona senioreille. Kerrostaloasunto on mitä ilmeisimmin myös nuorten aikuisten ja maahanmuuttajan ensimmäinen oma koti.

8.2 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnät

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteestä 1 ja 2.

8.2.1 Asuminen

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskustamaista kerrostaloasumista (C), sekoittuneita pien- ja kerrostaloalueita toisiaan täydentäen (A), pientaloalueita (AP, AP/res), omakotitaloalueita (AP, AP/res ja AO) sekä maaseutuasumista (AO ja AM).

Keskustamainen kerrostaloasuminen (C), asuntoalue (A) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP ja AP/res)

Kaupunkimaisin asuminen sijoittuu osayleiskaavan keskiosaan Masalan asemanseudulle ja Kehä III:n välittömään läheisyyteen Suvimäen ja Majvikin alueella. Rakentaminen toteutetaan laatimalla uudet tai uusimalla vanhat asemakaavat. Keskustatoimintojen alueelle (C) saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä palvelujen, hallinnon ja työpaikkojen toimintoja. Toiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Asuntoalueet (A) sijoittuvat keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Niille voidaan rakentaa pienkerros-, rivitalo ja pientaloja sekä erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota. Myös pientalovaltainen asuminen (AP) on melko tiivistä rakentamista. Pientalovaltaiselle asuntoalueelle saa sijoittaa rivitaloja, paritaloja ja erillispientaloja. Samalla maankäyttöperiaatteella toteutetaan pientalovaltaiset asuntoalueet, joita koskee reservialuemerkintä (AP/res). Kaavamerkintä mahdollistaa alueiden rakentamisen, mikäli niiden lähialueen asuntoalueet ovat suurimmalta osin toteutuneet.

Keskustatoimintojen, asuntoalueiden sekä pientalovaltaisten asuntoalueiden aluemerkinnät sisältävät osayleiskaavassa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita sekä alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita. Näin mahdollistetaan alueiden joustava yksityiskohtaisempi suunnittelu, kun esimerkiksi luontoalueita voidaan sijoittaa rakennettujen ympäristöjen sisään ja ympärille. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Näin alueiden sisältämät luonto- sekä virkistysarvot säilyvät.

Asuntoalueiden asemakaavasuunnittelussa on otettava huomioon alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo). Lisäksi on otettava huomioon, että ennen uusien asuntoalueiden ja täydennysrakentamisalueiden asemakaavoitus laaditaan muiden muassa luontoselvitykset, joiden tulosten perusteella maankäyttöä saatetaan rajoittaa.

Erillispientalojen asuntoalue (AO/nro)

Osayleiskaavassa on osoitettu haja-asutusalueiksi Vitträskin ranta-alue ja sen läheiset alueet, Sjövikin asuntorypäs Espoonlahden tuntumassa sekä osayleiskaavan eteläosassa, Masalantien vaikutusalueella. Rakentaminen haja-asutusalueilla perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajarakennusoikeuden määrittelyyn.

Osayleiskaavassa AO-merkinnän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella. Liite 4 palvelee rakennusoikeuden laskentaohjeena suunnittelutarveratkaisua tai ranta-alueella poikkeamislupaa harkittaessa. Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on rakennusvalvonnan kanssa käyneet läpi Vitträsk-järven ja Sjövikin alueen erillispientalojen asuntoalueiden rakentamattomien rakennuspaikkojen lupakäsittelytavat vesistöalueiden tuntumassa. Suunnittelutarveratkaisut ovat käytössä yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Rakentamismahdollisuus ratkaistaan suunnittelutarvealueella kuitenkin aina MRL 137 §:n mukaisessa menettelyssä.

Liitteessä 4 on esitetty kartalla rakennettujen ja rakentamattomien rakennuspaikkojen sijoittuminen osayleiskaava-alueella. Rakentamattomien rakennuspaikkojen sijainti liitteessä on ohjeellinen.

Yleiskaavan hajarakennusoikeuden määrittelyn perustana käytetään Porkkalan vuokra-alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukaista kiinteistöjaotusta. Näitä tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Tilan rakennusoikeus määräytyy kantatilan pinta-alan mukaan taulukon 4 mukaisesti, ellei sitä yleiskaavan liittyvän erillisen rakennusoikeuslaskelman yhteydessä ole toisin määritelty. Tarkemmin hajarakennusoikeuden määrittelystä ja kantatilalaskelman periaatteista voi lukea Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yleismääräyksistä (§ 2) ja sen kaavaselostuksesta.

Taulukko 4. Rakennusoikeuden määräytyminen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 (§ 2) mukaisesti.

Kantatilan pinta-ala, vähintään	**Kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä**
Itsenäinen tila (rakennusjärjestyksen minimi)	1
2 ha	2
5 ha	3
8 ha	4
16 ha	5
jonka jälkeen yksi rakennuspaikka lisää jokaista täyttä 8 ha kohti	

Taulukossa 4 on esitetty Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen rakennusoikeuslaskelma sekä tässä osayleiskaavassa mahdollistetut laskennalliset rakennuspaikat. Laskelmat poikkeavat kymmenen tilojen osalta Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesta rakennusoikeuslaskelmasta. Kaikkia laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa osayleiskaavassa, koska tilat sijaitsevat rakentamiskelvottomilla alueilla.

Tilat 257-404-2-8, 257-404-2-9, 257-404-2-22, 257-404-4-63, 257-404-4-76 ja 257-4045-116 sijaitsevat melualueella Kehä III:n välittömässä läheisyydessä. Alueille, jotka ylittävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 määrittelemät ohjearvot, ei voida osoittaa uutta asuinrakentamista. Tilat 257-431-1-9 ja 257-460-2-2 sijaitsevat Kehä III:n sekä rantaradan välissä, eikä kiinteistöille ole mahdollista osoittaa tieyhteyttä: nykyiset tasoliittymät Kehä III:lle ovat turvattomia, jonka vuoksi ne ennen pitkään suljetaan eikä uusia tasoliittymiä enää osoiteta. Tilat eivät ole yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamiskelpoisia. Toisaalta esimerkiksi tilat 257-436-1-20, 257-436-1-32 ja 257-436-1-40 ovat osa seudullisesti merkittävää ekologista käytävää eikä niille ole yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollista rakentaa. Vuonna 2022 Metsähallitus on hankkinut omistukseensa keskeisiä alueita ekologisen käytävän alueilta käsittäen tilat 257-436-1-20 ja 257-436-1-32, joiden alueet on liitetty Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueeseen.

Erillispientalojen asuntoalueiden asuinrakennusten kerrosalaa on rajoitettu Kirkkonummen rakennusjärjestyksen sallimasta kerrosalasta, jotta uudisrakentaminen sopii ympäristöön. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto saa olla kerrosalaltaan enintään 40 k-m². Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Määräyksellä mahdollistetaan useamman sukupolven asuminen samassa pihapiirissä.

Osayleiskaava erillispientalojen rakennuspaikoilla ei kuitenkaan sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Erilliset sivuasunnot on katsottu Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) sekä Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksissä (mm. KHO 1.12.2016; HHO 4.7.2017; KHO 4.9.2017) muodostavan uuden, oman rakennuspaikan ja johtavan suunnittelemattomaan asutuksen lisääntymiseen kunnassa. Tämän on nähty aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä ja näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kirkkonummi on oikeuskäytännön pohjalta linjannut, että sivuasuntoja ei Kirkkonummella pääsääntöisesti voida myöntää Suomen ympäristökeskuksen (Syke) taajamatarkastelussa osoitetulle taajama-alueelle. Sillä tällöin sivuasuntojen myötä velvoite asemakaavoitukselle ja vesihuollon järjestämiselle ylittyy. Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueet (AO) sijaitsevat verraten etäällä Masalan keskustasta sekä paikoin maisemallisesti arvokkaiden alueiden läheisyydessä, jolloin myös näistä syistä rakentamisen määrän merkittävä lisääminen näillä alueilla ei ole tarkoituksenmukaista.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin. Vesistöjen läheisyyteen, Vitträsk-järven ja Espoonlahden tuntumaa (Sjövikin alue) osayleiskaava mahdollistaa kaikkiaan 12 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Yksikään uusista rakennuspaikkoista ei sijaitse vesistöjen rantaviivalla. Kolme uutta rakennuspaikkaa on toteutettavissa Masalantien vaikutusalueella osayleiskaavan eteläosassa verraten lähellä Jorvaksen juna-asemaa.

Rakennussuojelualue (SR)

Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitseva rakennussuojelualue on tarkoitus säilyttää nykytilanteen mukaisena kokonaisuutena eikä alueelle osoiteta uutta rakentamista. Vanhojen huvilarakennusten alueen arvioitu rakennusoikeus on vähäinen. Ympärivuotinen asuminen turvaa parhaiten rakennusten, pihapiirien ja koko alueen säilymisen. Alueella on yhteensä kahdeksan rakennussuojelukohdetta (sr).

Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi maatilojen talouskeskusten aluetta, joille saa sijoittaa maatilan asuin- ja talousrakennuksia sekä maatilataloutta palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista tilaa kohden saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakentaminen on sijoitettava pihapiiriä täydentäen ja ympäristö huomioon ottaen. Rakennusten ulkonäkö tulee sovittaa maalaismaisemaan ja olevaan rakennuskantaan.

8.2.2 Työpaikat ja palvelut

Suurin osa kaupallisista ja julkisista palveluista sijoittuu osayleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille (C). Tavoitteena on keskittää suurin osa alueen palveluista ja työpaikoista Masalan keskusta-alueelle eli asemanseudulle. Näin alueesta muodostuu toimiva ja kaupallisesti kiinnostava liikekeskusta, joka houkuttelee riittävän asiakasmäärän palvelutason nostamiseksi ja ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueella työpaikkatoiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Elävyys pikkukaupungin keskustassa varmentuu, jos sen ytimeen sijoittuu erilaisia palveluja. Masalan keskustaan tavoitellaan monipuolista liiketoimintaa. Masalan aseman yhteyteen suunniteltava pienimuotoinen matkakeskus luo mahdollisuuksia, joita Kirkkonummen kunnan on osattava hyödyntää. Matkakeskus tarjoaa jous-

tavan vaihdon lähijunasta bussiin ja päinvastoin. Tällainen järjestelyn seurauksena keskustan toimijoille on tarjolla merkittävä määrä uusia asiakkaita. Keskustassa sijaitsee kaksi päivittäistavarakaupan markettia ja Masalantien varren rakennusten kivijalkoihin on asemakaavoitettu ja asemakaavoitetaan lisää liiketilaa. Lähivuosien eli 2020-luvun aikana uusien asemakaavojen kautta asemanseutu uudistuu ennennäkemättömällä tavalla, mikä on otettava huomioon myös kunnan palvelujen sijoittamisessa. Toisin sanoen asemakaavoituksen yhteydessä on pohdittava esimerkiksi terveyskeskuksen tai kirjaston sisältämän monitoimitalon sijoittamista asemanseudulle. Näin sujuvoitettaisiin monen joukkoliikennettä käyttävän arkea. Osayleiskaavan keskustatoimintojen aluemerkintä mahdollistaa monipuolisten palvelujen sijoittamisen asemanseudun alueelle.

Keskustatoimintojen alueen lisäksi palvelurakentamisen aluevarauksella osoitetaan esimerkiksi koulut ja päiväkodit. Samalla kaavamerkinnällä osoitetaan päivittäistavarakaupan paikka Sundsbergintien äärellä kuten myös Sepänkyläntien ja uuden kehämäisen ajoneuvoliikenteen yhteyden risteysalueelle osoitetut varaukset palveluille. Masalan keskustan lisäksi syntyy siis kaksi toiminnallista lähipalvelujen keskittymää, jotka sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kohteissa. Edellisen lisäksi työpaikkakeskittymä vahvistuu Eteläisen Salmitien alueella, jonne toteutetaan paloasema arviolta vuoden 2025 tienoilla. Ennen paloaseman toteuttamista on rakennettava Kehä III:n ja Sunsdbergintien eritasoliittymä (Masalanportti), jotta hälytysajoneuvojen esteetön liikkuminen on mahdollista.

Kaavamääräyksin edistetään tavoitteeksi asetettua sekoittunutta yhdyskuntarakennetta, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat voivat sijoittua lomittain jopa samoihin kortteleihin. Tällä pyritään saamaan muutosta nykytilanteeseen ja lisäämään palvelujen ja yritystoiminnan edellytyksiä alueella, sillä tuntuva määrä nykyisten asemakaavojen yritystonteista eivät ole toteutuneet odotetusti. Olemassa olevien yritysten toiminnalle ei osayleiskaava aseta rajoitteita. Niin ikään keskustatoimintojen alueella (C) nykyiset palvelut ja yritykset voivat jatkaa sekä laajentaa toimintaansa.

Rautatien kupeeseen jääville kapeille, melutasoiltaan asumiseen sopimattomille tonteille on sijoitettu työpaikka-alueita (TP) pitkälti nykyisten asemakaavojen mukaisesti. Näille tonteille voi sijoittua esimerkiksi pienteollisuutta tai muuta melusta häiriintymätöntä yritystoimintaa. Kolabackenin asemakaavan mukaisesti uusi työpaikka-alue on mahdollista toteuttaa Kehä III:n varrelle osayleiskaavan eteläosassa.

8.2.3 Liikenne

Osayleiskaavan liikennejärjestelmä tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, johon osoitetaan kuitenkin myös kehittämistoimenpiteitä sekä muutamia uusia keskeisiä katuyhteyksiä. Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen paikallisina pääväylinä säilyvät Masalantie, Sepänkyläntie ja Sundsbergintie. Tärkeä alueellinen kokoojakatu on nykytilanteessa Kartanonrannassa Sundetin puistotie.

Suvimäen ja Majvikin asemakaavoitettavan alueen liikennejärjestelyt

Espoonlahden rantavyöhykkeelle suunniteltavan Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen liikenteen järjestämistapa on osayleiskaavan hyväksymisvaiheessa ratkaisematta, koska alueen asemakaavoitus on kesken. Kehä III:n eteläinen eritasoliittymän (Masalanportti) toimivuuden parantaminen on koko Masalan taajaman kehittymiselle tärkeä ja liittyy myös Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen liikennejärjestelyihin. Todettakoon, että liittymähanke noussee vireillä olevan MAL 2023 -ohjelman toteuttamiskoriin ja eritasoliittymän rakentaminen käynnistynee siten viimeistään vuoteen 2027 mennessä (tilanne v. 2022).

Suvimäen ja Majvikin alueelle sijoittunee toista tuhatta asukasta, mikä asettaa haasteita Masalan taajaman liikennesuunnittelulle. Asukasluku pohjautuu nähtävillä olleeseen asemakaavan valmisteluaineistoon (ytl 31.5. 2017, § 44). Liikenteen järjestämisen haasteellisuuden takia osayleiskaavassa mahdollistetaan neljä vaihtoehtoista ajoneuvoliikenteen järjestämistapaa asemakaavoitettavalta alueelta sitä ympäröivään katuverkkoon. Osayleiskaavan Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen ajoneuvoliikenteen järjestämisen vaihtoehdot ovat:

- VE1: asuntoalueen ajoneuvoliikenne ohjataan Kehä III:n pohjoiseen eritasoliittymään
- VE2: asuntoalueen ajoneuvoliikenne ohjataan Kehä III:n yli Salmitielle ja edelleen Sundsbergintien kautta Kehä III:lle
- VE3: asuntoalueen ajoneuvoliikenne ohjataan Kehä III:n ja rantaradan yli Masalantielle sekä edelleen Sunbergintien kautta Kehä III:lle (tilanne ennen kuin pohjoinen eritasoliittymä on toteutettu)
- VE4: asuntoalueen ajoneuvoliikenne ohjataan Kartanonrannan kautta Sundsbergintielle ja edelleen Kehä III:lle.

Vaihtoehdosta liikenteellisesti toimivin ja tavoitelluin on VE1 tilanteessa, jossa Kehä III:n pohjoinen eritasoliittymä (Majvikinportti) on rakennettu välittäen asuntoalueen ajoneuvoliikenteen Kehä III:lle ja Masalantielle rantaradan ylittävän sillan kautta. Koska Kehä III:n pohjoisen eritasoliittymän toteuttaminen ajoittunee 2030-luvulle tai vasta 2040-luvulle, on syytä selvittää myös muut liikenteen järjestämisvaihtoehdot. Kaikissa jäljempänä esi-

tettävissä vaihtoehdoissa asuntoalueen läpi toteutetaan VE1 mukainen uusi kokoojakatu (Majvikintie), joka johtaa asuntoalueelta Kehä III:n pohjoiselle eritasoliittymälle (Majvikinportti), joskin liikenteen järjestäminen on VE1 lukuun ottamatta on mahdollista toteuttaa ennen pohjoisen eritasoliittymän toteuttamista. Koska VE1:ssa ei ole asuntoalueen läpi kulkevaa ajoneuvoliikenteen yhteyttä, soveltuu se huonosti bussiliikenteen järjestämiseen. Muissa vaihtoehdoissa läpiajettavuus mahdollistuu, kun myös pohjoinen eritasoliittymä toteutetaan.

Todettakoon, että kaikkia asemakaavoitettavia alueita palvelevat liikennejärjestelyt ja liikenneyhteydet pääväylille on toteutettava ennen alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen käyttöönottoa. Tämä koskee ennen muuta Suvimäen ja Majvikin asuntoaluetta.

Edellä luetelluista vaihtoehdoista on Suvimäen ja Majvikin asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu VE2:n ja VE4:n mukaiset liikennejärjestelyt. Tutkituista vaihtoehdoista toteuttamiskelpoisin on VE2, sillä sen mukainen liikenneratkaisu ei aiheuttaisi Masalan taajaman muulle liikenneverkolle turhaa liikennerasitetta, koska ajoneuvoliikenne johdetaan Salmitien kautta Sundsbergintielle, josta on yhteydet Masalan keskustaan, kuntakeskuksen suuntaan ja Kehä III:n kautta pääkaupunkiseudulle sekä läntiselle Uudellemaalle. Samalla se palvelisi hyvin myös alueen kävelijöiden ja pyöräilijöiden yhteytenä Masalan asemalle. Liikenneratkaisu mahdollistaisi myös luontevan bussilinjan toteuttamisen Majvikin kokous- ja kongressihotellille sekä myöhemmin Masalan taajamaa palvelevalle kehämäiselle bussilinjalle.

Masalan taajaman muulle liikenneverkolle VE3:n toteuttaminen on haitallisin. Mitä suurimmalla todennäköisyydellä ajoneuvoliikenteen johtaminen Masalantielle puurouttaisi taajaman pääväylän, Masalantien liikennettä ja etenkin Sundsbergintien ja Masalantien risteyksessä, vaikka asemakaavan rakennusoikeutta vähennettäisiin valmisteluaineistosta esitetystä. Laadittujen selvitysten perusteella Masalan taajaman väestönkasvun ja lisääntyvän ajoneuvoliikenteen johdosta liikenteelliset haasteet kulminoituvat juuri edellä mainittuun risteykseen. Masalan aseman saavutettavuus Suvimäen ja Majvikin asukkaille ei toteudu VE3:n liikennejärjestelyn kautta kovin hyvin. Edellä kuvatun lisäksi Kehä III:n ja rantaradan ylittävä pitkä silta nostanee hankkeen toteuttamiskustannukset yli järkevän kaavataloudellisen tason. Toiminnallisesti kilpailukykyisen bussilinjan toteuttaminen VE3 mukaisena haaste.

Toteutettavuudeltaan VE4 on haasteellinen, sillä Kartanonrannan liikennejärjestelyjä ei ole suunniteltu Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen mukaiselle liikennemäärälle (asukkaita noin tuhat), joskin se olisi Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen. Mikäli VE4 valittaisiin Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen ajoneuvoliikenteen ohjaamiseksi pääväylille, edellyttäisi se hyvin maltillista asukasmäärää kyseiselle asuntoalueelle ja katuverkon uudistamista Kartanonrannassa. Toisaalta bussiliikennettä VE4 palvelisi hyvin.

Masalan taajaman kehämäinen katuyhteys

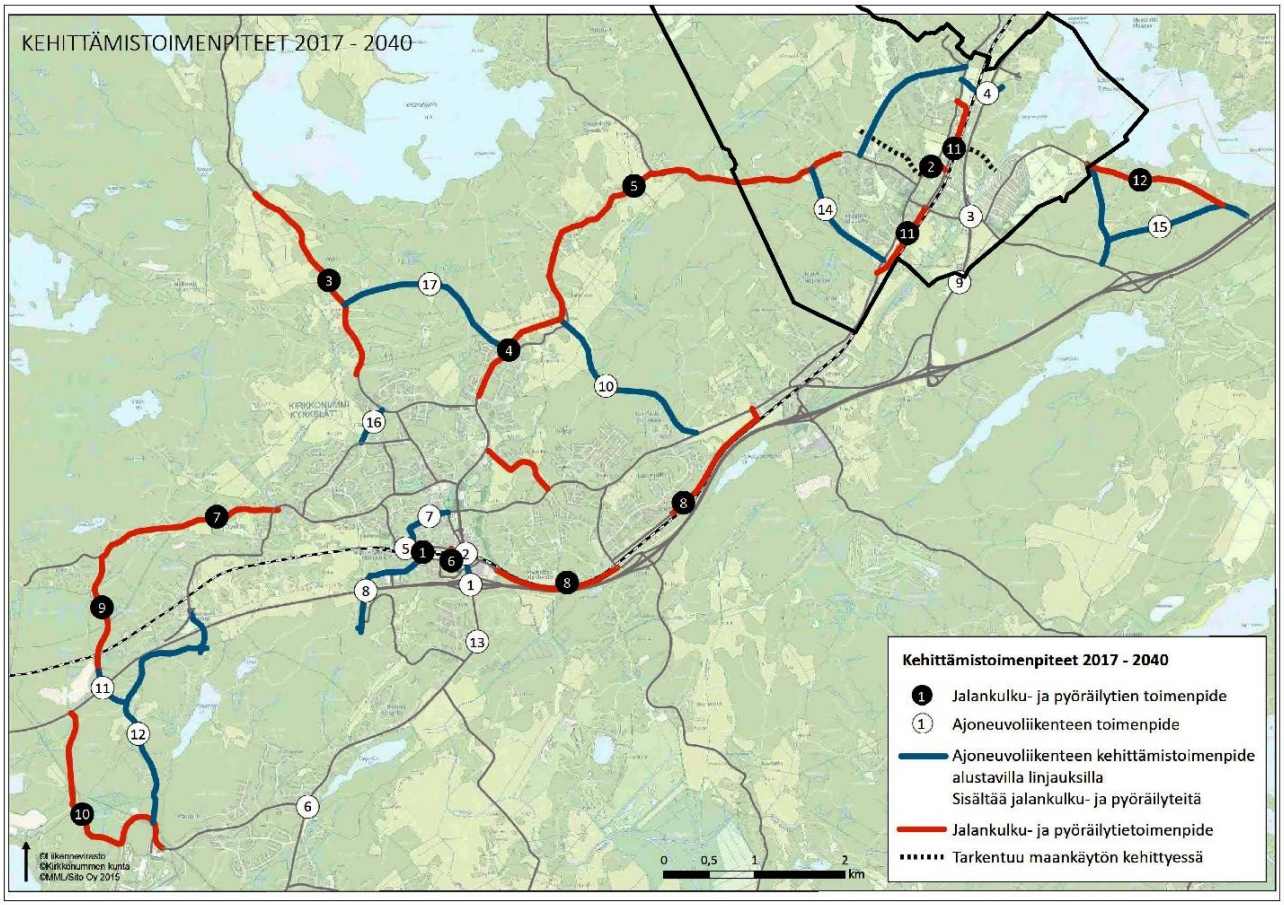
Osayleiskaavassa osoitetaan uusi kehämäinen katuyhteys Sepänkyläntien ja Masalantien välille sekä edelleen rautatien ja Kehä III:n yli Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle. Se toteutetaan vaiheittain eli ensin rakennetaan katu Sepänkyläntieltä Hommaksentien kautta Masalantielle. Kehämäinen katuyhteys hillitsee Masalantien liikennemäärien ennustettua kasvua. Kyseistä tieyhteyttä on tutkittu vuonna 2016 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 sekä Masalan osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020 ja 2021). Liikenne-ennusteiden perusteella kehämäinen tieyhteys on toteutettava, jotta Masalan taajaman kasvu olisi mahdollista. Tavoitteena on järjestää uudelle kehämäiselle katuyhteydelle linja-autoliikenne palvelemaan laajenevan Masalan taajaman asukkaita. Pitkällä aikavälille edellä mainittu yhteys edellyttää Majvikin eritasoliittymän (Maivikinportti) toteuttamista Kehä III:lle.

Osayleiskaavan liikenneselvitykset ja Kehä III:n tiesuunnitelma

Osayleiskaava mahdollistaa aluevarauksin sekä osayleiskaavan liikenneselvityksen että Uudenmaan ELY-keskuksen vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman sekä Kehä III:n aluevaraussuunnitelman mukaiset kehittämistoimenpiteet, joita ovat:

- Masalanportin ja Kartanonrannan alueiden turbokiertoliittymät
- Majvikinportin ja Masalanportin eritasoliittymät
- Kehä III:n ja Sundsbergintien nelikaistaistaminen.

Eritasoliittymät rakennetaan Kehä III:n nykyisiin risteyksiin Sundsbergintielle ja Majvikintielle. Näistä eteläisempi eli Masalanportin eritasoliittymä toteutettaneen ensimmäisenä ja pohjoisempi Majvikinportin eritasoliittymä jälkimmäisenä. Liikenneturvallisuus Kehä III:n nykyisissä tasoliittymissä on hyvin puutteellinen. Muuttuvan maankäytön mahdollistamalla asukas- ja työpaikkamäärän kasvulla pyritään edistämään eritasoliittymien rakentumista. Osayleiskaavan aluevarauksissa on huomioitu myös rantaradan lisäpari radan itäpuolelle eli osayleiskaavassa varaudutaan kaupunkiradan toteuttamisedellytyksiin.



Kuva 33. Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmä -suunnitelmasta (v. 2016). Kartalla on osoitettu ehdotetut kehittämistoimenpiteet, mm. Masalan uudet ajoneuvoliikenteen yhteydet. Masalan osayleiskaava ei kuitenkaan mahdollista kaikkia suunnitelmassa osoitettuja kehittämistoimenpiteitä.

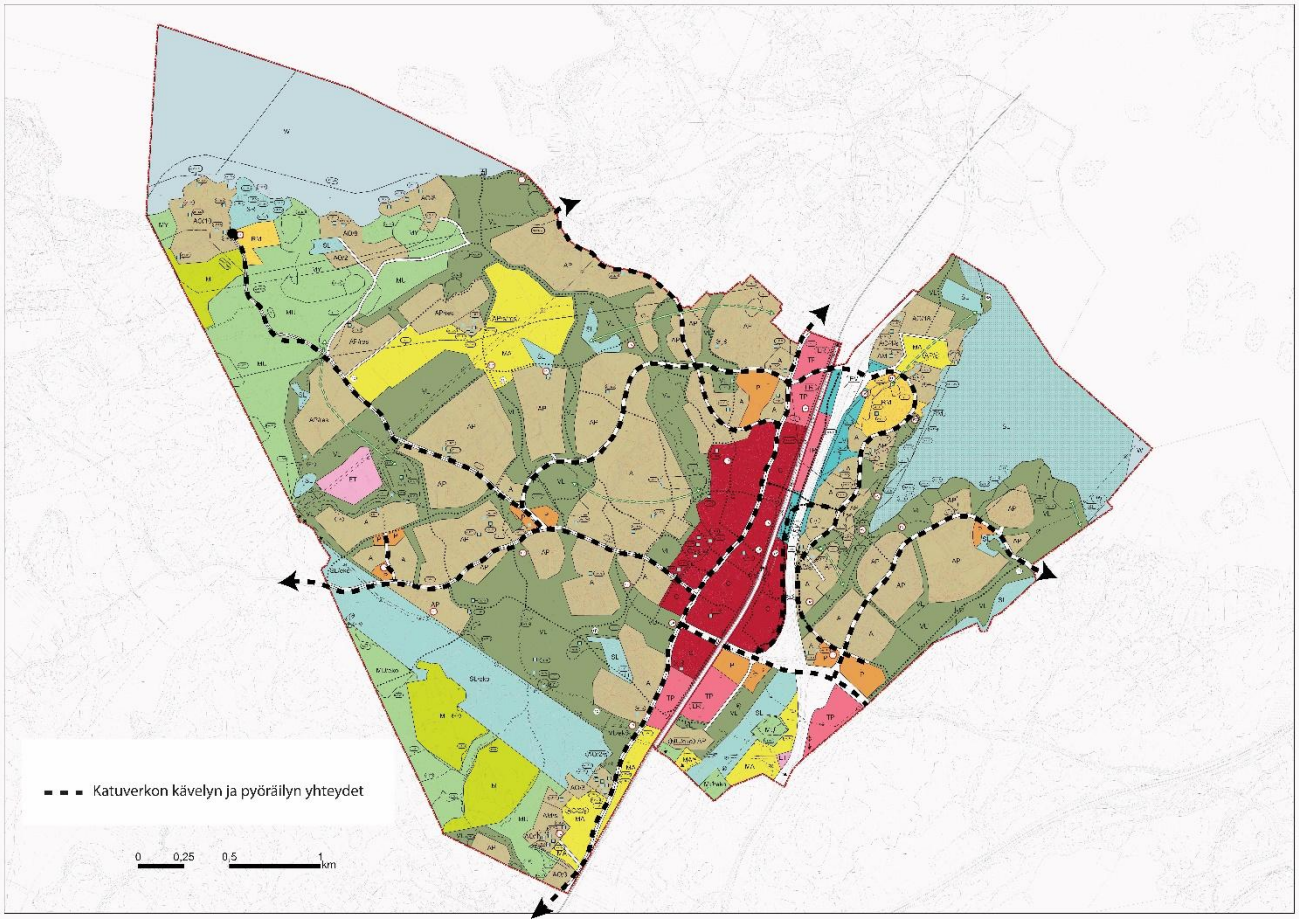
Edellä mainituista kehittämistoimenpiteistä ja niiden toteutuksesta ei ole tehty päätöksiä (tilanne vuonna 2021). Valtaosa kehittämistoimenpiteistä täsmentyy asemakaavoituksen edetessä. Joidenkin toimenpiteiden toteutukseen, kuten Masalanportin eritasoliittymään, vaikuttaa kuntien ja valtion yhteishankkeiden rahoituspäätökset (pienet ja keskisuuret liikenneinfran parantamishankkeet eli KUHA-rahoitus). Todettakoon, että Masalan eritasoliittymä (Masalanportti) on nousemassa MAL 2023 -suunnitelman hankelistalle (tilanne v. 2022). Vastaavasti Majvikin eritasoliittymän (Majvikinportti) toteuttaminen ajoittunee 2030-luvulle tai jopa 2040-luvulle.

Osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitettu varaus katuyhteydelle Masalantieltä Keskusmetsän läpi Sepänkyläntielle on poistettu. Kettukorven asuntoalueen liikenne on järjestetty osayleiskaavassa Sepänkyläntieltä.

Jalankulku ja pyöräily

Osayleiskaavassa on osoitettu keskustamaiset jalankulun ja pyöräilyn reitit, paikalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä etupäässä virkistystä palvelevat ulkoilureitit. Reitit poikkeavat toisistaan hierarkisesti. Keskustamaiset reitit on tarkoitus rakentaa korkealuokkaisesti, ja ne kulkevat ainoastaan keskustatoimintojen alueella. Masalan taajaman läpi kulkeva seudullinen pääpyöräilyreitti (PÄÄVE) on yksi korkealuokkaisemmin rakennettavista kohteista.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat hierarkisesti nopeita yhteyksiä muun muassa Masalan keskustasta Keskusmetsään, Espoonlahden rannalle sekä Vitträsk-järven rannalle. Näiden tukena muodostamassa yhtenäistä ja monipuolista reittiverkostoa ovat ulkoilureitit, jotka sekä yhdistelevät jalankulun ja pyöräilyn reittejä toisiinsa että muodostavat virkistyskäyttöön soveltuvia lenkkeilyreittejä. Reitit muodostavat talvella mahdollisesti myös osan laajemmasta latuverkostosta.



Kuva 34. Katuverkon yhteyteen toteutettavat kävelyn ja pyöräilyn pääyhteydet tavoitevuonna 2050 punaisella (kunnanvaltuuston 19.6.2023 (§ 47) hyväksymä kaavakartta).

Osayleiskaava mahdollistaa rantaraittimaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden pääosin Espoonlahden rannoilla Kirkkonummelta Espooseen. Pohjoisesta, osayleiskaavan rajalta reitti on ohjattu luonnonsuojelualueeksi osoitetun Näseuddenin ja Sjövikin asuntoryppään läpi olemassa olevan Majvikin kokous- ja kongressihotellin kautta Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen kautta Kartanonrantaan, jossa noudattaa katulinjoja. Reittiä ei ole perusteltu linjata aivan rannan läheisyyteen haastavan kallioisen maaston takia. Kyseiset alueet on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueiksi. Kartanonrannan sekä Suvimäen ja Majvikin asuntoalueeseen rajoittuva Natura 2000 -verkostoon kuuluva lintuvesialue estää paikoin liikkumisen aivan rannan tuntumassa, mutta reitit kulkevat lähellä rantaa.

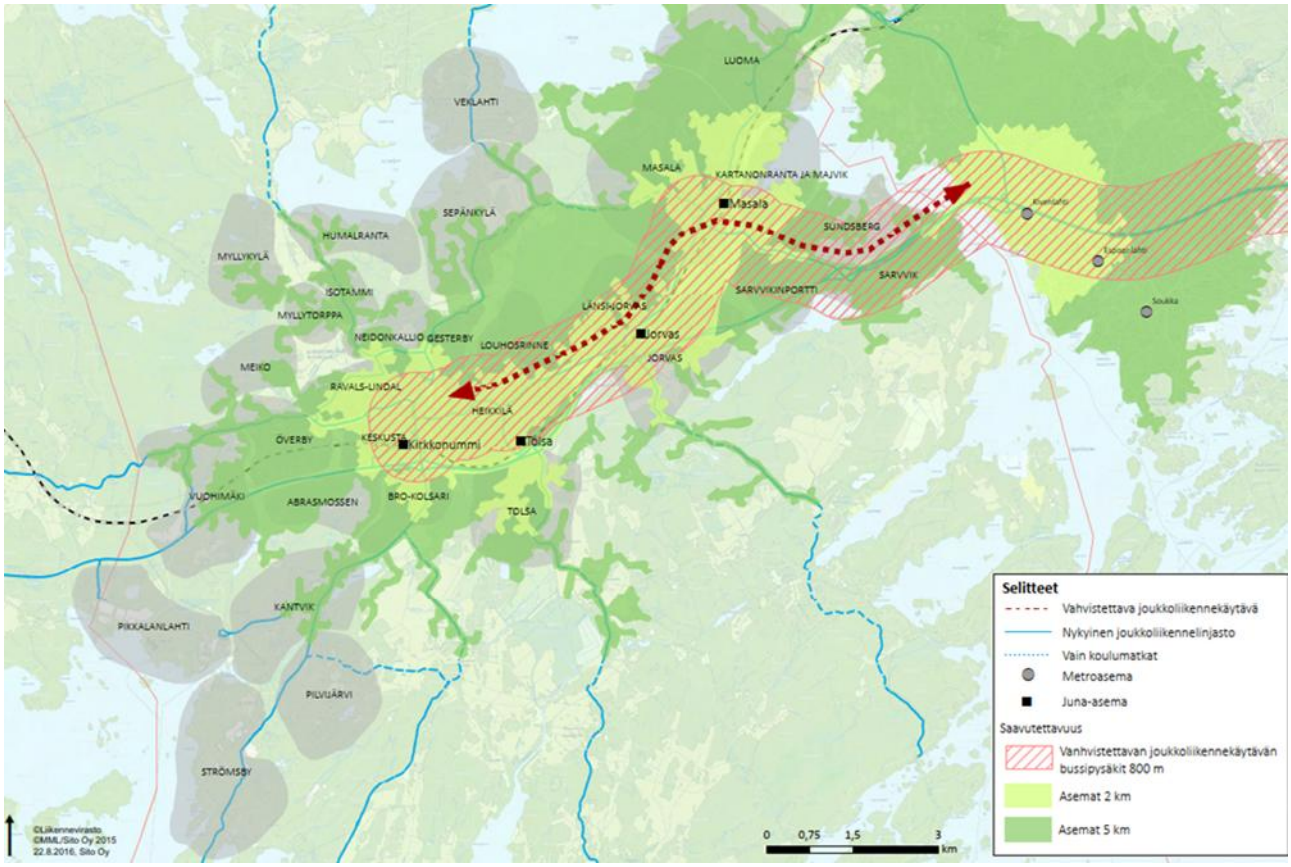
Masalan taajamasta toteutetaan virkistysyhteydet Keskusmetsän kautta Jorvakseen ja kuntakeskukseen. Vuonna 2023 laaditaan Keskusmetsän yleissuunnitelma, kun Jorvaksen kylän asemakaavat on hyväksytty kunnassa. Mitä ilmeisimmin edellä mainitut asemakaavat (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) ovat hyväksymiskäsittelyssä alkuvuonna 2023. Yleissuunnittelu tehdään yhteistoiminnassa alueen maanomistajien kanssa.

Joukkoliikenne

Masalan asemalla pysähtyvät lähijunat ovat sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa merkittävin joukkoliikenteen yhteys sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen että Espoon ja Helsingin suuntiin. Toteuduttuaan Espoon kaupunkirata mahdollistaa lähijunavuorojen lisäämisen ja mitä todennäköisemmin 2030-luvun taitteessa Kirkkonummen lähijunaliikenteeseen saadaan lisävuoroja, jotka palvelevat myös Masalan asukkaita.

Nykyisin HSL:n lähiliikennebussit kulkevat Masalantiellä ja Sundsbergintiellä. Vaikka bussipysäkit ovat nykytilanteessakin melko lähellä juna-asemaa, on osayleiskaavassa tutkittu mahdollisuutta tuoda linja-autoliikenne lähemmäs Masalan keskustaa vuonna 2017 valmistuneen Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelman (FCG Oy, 2017) mukaisesti. Osayleiskaavan lopputilanteen tavoitteena on johtaa osa linja-autoliikenteen vuoroista Masalan keskustasta sen läheisille asuntoalueille siten, että uudesta matkakeskuksesta syntyy bussilinja Masalantien ja Sepänkyläntien kautta uudelle kehämäiselle ajoneuvoliikenteen katuyhteydelle, jonka varrelle osayleiskaava mahdollistaa riittävän tehokasta asuntorakentamista edistämään uuden bussilinjan toteutettavuutta. Tavoitteena on linjan jatkaminen Majvikin eritasoliittymän (Majvikinportti) kautta Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle sekä edelleen mitä todennäköisimmän toteutusvaihtoehdon mukaisesti Masalan aseman itäpuolitse Sundsbergin-

tielle ja edelleen Espoon metroasemille. Uuden bussilinjan myötä Masalan aseman saavutettavuus paranee ja taajaman alueen liityntäliikenteen palvelutaso nousee uudelle tasolle. Matkakeskuksesta muodostuu vaihtopaikka, jossa vaihtaminen eri kulkuvälineiden välillä on helppoa.



Kuva 35. Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmasta (2016).

Osayleiskaava tukee Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 mukaista joukkoliikenteen kehityskäytävän toteuttamista (kuva 35). Jo nykyisellään kyseinen käytävä on joukkoliikenteen bussirunkolinja ja sen palvelutaso on verraten hyvä myöhäisiltoja ja viikonloppuja lukuun ottamatta. Liikennejärjestelmäsuunnitelman liikenteellisinä tavoitteina ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

- vähentää asukkaiden liikkumisessa henkilöautoriippuvuutta
- edistää liikkumismuotona kävelyä ja pyöräilyä
- edistää joukkoliikenteen käyttöä.

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 erityisiä tavoitteita ovat lisäksi:

- uuden ja tehostuvan maankäytön myötä lisääntyvien liikenneongelmien ratkaiseminen kestävällä tavalla
- liikenneverkon toimivuuden varmentaminen
- joukkoliikenneyhteyksien parantaminen
- toimenpiteiden suunnittelu ajoneuvoliikenteen olemassa oleviin ongelmakohtiin
- kasvun aiheuttaman ruuhkaisuuden välttäminen.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman bussirunkolinja ja vahvistettava joukkoliikennekäytävä kulkee kuntakeskuksesta Heikkilän ja Jorvaksen kautta Masalaan, josta se jatkaa Sundsbergin ja Sarvikkin kautta Espooseen. Osa kuntakeskuksesta Espooseen kulkevista linja-autovuoroista ajaa Länsiväylää pitkin tarjoten nopeamman yhteyden kuntakeskuksesta metrolle ja edelleen Helsinkiin. Osayleiskaavassa osoitetaan maankäytön kasvua alueille, jotka linkittyvät vahvaan joukkoliikennekäytävään, mahdollistavat joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä sekä asemien läheisyyteen. Masalassa vahvan joukkoliikennekäytävän bussiyhteyksien varteen sijoittuvat muun muassa Kartanonrannan sekä Suvimäen ja Majvikin asuntoalueet. Myös Masalan taajama kuuluu joukkoliikennekäytävän läheiseen vyöhykkeeseen. Osayleiskaavaan rajautuvat Sundsbergin ja Sarvikkin alueet si-

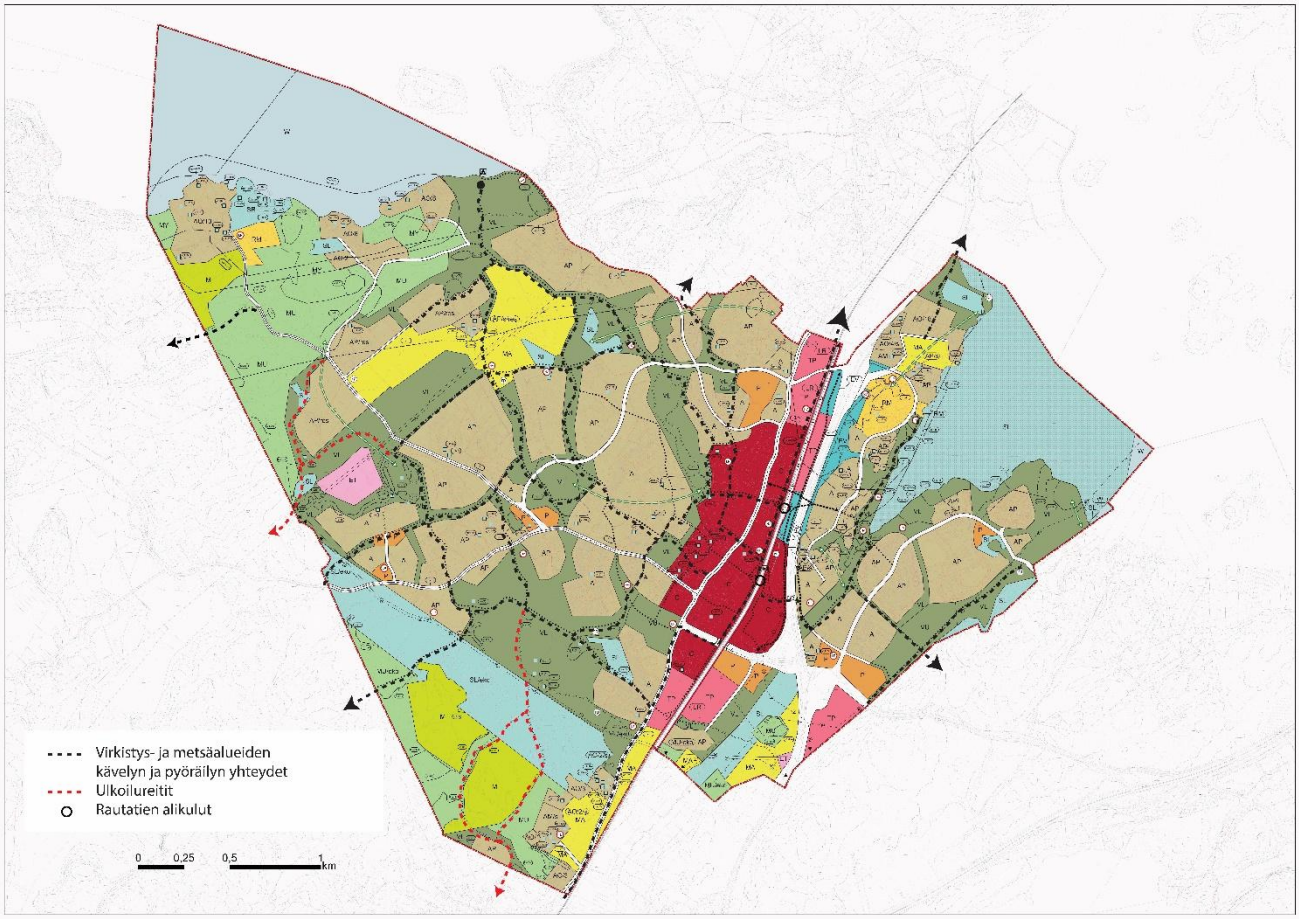
jaitsevat myös joukkoliikennekäytävän varrella ja niiltä on hyvät edellytykset myös liityntäpyöräilyyn Espoon metroasemille. Masalan keskustamaisen asumisen vyöhyke laajenee osayleiskaavan mukaisesti pohjoisemmaksi ja maankäytön muutos vahvistaa joukkoliikennekäytävän toteuttamista. Osoittamalla paikoin voimakastakin maankäytön kasvua nykyisen joukkoliikennekäytävän välittömään läheisyyteen vahvistetaan kyseisen käytävän kehittymistä asukaspotentiaalin myötä.

Yksityiskohtaisemmat suunnitelmat bussiliikenteen linjastosta ja pysäkkien sijoittelusta tehdään osayleiskaavan periaatteiden pohjalta etenevän asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä kunnan joukkoliikenteen kehittämisestä vastaavan Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa. Asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista tutkia uusien innovaatioiden, esimerkiksi robottibussien hyödyntämistä, niillä osayleiskaavan suunnittelualueilla, joissa asukaspotentiaali on riittävä.

Rantarata

Osayleiskaavassa on otettu huomioon kaupunkiradan rakentaminen Kirkkonummelle. Rautatieliikenteen alue mahdollistaa uuden raideparin sijoittamisen nykyisten itäpuolelle. Kaupunkiradan toteuttaminen edellyttää Kirkkonummen väestömäärän tuntuvaa kasvua sekä sen keskittämistä asemanseuduille.

8.2.4 Virkistys- ja ulkoilualueet



Kuva 36. Kaaviokartta punaisella osayleiskaavan reittiverkostosta virkistys- ja metsäalueilla (kunnanvaltuuston 19.6.2023 (§ 47) hyväksymä kaavakartta). Verkosto kytkeytyy katuverkon kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin (kt. kuva 36). Tummalla katkoviivalla on osoitettu pääulkoiluverkosto ja punaisella katkoviivalla niitä tukeva muu ulkoilureittiverkosto.

Osayleiskaavassa osoitetaan uusia alueita lähivirkistysalueiksi (VL) sekä Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettujen laajojen asuntoalueiden maankäytön tarkennetut lähivirkistysalueet. Yksi niistä on muun muassa Masalan ja Luoman asukkaita palveleva Vitträsk-järven uimapaikka. Joitakin nykyisiä virkistysalueita varataan asumiseen tehostamalla maankäyttöä ja kaavoittamalla vaiheittain uusia pientalovaltaisia asuntoalueita Masalan taajamaa ympäröivän uuden ajoneuvoliikenteen kehämäisen katuyhteyden vyöhykkeellä.

Viheralueverkostossa tuodaan säteittäisiä viheryhteyksiä Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeelle. Masalan taajama on rakentunut lineaarisesti Masalantien ympärille eikä sen yhdyskuntarakenteessa ole riittävästi tilaa viherrakenteelle. Siksi säteittäiset viher-

sormet jokseenkin katkeavat Masalan keskustassa, mutta virkistysyhteyksiä pystytään kuitenkin jatkamaan mm. liikenneväylien ali- ja ylikulkujen avulla. Rantarata ja Kehä III:n asettavat yhteyksien toimivuudelle estevaikutuksia, mutta osayleiskaavan toteuttamisen myötä yhteyksien toimivuuteen tulee vaihtoehtoja. Tosin esimerkiksi Majvikin eritasoliittymän (Majvikinportti) toteuttamisen aikataulu lienee pitkällä tulevaisuudessa. Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän (Masanportti) toteuttaminen nostaisi liikenneturvallisuuden ja ajoneuvoliikenteen toimivuuden aivan uudelle tasolle samalla kun kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sujuvoituisivat esimerkiksi Kehä III:n itäpuoleisilta asuntoalueita Masalan asemalle. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet kytketään osaksi viheralueverkostoa.

Laajat yhtenäiset metsäalueet Keskusmetsässä ja Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä palvelevat Masalan ja Luoman asukkaiden virkistäytymistä. Masalan taajamasta on tarkoitus järjestää luontevat yhteydet Keskusmetsään, josta on tarkoitus vaiheittain kehittää kirkkonummelaisille merkittävä luonto- ja liikkumisalue. Osayleiskaavassa on osoitettu uusia virkistysreittejä ranta-alueille, tosin Vitträsk-järven jyrkkä rantamaasto ja rannoille rakentunut pientalo- ja huvila-asutus ei mahdollista rantareittejä. Sama koskee Kartanonrannan aluetta, jonka lähin rantavyöhyke on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi Uusimaa-kaavan 2050 periaatteiden mukaisesti. Sen sijaan Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle on mahdollista toteuttaa merellinen rantareitti, joka toteuduttuaan palvelee myös Espoonlahden ympäri toteutettavaa reittiä. Tavoitteena on luoda sekä hyvät ja selkeät virkistysyhteydet Masalan keskustasta sekä Espoonlahden ranta-alueille että pitkällä aikavälillä Espoonlahden rantoja yhdistävälle virkistysreitille Kirkkonummen ja Espoon alueille. Osayleiskaavassa osoitettavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet johtavat vesistöjen äärellä sijaitseville, olemassa oleville uimapaikoille niin Vitträsk-järvellä kuin Kartanonrannassakin. Vitträsk-järven uimapaikat on osoitettu osayleiskaavassa kohdemerkinnällä. Kartanonrannan alueelle toteutetun uimapaikan kuten myös pienehkön venevalkaman toiminta jatkuu, vaikka se kuuluukin Sundetin rantametsän luonnonsuojelualueeseen.

Osayleiskaavan lähivirkistysalueet (VL) toimivat myös ekologisina yhteyksinä sekä sisältävät luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo), joten tämä on otettava huomioon virkistysalueiden asemakaavasuunnittelussa. Tästä syystä lähivirkistysalueilla (VL) maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Kaavamääräyksen mukaan lähivirkistysalueita on hoidettava niin, että niiden luonto- ja virkistysarvojen säilyminen turvataan. Lähivirkistysalueiden suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueiden sisältämien erityisten luontoarvojen säilyttäminen sekä maakunnallisen ekologisen yhteyden toimivuus. Alueella on toteutettava liito-oravalle soveltuvia puustoisia ja riittävän leveitä kulkuyhteyksiä.

Lähivirkistysalueiden (VL) lisäksi myös suojelualueet (SL) sekä maa- ja metsätalousalueet (MA, MU, MY) toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Suunnittelualueella maa- ja metsätalousalueiksi osoitetut alueet toimivat virkistysalueina jokamiehen oikeudella aiheuttamatta haittaa maanomistajalle.

Urheilupalveluja (VU) osoitetaan alueille, joissa niitä on jo tälläkin hetkellä: Masalan urheilupuiston alueelle sekä Kartanonrannan koulun yhteyteen, jonne asemakaava mahdollistaa esimerkiksi urheilukentän toteuttamisen sekä muita liikuntapalveluja. Masalan urheilupuiston monipuolinen kehittäminen on otettu huomioon alueen asemakaavassa. Alueelle on esimerkiksi mahdollista rakentaa liikuntahalli. Todettakoon, että yksityinen yritys (LähiTapiola areena, tilanne v. 2022) tarjoaa monipuolisia liikuntamahdollisuuksia.

8.2.5 Maa- ja metsätalousalueet

Metsätalouden harjoittamisedellytysten varmistaminen on osayleiskaavan tavoite ja toiminnan säilyminen turvataan kaavamääräyksin, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Esimerkiksi metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu merkittäviä virkistyspaineita, osoitetaan virkistykseen (VL). On huomattava, että pääsääntöisesti nämä alueet tullaan asemakaavoittamaan ja tuolloin kaavan laadinnan aikana ratkaistaan yksityiskohtainen maankäyttö. Maisemaa muuttava maanrakennustyö ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide lukuun ottamatta puun kaatamista on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Metsäalueiden kaavamerkinnät on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan (M-, MU- ja MU/eko- ja MY-alueet). Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet (MY) ja ekologisten yhteyksien kannalta merkitykselliset metsäalueet (MU/eko) varmistavat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien ja toimivien ekologisten yhteyksien säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan mm. avohakkuita ekologisesti merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista.

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman paljon nykyisin pellot viljelykäytössä, näin varaudutaan mm. lähiruuan tuottamiseen Masalan ja koko Helsingin seudun asukkaille. Kahden murroslaakson pellot (Masan peltoaukeat ja Sundetin jokilaakson peltoaukeat) muodostavat arvokkaita maisemallisia kokonaisuuksia ja ne on pääosin osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Sundetin murroslaaksossa sijaitsevat pellot ovat maisemallisen arvonsa lisäksi osa vanhaa Kuninkaantien maisema-aluetta, ja niiden maisemallinen arvo on huomioitu mm. Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa. Maisemallisesti arvokkaiksi pelloiksi on osoitettu myös Masalantien pohjoispuolella Västergårdin ja Östergårdin maatilojen peltoaukeat, jotka muodostavat alueelle laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden.

Sjövikin pellot on arvioitu maisemallisesti merkittäviksi Espoonlahden rantavyöhykkeellä.

Sundsbergintien ja Kehä III:n väliin jäävä nykyinen peltoalue osoitetaan osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Alue palvelee elinkeinopoliittisesti merkittävää Kolabackenin datakeskusta, jonka hukkalämpö hyödynnetään kotitalouksien lämmittämiseen. Peltoalueen osoittamista rakennetuksi energiahuollon alueeksi osayleiskaavassa perustellaan myös sillä, että Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisen uuden eritasoliittymän (Masalanportti) alue heikentää jo yksistään peltoalueen maisemallisia arvoja sekä vie tilaa peltoalueelta.

8.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaavan suunnittelualueesta suurin osa on asemakaavoitettu tai alueet kaavoitetaan asemakaavoittamalla. Uudenmaan ELY-keskuksen ylläpitämät tiet muuttuvat asemakaavoituksen myötä suurelta osin kunnan kaduiksi. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan mukaisten virkistysreittien suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta. Reittien toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan asemakaavojen toteuttamisen yhteydessä.

Kaikille asemakaavoitetuille alueille on järjestettävä kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorit huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta.

Osayleiskaavassa on osoitettu yksi uusi yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), joka sijaitsee niin kutsutun Mustikkarinteen asemakaavahankkeen suunnittelualueella, voimalinjajohtojen läheisyydessä. Alueelle on tarkoitus toteuttaa aurinkokennojärjestelmä energiantuotantoa varten. Hiilineutraali kunta -tavoiteasettelun mukaisesti Masalan taajaman alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian käyttöä sekä edistää uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia esimerkiksi aurinkosähköjärjestelmillä. Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusselvityksen (Ramboll Finland Oy, 2022) suositukset on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Vesihuolto ja hulevedet

Kirkkonummen Vesi -liikelaitos toteuttaa vesihuollon asemakaavoitettaville alueille, kun asemakaavojen toteuttamisesta on tehty päätökset ja asemakaavojen kunnallistekniikkaa aletaan toteuttamaan. Osayleiskaavan laadinnan rinnalla on tehty Masalan osayleiskaavan hulevesiselvitys sekä vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020). Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty vesi- ja viemärijohdon linjaukset osayleiskaavan asemakaavoitettaville alueille alustavine kustannusarvioineen. Vesihuollon linjaukset ja putkikoot tarkentuvat asemakaavojen laadinnan yhteydessä alueen maasto- ja maaperätietojen sekä asemakaavojen mahdollistamien tonttien mukaan. Ote vesihuollon yleissuunnitelmasta on selostuksen liitteenä 18.

Osayleiskaavassa on osoitettu kohdemerkinnöin hulevesien hallintaa varten varatut alueet (HV). Merkinnät ovat ohjeellisia ja perustuvat suunnittelualueelta laadittuun hulevesiselvitykseen. Hulevesiselvityksen suunnitelmakartassa esitetyt mahdollisten viivytyspaikkojen koot ja muodot ovat suuntaa antavia. Hulevesijärjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen tehdään yksityiskohtaisemman suunnittelun vaiheessa eli asemakaavoituksen yhteydessä.

Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesien hallintatoimenpiteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytettävä hyväksi mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uomia ja luontaisia maastonmuotoja. Hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan hulevedet on ennen johtamista käsiteltävä viivyttävillä ja puhdistavilla rakenteilla niiden syntypaikoilla. Ensisijaisesti hulevesiä on vähennettävä esimerkiksi läpäisevillä päällysteillä. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Työmaavesistä aiheutuvia vaikutuksia on vähennettävä työmaakohtaisilla järjestelyillä. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentumisvaiheessa. Ote hulevesiselvityksestä on selostuksen liitteenä 13.

Voimalinjat ja sähköasemat

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsevien voimalinjojen ylläpitäjät ovat seuraavat tahot: Estlink Oy (150 kV), Fingrid Oy (110 kV) ja Caruna Oy (110 kV).

Olemassa olevan Caruna Oy:n voimalinjan johtokäytävään on osoitettu uusi maakaapeli (2x110 kV), joka tarvitaan Kolabackenin datakeskuksen ja sen lämpölaitoksen varasähkönsyöttöön. Kyseinen maakaapeli sijaitsee virkistysalueella, maa- ja metsätalousalueella sekä myös maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella mutta pääosin osayleiskaavan ekologisen käytävän luonnonsuojelualueella. Osin ne alittavat myös Sundetin luonnonsuojelualueen. Kaavamääräys mahdollistaa uuden voimajohdon sijoittamisen, sillä luonnonsuojelualueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa yhdyskunnan teknisen huollon edellyttämiä rakennuksia ja rakenteita.

Voimajohtoalueella sisältäen maakaapelin varoalueen ei ole sallittua kasvattaa puita tai pitää rakennuksia. Voimajohdon rakennusrajoitusalue ulottuu keskilinjasta 13 metrin päähän sen molemmin puolin. Vastaavasti maakaapelin varoalue on sen keskilinjasta 3,5 metriä. Rakennusrajoitusalueen sisäpuolelle pystytettäville rakennuksille tai kahta metriä korkeammille rakenteille tai laitteille on saatava voimajohdon omistajan lupa. Voimajohtoalueella sisältäen maakaapelin varoalueen myös puuston kasvua on rajoitettu. Laadittaessa alueen asemakaavaa on huomioitava Säteilyturvakeskuksen suositukset.

Osayleiskaavassa osoitetaan datakeskushankkeen (Kolabackenin asemakaava) edellyttämä 2x400 kV:n maakaapeli, jonka suunnittelu on edennyt yhtäaikaisesti osayleiskaavan laadinnan kanssa. Maakaapelin linja on osoitettu ohjeellisena, koska se toteutetaan erillisen suunnitelman perusteella pääosin kunnan katualueilla ja rautatien myötäisesti. Maakaapeli on toteutettava siten, että haitallisia terveysvaikutuksia ei synny. Kaavamääräyksen mukaan ohjeellisen maakaapelin varoalueella ei saa kasvattaa puita tai pitää rakennuksia. Rakennuksia ei saa rakentaa 4 metriä lähemmäksi kaapelin keskilinjaa. Todettakoon, että Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (30.9.2022, kirjoitusvirheen korjaus 26.10.2022) mukaan YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten selvittämistä ei ole tarpeen tehdä.

Osayleiskaavan alueella sijaitsee sähköasema Kehä III:n varrella suunnittelualueen eteläosassa. Se on merkitty kaavakarttaan yhdyskuntateknisen huollon alueen merkinnällä (ET).

Muu yhdyskuntaa palveleva infra

Maakaasujohto on osoitettu omalla kaavamerkinnällään osayleiskaavassa. Se on rakennettu Espoonlahdelta Kartanonrannan asuntoalueen eteläpuolitse ja Kolabackenin asemakaavaan kuuluvan työpaikka-alueen sekä Kehä III:n läpi haarautuen Kirkkonummen kuntakeskuksen suuntaan sekä Masalan taajamassa sijaitsevalle jo käytöstä poistuneen lämpökeskuksen alueelle, joka sijaitsee Ratavallin asemakaavan alueella.

8.3 Erityispiirteet ja suojelukohteet

8.3.1 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelualueet (SL, SL/eko) ja Natura 2000-verkostoon kuuluva alue

Osayleiskaavan alueella on kaikkiaan 13 luonnonsuojelualueita. Merkittävin niistä on Natura 2000-verkostoon kuuluva Espoonlahden lintuvesialue, joka kaavassa on osoitettu omalla merkinnällään (nat). Natura-aluetta koskevan Espoonlahden hoito- ja käyttösuunnitelman (Uudenmaan ympäristökeskus, 2008) periaatteiden mukaan alueen luontoarvot säilyvät ja vahvistuvat samalla kun aluetta voidaan käyttää myös virkistykseen. Osayleiskaavan yleismääräys kieltää kasvillisuuden poiston, ruoppaukset tai muun rantarakentamista ilman Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämää lupaa.

Sundetin luonnonsuojelualue (varaus) käsittää joen ja jokilaakson, joka on osoitettu suojelualueena sekä Uusimaa-kaavassa 2050 että Kirkkonummen yleiskaavassa 2020. Se kytkeytyy elimellisesti laajempaan Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan alueen kosteikkoluontotyyppien ja linnuston luonnonsuojelualueeseen. Lisäksi on huomioitava, että osa luonnonsuojelualueesta on Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän (Masalanportti) katu- ja tiealueella. Laadittavassa Masalanportin II asemakaavassa sekä eritasoliittymää toteutettaessa on otettava luonnonsuojelualueen säilymisedellytykset mahdollisimman hyvin huomioon hankkeen suunnittelu- ja toteuttamistavoitteeksi. Asia on ollut tiedossa vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelmaa laadittaessa (tilanne v. 2022).

Kartanonranta rajautuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan Espoonlahden lintuvesialueeseen. Uusimaa-kaavassa 2050 on alueelle osoitettu useita luonnonsuojelualueita, jotka ovat Sundetin rantametsä*, Nybackan metsä* ja Sundsbergin metsä* (*-merkintä tarkoittaa, että luonnonsuojelualueen nimi on epävirallinen, tilanne v. 2022). Kartanonrannan asemakaavoissa on otettu huomioon ympäristön luontoarvot, minkä johdosta alueen maankäyttö on syytä säilyttää asemakaavojen mukaisina. Rantavyöhykkeen luontoarvot ovat säilyneet asemakaavan kaavamääräysten ansiosta hyvin luonnontilaisina. Tämän johdosta alueella osoitetaan osayleiskaavoituksen lähtötiedoksi laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnonmonimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet omalla kaavamerkinnällään (luo) kuten myös olemassa olevat luonnonsuojelualueet, jotka ovat Laamannin jalopuumetsikkö ja Båthusudden. Vesialueella sijaitseva Båthusuddenin luonnonsuojelualue perustuu meriuposkuoriaisesiintymään. Suurin osa luonnonsuojelualueesta kuuluu Natura 2000 -alueeseen. Kartanonrannan asuntoalueen eteläpuoleinen Sundsbergin metsä* on kokonaisuus, joka täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontokohteen kriteerit. Kokonaisuuttaa täydentävät vesilain 11 §:n mukainen luonnontilaisen kaltainen puro sekä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat. Todettakoon, että osayleiskaavaa kuuluu metsäkokonaisuudesta vain sen pohjoisin osa.

Espoonlahdella, Sjövikin asuntoryppään pohjoispuolella sijaitsevan Näseuddenin lehto* sijaitsee kunnan omistamalla alueella ja sen sivuitse on tarkoitus johtaa Espoonlahden ympäri toteutettava reittiyhteys (ohjeellinen pääulkoilureitti / pyöräilyn ja jalankulun reitti). Alueella sijaitsevan saunarakennuksen (rs) ympäristötietoinen vapaa-ajankäyttö ei vaaranna liito-oravan elinpiiriä.

Vitträsk-järven rantavyöhykkeen Grönkullan pähkinäpensaslehto* kuten myös Masagårdin alueella sijaitseva Björkbackan pähkinäpensaslehto* sijaitsevat yksityisen maanomistajan maalla. Masagårdin ja Hulluksen alueiksi luonnehdittavalla alueilla sijaitsevat myös Masan metsä* (muu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas elinympäristö) ja Högsättersin lehto* (metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä lehtolaikku). Kaksi viimeistä aluetta ovat kunnan maalla. Niin ikään Masagårdin alueella sijaitsee Bråtaträskin luhta*, joka osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.

Keskusmetsään kuuluvalta alueelta Metsähallitus on hankkinut syksyllä 2022 merkittävän osan seudullisesta ekologisesta käytävästä ja muodostanut alueelle Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueen. Kyseisellä alueella on luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) lukusia luonnonmonimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita. Se alueelle sijoittuu myös voimajohtoja. Luonnonsuojelualueen kaavamääräys sallii voimajohdon sijoittamisen alueelle. Niin ikään Keskusmetsän alueeseen voidaan laskea kuuluvan Masalantien äärellä sijaitsevan asuntoalueen läheisyydessä sijaitseva Framnäsinpuiston jalopuumetsikkö*.

Edellä kuvatut alueet ovat joko luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja alueita tai ne on tarkoitus muodostaa luonnonsuojelualueiksi METSO-ohjelman kautta. Luonnonsuojelualueilla ei saa suorittaa suojeluarvoja vaarantavia toimenpiteitä. Kaavamääräykset mahdollistavat kuitenkin virkistykseen liittyvät toimenpiteet kuten esimerkiksi ulkoilureittien toteuttamisen.

Kartanonrannassa Masalan osayleiskaavan maankäyttö poikkeaa Uusimaa-kaavassa 2050 osoitetusta. Alueen asemakaavat on laadittu niin, että Espoonlahden rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka ympäristö on säilytettävä. Edellisen lisäksi valtaosaa rantavyöhykkeestä koskee kaavamääräys, joka edellyttää alueiden säilyttämistä luonnonmukaisena muuttamatta maiseman lehto- ja metsäluonnetta. Niin ikään kaavamääräys kieltää toimenpiteet, jotka heikentävät liito-oravan elinedellytyksiä. Rantavyöhykkeelle ei ole luonnon eikä maaston erityispiirteiden takia toteutettu esimerkiksi rantaviivan suuntaista ulkoilureittiä, minkä ansiosta ulkoilupaine suuntautuu muualle. Ranta-alueelle toteutetut Kartanonrannan asukkaiden käyttöön varattu uimapaikka ja venevalkama ovat toiminnoiltaan niin pienimuotoisia, ettei niistä aiheudu rasitetta Espoonlahden Natura-alueelle. Näin ollen kaavamääräykset ovat osoittautuneet toimiviksi ja riittäviksi. Niiden ansiosta rantavyöhyke on säilynyt hyvin maisemaltaan ja luonnonoloiltaan luonnonmukaisena. Kartanonrannan ranta-aluetta ei ole edellä kuvatun takia tarvetta muuttaa Uusimaa-kaavan 2050 mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, vaan alueen asukkaille on turvattava oikeus käyttää rantaa virkistykseen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo)

Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) perustuvat alueen luontoselvityksiin (Luontotieto Keiron Oy, 2014 ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015) tavoitteena maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti luonnonarvojen vaaliminen. Kaavakartalla on osoitettu luontoselvityksen mukaiset maakunnalliset ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet. Kaavamääräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetuilla alueilla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kohdenumeroon selvityksessä sekä kaavaselostuksen taulukkoon 6, jossa on mainittu alueiden merkittävät luontoarvot.

Taulukko 6. Osayleiskaavassa osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Osayleiskaava-merkintä	Aluevaraus oyk:ssa	Kohdenimi (kohdenumero selvityksessä)	Luontoarvo (0-5)	Selvitys
luo(46)	M	Ojitettu korpi	3	Luontotieto Keiron Oy
luo(50)	M	Runsas lahopuustoinen korpi	3	’’
luo(52)	M	Tuore lehto	3	’’
luo(53)	M, AO	Luonnontilaisen kaltainen puro	3	’’
luo(66)	MU/eko	Tuore kangas	3	’’
luo(67)	MU/eko	Kostea lehto/ruohoturvekangas	3	“
luo(68)	MU/eko	Tuore kangas	3	“
luo(81)	MU/eko, M	Rehevä lehtomainen kangas	3	’’
luo(90)	MU/eko	Kangasmetsä	3	’’
luo(100)	MU/eko	Varttunut kuusivaltainen kangasmetsä	3	’’
luo(105)	VL, AP	Puro	3	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
luo(111)	RM/s, EV	Keski-ikäiset sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	’’
luo(115)	VL	Vanhat lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	4	’’
luo(116)	VL	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	’’
luo(117)	VL, AP	Keski-ikäiset lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	4	’’
luo(120)	EV	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	’’
luo(123)	VL, AP	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	’’
luo(124)	VL, AP	Keski-ikäiset lehtipuuvaltaiset lehtomaiset kankaat	3	’’
luo(126)	AP	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	’’
luo(136)	VL	Keski-ikäiset sekapuustoiset tuoreet kankaat	4	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
luo(137)	VL	Kosteat keskiravinteiset lehdot	4	’’
luo(138)	VL, AP	Vanhat mäntyvaltaiset tuoreet kankaat	4	’’
luo(139)	VL	Kosteat keskiravinteiset lehdot	4	’’
luo(141)	VL, AP	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset tuoreet kankaat	4	’’
luo(143)	VL	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	4	’’
luo(144)	VL	Keski-ikäiset sekapuustoiset tuoreet kankaat	4	’’
luo(233)	MY	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	’’
luo(237)	MY	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	’’
luo(260)	MU	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	’’
luo(268)	MU	Keski-ikäiset mäntyvaltaiset kuivat kankaat	3	’’
luo(276)	MU, VL	Keski-ikäiset kuusivaltaiset lehtomaiset kankaat	3	”
luo(364)	MY	Tuoreet keskiravinteiset lehdot	3	’’
luo(365)	MY	Vanhat sekapuustoiset lehtomaiset kankaat	3	’’

Todettakoon, että merkittävä määrä (n. 15 aluetta) laadittujen osayleiskaavan luontoselvitysten (Luontotieto Keiron Oy, 2014 ja Enviro, 2015) luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävistä alueista sijaitsevat muodostetuilla tai muodostettavilla luonnonsuojelualueilla eikä niitä siten ole osoitettu omalla merkinnällään. Selvitysten kaksi aluetta (luo-102 ja luo-360) eivät enää nykytilassaan ole luonnontilaisia eikä niitä ole enää syytä osoittaa osayleiskaavassa. Luonnonsuojelualeilla sijaitsevien luo-alueiden säilymisedellytykset on turvattu eikä niitä tämän takia osoiteta erikseen kaavakartalla.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) on pyritty mahdollisuuksien mukaan osayleiskaavassa osoittamaan alueille, jossa luontoarvojen säilyminen on turvattu. Osayleiskaavassa luo-kohteita on lähivirkistysalueilla (VL), maa- ja metsätalousalueilla (MA, MY, MU) sekä asuntoalueilla (A, AP, AO). Asemakaavavaiheessa on tarkemman suunnittelun keinoin otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta

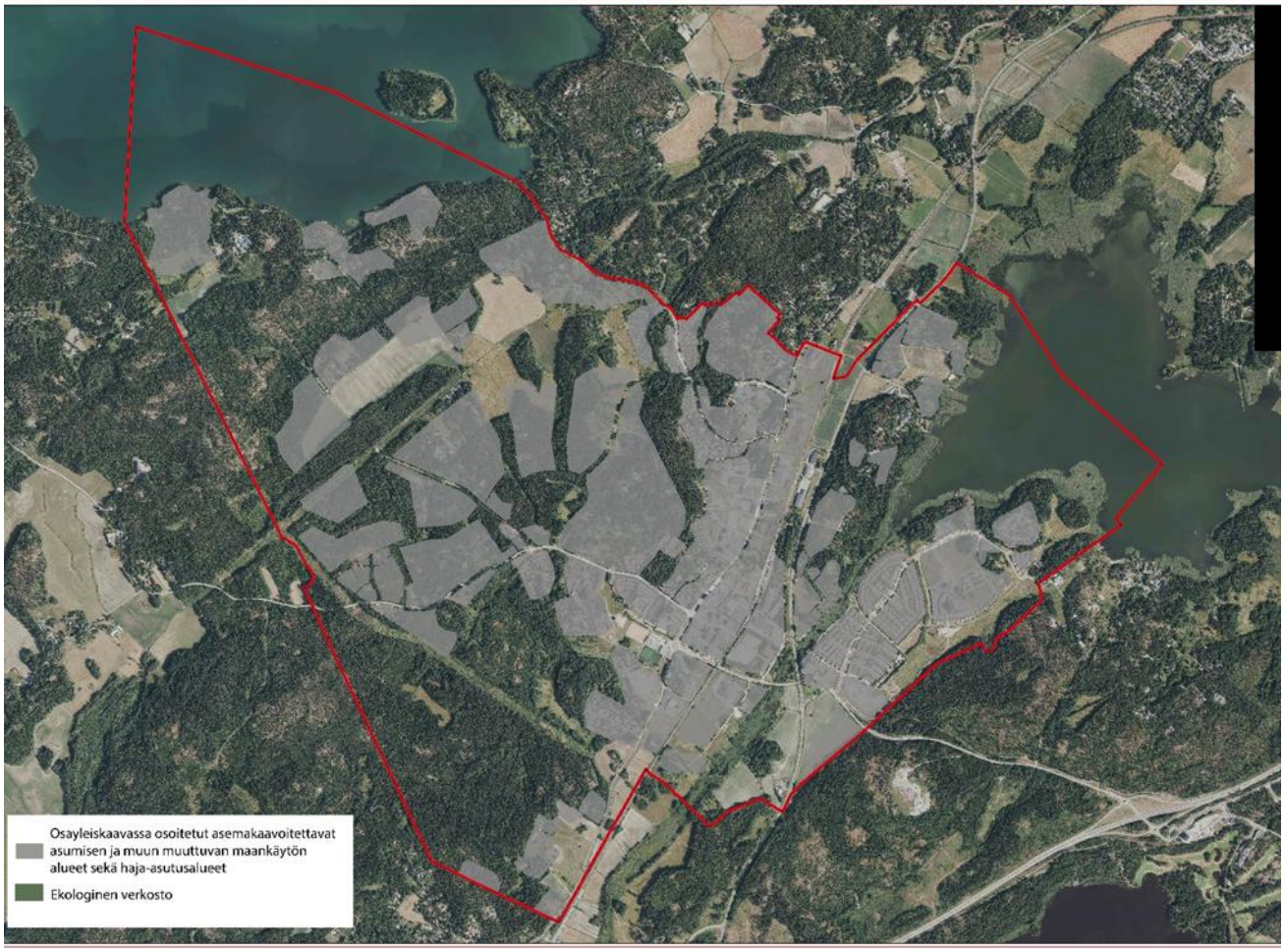
merkittävät alueet (luo) ja turvattava niiden luontoarvojen säilyminen. Arvokkaille alueille rakentamista on vältettävä. Kaikkein keskeisimmillä yhdyskuntarakenteen tiivistettävillä alueilla huomioidaan parhaan mukaan asemakaavoituksen yhteydessä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet.

Taulukkoon 6 on koottu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Ekologinen verkosto

Seudullinen ekologinen käytävä sijaitsee osayleiskaavan eteläosassa. Yleismääräyksen mukaisesti maa- ja metsätalousalueet sekä asuntoalueisiin rajoittuvat virkistysalueet ”vihersormiensa” kautta toimivat laajan ekologisen verkoston osina.

Osayleiskaavassa osoitettu ekologinen verkosto (sisältäen VL-, VL/eko-, VU-, MA-, MY- ja SL-alueet) on kooltaan noin 510 ha (lähes 40 % koko osayleiskaavan pinta-alasta). Laskettaessa ekologiseen verkostoon maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-, MU- ja MU/eko -alueet), on osayleiskaavassa osoitettu ekologinen verkosto kooltaan noin 625 ha (lähes 50 % osayleiskaavan pinta-alasta). Osayleiskaavan laajuus on noin 1300 ha.



Kuva 37. Osayleiskaavan ekologisen verkoston suunnitelma: osayleiskaavan toteuttama viherverkosto, joka koostuu rakentamattomista alueista (VL-, SL-, M-, MA-, MU- ja MY-alueista. Osayleiskaavan alue on rajattu punaisella.

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet (s-1) ja kulkuyhteydet

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet eli ydinalueet on osoitettu osayleiskaavakartalla s-1 -merkinnöillä. Ydinalueita on liito-oravaselvityksen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) mukaisesti osoitettu kaavakartalle yhteensä 17. Merkinnät on pyritty osoittamaan lähivirkistysalueille (VL), mutta osa merkinnöistä on kaavan suuripiirteisyyden takia osoitettu myös asumisen korttelialueille (A, AP). Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ja osoitettava ne suojeltaviksi. Luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Maankäytössä on tärkeää toteuttaa ja säilyttää liito-oravalle toimivat ja riittävät yhteydet. Liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on osoitettu kaavakartalle 4 kohtaan liito-oravaselvitykseen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) sekä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tarkasteluun pohjautuen.

Kaavamääräyksen mukaan liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on säilytettävä tai toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä jatkosuunnittelussa. Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa tarkempien selvitysten myötä.

Lepakon elinpiirin kannalta tärkeä alue (s-2)

Osayleiskaavan alueelta on havaittu (Luontotieto Keiron Oy) syksyllä 2022 yksi lepakon elinpiirin kannalta tärkeä alue, joka sijaitsee Porkkalan vuokra-aikana rakennetussa bunkkerissa. Mitä ilmeisimmin bunkkeri on myös lepakkojen talvehtimispaikka. Kyseinen alue kuuluu Keskusmetsään sijaiten kuitenkin Masalan taajaman läheisyydessä ja osayleiskaavan virkistysalueella Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä. Luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

8.3.2 Kulttuuriympäristö

Muinaismuistokohteet (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet

Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä kahdeksan kappaletta (Museovirasto, 2012). Osayleiskaavassa kohteet on osoitettu kaavakartalla sm-merkinnällä. Muinaismuistokohteita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 7.

Todettakoon, että kivikautista irtolöytöpaikoista Kuopila ja Saunakallio on inventoitu, mutta niitä ei ole Länsi-Uudenmaan museon esityksen mukaisesti esitetty kaavakartalla.

Huomattavaa molemmissa edellä mainituissa kaavamerkinnöissä on se, että kaavakartalla oleva suojelumerkintä käsittää ainoastaan kohteen oletetun keskipisteen. Esimerkiksi asuinpaikat voivat olla pinta-alaltaan huomattavan laaja-alaisia. Tästä syystä kohteen laajuus tulee selvittää tarkemmin museoviranomaiselta, mikäli niiden ympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.

Historiallinen rajalinja (hr)

Osayleiskaavassa on osoitettu Porkkalan vuokrakauden (1944–1956) Suomen ja Neuvostoliiton välinen historiallinen rajalinja.

Sotahistorialliset jäänteet

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee Porkkalan vuokrakauden sotilaallisia jäänteitä (Silvast, 2004). Silvastin tutkimuksessa on kuitenkin löydetty Masalan osayleiskaavan suunnittelualueelta vain kaksi löytöä: parakkirakennukset Kehä III:n liittymän vieressä sekä tiedustelukeskus Suvimäen ja Majvikin alueella. Parakkirakennukset sijaitsevat voimakkaasti muuttuvan maankäytön alueella eikä niitä ole siksi osoitettu osayleiskaavassa. Tiedustelukeskus on sijainnut nykyisen kokous- ja kongressihotelli Majvikin päärakennuksessa. Kokous- ja kongressihotellin alue on osoitettu osayleiskaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 7.

Silvastin löytöjen lisäksi suunnittelualueelta on tiedossa muita sotahistoriallisia jäänteitä, kuten bunkkereita. Koko osayleiskaavan alueella kattavaa inventointia sotahistoriallisten jäänteiden osalta ei kuitenkaan ole tehty eikä kaikkia yksittäisiä tiedossa olevia jäänteitä ole siksi osoitettu osayleiskaavassa.

Osayleiskaavan yleismääräys sotahistoriallisista jäänteistä edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa on tehtävä Porkkalan vuokrakauden sotahistoriallisten jäänteiden inventointi.

Taulukko 7. Osayleiskaavassa osoitetut muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset sekä muut kulttuuriperintökohteet kuten sotahistorialliset jäänteet (HUOM! kohteet sm(9) ja sm(10) on karttateknisistä syistä osoitettu osayleiskaavan kartalla kaava-alueen sisäpuolelle eli todellisten koordinaattipisteiden läheisyyteen).

Kohdetunnus	Kohdenimi	Suojeluperusteet	Kaava-merkintä
1000022595	Masala	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(1)
1000022600	Hullus/Huttlus	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(2)
1000022599	Nissniku	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(3)
1000022598	Köpas	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(4)
1000022597	Masaby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(5)
1000022596	Masaby 2	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(6)
1000022601	Ingvaldsby	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(7)
1000022602	Karras	Historiallinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	sm(8)
1000028600	Nyrödjebergen	Keskiaikaiset kivirakenteet	sm(9)
1000037898	Alsterbeksrå	Historiallinen rajamerkki	sm(10)
1000044682	Hommaksenkujan bunkkeri	Moderni puolustusvarustus	kp(1)
1000022605	Masala	Moderni puolustusvarustus	kp(2)
1000042586	Hullus W 1	Porkkalan vuokrakauden aikainen varustus (tulipesäke)	kp(3)
1000042587	Hullus W 2	Porkkalan vuokrakauden aikainen taistelukaivanto	kp(4)
1000042597	Hullus W 3	Porkkalan vuokrakauden aikainen suojahuone	kp(5)
1000042584	Mössmyren 1	Porkkalan vuokrakauden aikainen taistelukaivanto	kp(6)
1000042585	Mössmyren 2	Porkkalan vuokrakauden aikainen suojahuone	kp(7)
1000037900	Bråtaträsket 1	Porkkalan vuokrakauden aikainen taistelukaivanto	kp(8)
1000037901	Bråtaträsket 2	Porkkalan vuokrakauden aikainen taistelukaivanto	kp(9)
1000037902	Bråtaträsket 3	Porkkalan vuokrakauden aikainen suojahuone	kp(10)
1000037903	Bråtaträsket 4	Moderni puolustusvarustus	kp(11)
1000037904	Bråtaträsket 5	Porkkalan vuokrakauden aikainen taistelukaivanto	kp(12)
1000037905	Bråtaträsket 6	Maarakenne	kp(13)
1000037906	Bråtaträsket 7	Porkkalan vuokrakauden aikainen varustus (tulipesäke)	kp(14)
1000044523	Bråtaträsket 8	Moderni puolustusvarustus	kp(15)

Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja muut kulttuuriympäristöt

Osayleiskaavassa on osoitettu Vitträskin etelärannan huvila-alue maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (ma(1224)) maakuntakaavan mukaisesti kuten myös Espoonlahden Hagabacken huviloiden kulttuuriympäristö (ma(1225)). Kaavamääräyksen mukaan alueilla tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueilla tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon. Niin ikään Uusimaa-kaavan 2050 mukainen Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma(01009)) on osoitettu osayleiskaavassa. Kyseisellä kaavakartalla alue on kuvattu seuraavasti: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Espoonlahden Hagabackenin huviloiden maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu osayleiskaavassa lisäksi osin alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Säilytettäväksi osoitetaan ne alueet, joilla sijaitsee suojeltavia huvilakohteita. Koska kyseinen kulttuuriympäristö sijaitsee Masalan aseman läheisyydessä kunnan ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeellä, on alueelle perustelua osoittaa paikoin tiivistä täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisen sovittaminen alueelle ratkaistaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeessa, jossa rakennetun kulttuuriympäristön maiseman arvot huomioidaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Masagårdin, Furugårdin ja Köpäksen sekä Vestergårdin ja Östergårdin kulttuuriympäristöt) on osoitettu osayleiskaavassa alueiksi, joilla ympäristö säilytetään.

Kaavamääräyksen mukaan alueilla, joilla ympäristö säilytetään, on säilytettävä alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, rakenteet ja viherympäristö on säilytettävä. Alueen ympäristön maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on otettava huomioon rakentamisessa. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltava hautapaikka (eh-369)

Osayleiskaavan suunnittelualueella sijaitsee Tinanpellontien varrella Masalan punaisten hauta, joka on suojeltu muistomerkki. Muistomerkki on pystytetty vuoden 1918 taistelussa kuolleiden henkilöiden muistoksi. Numero sulkeissa viittaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 suojelukohteiden luetteloon.

Kaavamääräyksen mukaan merkintä koskee arvokasta kohdetta, jonka vahingoittaminen ja purkaminen on kielletty. Tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Historiallinen tielinja (sh)

Merkintä koskee Masalantien lisäksi Sepänkyläntien ja Hvittorpintien historiallisia tielinjoja. Tien korko ja linjauksen ominaisluonne on pyrittävä tienpitoon liittyvissä toimenpiteissä säilyttämään. Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät (sr)

Osayleiskaavassa on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi Masalan kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark, 2015) perusteella suojeluluokkiin 1 tai 2 arvotetut rakennukset, jotka on kaavakartalla merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Poikkeuksen tähän tekevät kolme kohdetta, joille on myönnetty purkulupa ennen osayleiskaavan valmistumista (Tomtebo, kohdenumero selvityksessä 1231; Masalan koulu, kohdenumero selvityksessä 1234; Strängnäs kohdenumero selvityksessä 1056). Suojeltava rakennus -merkintä koskee 81 rakennusta. Arvoluokan 1 kohteita on 34 ja arvoluokan 2 kohteita on yhteensä 47. Kohteiden suojeluperusteet on luettavissa selostuksen liitteestä 9 sekä edellä mainitusta selvityksestä.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyylillisiä arvoja ei hävitetä. Muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Sulkeissa oleva numero viittaa selostuksen liitteen 8 taulukkoon sekä kohdenumeroon selvityksessä. Alueita asemakaavoitettaessa on kunkin rakennuksen osalta selvitettävä tarkemmin suojelutarve, joka perustuu tarkempaan asemakaavan yhteydessä laadittuun selvitykseen.

Suojeltavien rakennusten alue (SR)

Hvittorpin leirikeskuksen alue on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavien rakennusten aluevarauksena (SR) voimassa olevan Hvittorpin asemakaavan mukaisesti. Alueen rakennukset, mukaan lukien Hvittorpin huvila, on erikseen merkitty suojelurakennuksena (sr), mutta aluevarauksella halutaan varmistaa kulttuuriympäristön ja alkuperäisen huvilapuutarhakokonaisuuden säilyminen.

8.4 Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Osayleiskaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Sen maankäyttö tukeutuu ensisijaisesti voimassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, jolla luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Osayleiskaavan liikennejärjestelmä mahdollistaa kestävän liikkumisen suunnittelualueen sisällä ja sieltä muualle julkisella liikenteellä, kuten juna- ja linja-autoyhteyksin, sekä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksin.

Kaavan mukainen aluerakenne mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen keskustatoimintojen alueilla, palvelujen ja hallinnon alueilla sekä työpaikka-alueilla. Lisäksi osayleiskaavan mahdollistama merkittävä asukasmäärän kasvu luo edellytykset väestökehityksen vaatimalle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Palvelut, työpaikat ja asuminen sekoittuvat osayleiskaavan tiiviissä kaupunkiympäristössä keskustatoimintojen alueilla, jolloin eri väestöryhmien on helppo saavuttaa toimintoja joukkoliikenteen, kävelyn tai pyöräilyn keinoin.

Osayleiskaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin osoittamalla rantavyöhykkeellä rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Niin ikään laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) on tiedostettu esimerkiksi rankkasateiden aiheuttamat uhkatekijät sekä varauduttu niihin. Maankäyttöratkaisultaan osayleiskaava luo edellytyksiä joukkoliikenteen parantamiselle ja samoilla periaatteilla se edistää kävelyä ja pyöräilyä. Melusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja ehkäistään jatkosuunnittelussa Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti sekä tulevien asemakaavojen myötä. Osayleiskaavan alueelle ei ole myöskään sallittu sijoittaa ympäristö- ja meluhaittaa aiheuttavaa yritystoimintaa.

Kaavahankkeen loppuvaiheessa on laadittu Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022). Osayleiskaavan maankäyttöratkaisu eli muiden muassa asumisen keskittäminen uuden Masalan taajaman kehämäisen katuyhteyden varrelle mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason nostamisen, millä voidaan vaikuttaa vähentävästi asukkaiden autoriippuvuuteen. Lisäksi pitkälti nykytilanteen mukainen liityntäpysäköinti on mahdollista toteuttaa Masalan asemalla sekä runkobussin pysäkkien läheisyydessä mahdollistamalla esimerkiksi Masalan urheilupuiston pysäköintialueen käyttämistä päivisin liityntäpysäköintialueena (Masalan urheilupuiston yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2011). Masalan keskustaan, asemanseudulle on tarkoitus toteuttaa pienimuotoinen matkakeskus. Sitä koskeva alustava suunnitelma on laadittu osana Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmaa (FCG Oy, 2017). Niin ikään kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja uusien rakentaminen edistää kestävää liikkumista. Suositukset uudisrakentamiselle, joissa korostuu muiden muassa puurakentaminen, sisältyvät osayleiskaavan kaavamääräyksiin.

Osayleiskaava toteuttaa tavoitetta elinvoimaisista luonto- ja kulttuuriympäristöistä sekä luonnonvarojen vaalimisesta. Luonto- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen perustuu suunnittelualueelta tehtyihin inventoihin. Arvokkaat luonto- ja kulttuuriympäristöt osoitetaan osayleiskaavassa pääosin säilyviksi. Poikkeuksena ovat Masalan asemanseudulla sijaitseva Furugårdin alue ja Majvikin alueella sijaitseva Hagabackan huvilayhdyskunta, joiden molempien kulttuuriympäristön arvokokonaisuuksiin osoitetaan osayleiskaavassa tiivistä rakentamista niiden sijaitessa Masalan aseman lähivaikutusalueella ja tiivistettävän yhdyskuntarakenteen vyöhykkeellä. Suojeltavien rakennusten sekä arvokkaiden luontokohteiden säilyminen on osoitettu alueiden asemakaavoissa. Lisäksi ne osoitetaan sekä osayleiskaavassa että suunnittelualueen tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavojen muutoksissa. Luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja ekologiset yhteydet on huomioitu osayleiskaavassa.

Osayleiskaavassa osoitetut virkistysreitit ovat suunnittelualueelta yhteneväisesti jatkuvia ja riittäviä huomioiden asukasmäärän kasvun, joka lisää virkistyskäyttöä sekä suunnittelualueella että sen lähialueilla.

Osayleiskaavassa on varauduttu uusiutuvan energian tuotantoon Kolabackenin datakeskushankkeen vaatiman maakaapelilinjan (voimansiirtoyhteys) osalta sekä yhden uuden yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan alueen osalta. Kyseiselle alueelle, Mustikkarinteen asemakaavoitettavalle alueelle, on tarkoitus toteuttaa aurinkokennojärjestelmä. Uusiutuviin energiajärjestelmiin ja -ratkaisuihin osayleiskaavan suunnittelualueella suhtaudutaan myönteisesti ja niitä toivotaan toteutettavaksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Osayleiskaavassa on turvattu myös valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset osoittamalla ne kaavakartalla.

8.5 Vertailu Uusimaa-kaavaan 2050

Tehokkaimmin toteutettavat asuntoalueet sijaitsevat osayleiskaavan nykyisen Masalan taajaman ja sen lähiympäristön alueilla Uusimaa-kaavan 2050 taajamatoimintojen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen mukaisilla alueilla. Osayleiskaava toteuttaa Uusimaa-kaavaa 2050, joskin esimerkiksi asumisen reservialueet sijaitsevat voimajohto -merkinnän luoteispuolella, joka on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu valkoiseksi alueeksi. Niin ikään Vitträsk-järven tuntumassa Luoman kylään kuuluva ja olemassa oleva asumisen alue sijaitsee edellä mainitulla valkoisella alueella.

Osayleiskaavassa Masalan taajaman asumisen laajenemissuunnat tukeutuvat vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ne voidaan nähdä aluerakenteen hyvinä jatkumoina, joilla saavutetaan kaavan keskeinen tavoite Masalan keskustaa täydentävästä asumisesta sekä asukkaita palvelevista toiminnoista. Uudet asemakaavoitettavat alueet kytkeytyvät luontevasti toisiinsa sekä läheisiin virkistysalueisiin. Asumisen alueet tukeutuvat nykytilanteen mukaisesti asemanseudulle sijoittuvaan Masalan keskustaan sekä sen tarjoamiin palveluihin. Vaiheittain etenevän asemakaavoituksen myötä eri alueiden asukkaiden mahdollisuudet käyttää arjen liikkumisessa sekä joukkoliikennettä että kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä paranevat. Tosin edelleen haasteena on järjestää joukkoliikenne Masalan keskustasta kauimmaisille asuntoalueille. Osayleiskaavan etelä- ja luoteisosa säilyvät maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

Masagårdin alueella osayleiskaavassa on varaukset pientalovaltaisille asuntoalueille, jotka on osoitettu reservialueiksi poiketen Uusimaa-kaavan 2050 maankäytöstä. Kuitenkin hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin, että reservialueen merkintä on hyväksyttävissä, koska uusien asuntoalueiden käyttöönottoa koskee ajoitus siten, että ne on toteutettavissa, kun sen lähialueen muut pientalovaltaiset asuntoalueet on pääosin toteutuneet.

Osayleiskaavan itäosassa on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen Natura 2000 -verkostoon kuuluva Espoonlahden lintuvesialueen, joka on osoitettu luonnonsuojelualueena kuten myös samaisella rantavyöhykkeellä tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat luonnonsuojelualueet, jotka ovat Espoonlahden Båthusudden (suojelu-

peruste on meriuposkuoriaisesiintymä), Sundetin rantametsikkö*, Laamannin jalopuumetsikkö, Nybackan metsä* sekä Sundsbergin metsä* (*-merkittyjen kohteiden nimi on epävirallinen).

Espoonlahden Hagabackenin huvilat sekä Vitträskin etelärannan huviloiden kulttuuriympäristö ovat maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita. Uusimaa-kaavassa 2050 molemmat huvila-alueet on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Osayleiskaava eroaa Uusimaa-kaavasta 2050 siten, että Espoonlahden Hagabackenin huvilat on osoitettu osittain alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä. Vitträsk-järven etelärannan huvilat on osoitettu osayleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurimaisemaksi.

Uusimaa-kaavan 2050 mukainen seudullinen viheryhteystarve sijaitsee osayleiskaavan eteläosassa. Kyseisen ekologisen käytävän maankäyttö ja kaavamääräyksineen varmistavat ekologisen käytävän säilymisen. Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti luonnonsuojelualueet, lähivirkistysalueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet toimivat osana maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa ja osin myös alueen virkistyspainotteista ulkoilureitistöä.

Osayleiskaavan säteittäiset lähivirkistysalueet eli ”vihersormet”, mahdollistavat viheryhteydet asuntoalueiden välillä ja niiltä laajemmille viheralueille muun muassa Keskusmetsään ja Vitträsk-järven rannalla sijaitsevalle virkistysalueelle, jossa on pienimuotoinen uimarannalle. Keskusmetsän kautta kulkeva seudullisesti merkittävä ekologinen käytävä kytkeytyy Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan samaan käytävään, johtaa Kehä III yli rakennettavan riistasillan kautta edelleen jo Länsiväylälle toteutetun riistasillan kautta Finnträsk-järvelle ja sen metsiin. Osayleiskaavassa käytävän alue on osoitettu suurimmaksi osaksi luonnonsuojelualueeksi. Kaavamääräyksen mukaan ekologisen käytävän toimivuus on turvattava ja se on toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Edellisen lisäksi kaavamääräyksen mukaan maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti osayleiskaavan alueella on kolme olemassa olevaa voimajohtoa, joista yksi on maanalainen sähkönsiirtoyhteys (Estlink, 150 kV). Myös maakaasujohto on osoitettu Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti. Edellisten lisäksi tarvitaan Kolabackenin datakeskusta varten kaksi uutta maakaapelia, joista toinen (2x110 kV) on tarkoitus toteuttaa olemassa olevan voimajohdon rinnalle osin Uusimaa-kaavan 2050 seudullisen ekologisen käytävän alueelle. Osa ohjeellisesta maakaapelista on määrä toteuttaa osayleiskaavan luonnonsuojelualueelle. Edellisten lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen linjaus maanalaisille sähkönsiirtoyhteyksille (2x400 kV), joka tarvitaan Kolabackenin datakeskuksen toiminnan käynnistämiseksi. Kyseinen linja kulkee pohjois-etelä -suuntaisesti Masalan taajaman läpi.

Osayleiskaavan voidaan edellä mainitun perusteella katsoa noudattavan sekä täsmentävän Uusimaa-kaavaa 2050.

8.6 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 selostuksessa ei ole mainintaan maankäyttöratkaisun mahdollistamasta väestötavoitteesta. Kunta on yleiskaavan (lainvoimainen v. 2000) valmistumisen jälkeen laatinut useita osayleiskaavoja, joissa on yksityiskohtaisemmin tutkittu esimerkiksi liikenneverkkoa, palvelujen järjestämistä ja asumisen sijoittamista. Pääsääntöisesti laadituissa osayleiskaavoissa usein suunnittelun alkuvaiheessa on asetettu hankekohtainen asukastavoite sekä asetettu hankkeelle tavoitevuosi.

Masalan osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän (enint. 15 000 as.) sekä laadittujen väestöennusteiden kautta saadaan tärkeää tietoa muun muassa koulujen pitkän aikavälin oppilasmääristä ja niiden valmiudesta ottaa uusia oppilaita. Sama koskee myös päiväkotilasten määrää. Niin ikään väestöennusteet antavat seniorien palvelujen järjestämiseen tärkeää tietoa. Todettakoon, että Masalan osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

Kirkkonummen yleiskaavaan 2020 verrattuna Masalan osayleiskaavan keskustatoimintojen alue on laajempi. Merkittävin muutos koskee rantaradan ja Masalantien välistä aluetta, joka voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu yritystoiminnan alueeksi ja osayleiskaavassa osittain keskustatoimintojen alueeksi sekä osittain työpaikka-alueeksi. Osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueen ympärille on osoitettu yleiskaavan asuinpientalojen aluetta tehokkaammin rakennettavia asuntoalueita. Näin ollen osayleiskaavassa edellä mainittujen alueiden maankäyttö Masalan keskustassa ja sen välittömällä lähialueella tehostuu verrattaessa yleiskaavan maankäyttöön. Uusia pientalovaltaisia asuntoalueita osoitetaan yleiskaavan maa- ja metsätalousalueille esimerkiksi Sepänkyläntien varrelle sekä voimajohtojen luoteispuolelle, minkä johdosta yhdyskuntarakenne laajenee osayleiskaavassa vähäisesti luoteen suuntaan.

Masagårdin alueella osayleiskaavassa on varaukset pientalovaltaisille asuntoalueille, jotka on osoitettu reservialueiksi. Se tarkoittaa, että niiden toteuttaminen on ehdollista siten, että niiden lähialueen muiden pientalovaltaisten asuntoalueiden on oltava toteutuneita vähintäänkin 75 %:sti.

Osayleiskaava mahdollistaa huomattavasti enemmän asuntotuotantoa Espoonlahden rantavyöhykkeellä sijaitsevalla Suvimäen ja Majvikin alueella, jonka liikenteen järjestämiselle osayleiskaavassa mahdollistetaan neljä eri vaihtoehtoa.

Osayleiskaavassa taajaman reuna-alueilla sijaitsevat erillispientalojen haja-asutusluonteiset asuntoalueet ovat voimassa olevassa yleiskaavassa varattu pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Osayleiskaavan erillispientalojen asuntoalueet ovat kuitenkin joko olemassa olevan tilanteen toteavia tai kantatilalaskelman mukaisten laskennallisten rakennuspaikkojen osoittamista kartalla, joten yleiskaavaan verrattuna alueet eivät tuo merkittävää lisärakentamista. Sen sijaan osayleiskaavassa osoitetaan runsaasti lisää pientalorakentamista asemakaavoitettaviksi osoitetuille pientalovaltaisille asuntoalueille. Näiden asuntoalueiden tehokkuus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Viherrakennetta tarkennetaan yleiskaavaan verrattuna. Osayleiskaavassa osoitetaan aluevaraukset asumisen ja viheralueiden osalta tarkemmassa mittakaavassa. Merkittävin yksittäinen ero yleiskaavan viherrakenteeseen verrattuna ilmenee virkistysalueiden laajentamisena Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Masalan keskustasta ja sen lähialueelta Espoonlahdelle paranevat osayleiskaavan mahdollistamina. Niin ikään ulkoilureittimahdollisuudet monipuolistuvat, kun verkosto rakentuu uusien asemakaavojen myötä. Kunnan tavoitteena on kehittää Keskusmetsästä kuntalaisten ulkoilualue. Alustavasti sen kautta suunnitellaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Masalasta Jorvakseen ja kuntakeskukseen. Osayleiskaavassa on varauduttu edellä kuvattujen yhteyksien toteuttamiseen.

Todettakoon, että Masalan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi se korvaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 alueellaan.

8.7 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei varsinaisesti muutu osayleiskaavan hyväksymisen myötä, mutta se mahdollistaa ja todennäköisesti johtanee pitkällä aikavälillä asemakaavamuutoksiin erityisesti Masalan keskustan sekä sen lähialueilla.

8.8 Vertailu kehityskuviin

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksyttyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti.

Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 Masalan taajama kuvataan tavoitevuonna 2040 kasvavana radanvarren keskuksena, jossa uusi rakentaminen vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Masalan liikekeskusta on uudistunut ja keskusta-alueen rakentaminen on monipuolista pientaloista kerrostaloihin. Kehityskuvan tavoitteena on, että vuonna 2060 Masalan liikekeskusta on yhä monipuolistunut ja se sisältää uudenlaisia työnteon muotoja ja palveluita. Osayleiskaava tukee kehityskuvan tavoiteasettelua.

Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 laadittiin karttaesitys, jossa jo alustavasti tutkittiin erilaisia asumisen mitoitusvyöhykkeitä. Osayleiskaavassa käytetyt vyöhykkeet pohjautuvat näihin. Kehityskuvakartalla osoitettiin myös uusia asuntoalueita, jotka osayleiskaavassakin on osoitettu. Kehityskuvassa osoitettiin Masalan ja Luoman viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistys reitit. Näille on osayleiskaavassa etsitty tarkennetut sijainnit sekä osoitettu ne hieman laajempina kuin kehityskuvan kartalla. Kehityskuvassa osoitetut uudet liikenneyhteystarpeet on niin ikään otettu pääosin mukaan osayleiskaavaan. Näistä kehätien sekä Suvimäen ja Majvikin asemakaavan kokoojakadun sijainnit ovat tarkentuneet osayleiskaavassa.

Vaikka Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2040 ja 2060 ei koske osayleiskaavan aluetta, on sen maankäytön suuntaviivoilla ja kehittämistavoitteilla merkittävä vaikutus myös Masalan taajaman kehitykseen tulevaisuudessa. Edellisen lisäksi Espoon kaupungin suunnitelmat Kivenlahden alueella vaikuttavat myös Kirkkonummen kuten myös Masalan taajaman tulevaisuuskehitykseen Länsiväylän kehityskäytävällä.

9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Vaikutusten arviointi tuottaa tietoa kaavan toteuttamisen merkittävistä vaikutuksista. Tietoa tuotetaan ja hyödynnetään läpi kaavoitusprosessin. Osayleiskaavan vaikutusten arviointi perustuu kunnan yhdyskuntatekniikan toimialan asiantuntija-arviointiin sekä osayleiskaava-aineiston vaikutusselvityksiin.

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin kohteena on osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö. Kaavan yksityiskohtaisuus ja ohjausvaikutus vaikuttavat siihen, kuinka yksityiskohtaisesti vaikutuksia arvioidaan. Ne ovat pitkälti sidoksissa kaavatasoon ja kaavan luonteeseen. Masalan osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava kaava.

9.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleistä

Osayleiskaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia nykytilanteeseen. Uusia alueita osoitetaan rakentamiseen ja yhdyskuntarakenne tiivistyy, liikenteen määrä kasvaa ja uusia asukkaita muuttaa alueelle. Toisaalta osa tutuista maisema- ja viheralueista säilyy, kuten esimerkiksi suurin osa Masagårdenin peltoalueista, valtaosa Keskusmetsän alueesta sekä Vitträsk-järven rannan kulttuuriympäristöalue sekä Masalantien tielinjaus.

Osayleiskaava mahdollistaa merkittävän määrän uusia asukkaita sijoittuvan Masalan taajamaan. Kaavan maankäyttö mahdollistaa myös monipuolisesti erilaisia asumistypologioita suunnittelualueelle sijoittuvasta keskustamaisesta asumisesta maaseutumaiseen asumiseen. Se tarkoittaa, että kunta pystyy tarjoamaan taajamassa erilaisia asumismahdollisuuksia ja vastaamaan näin asumistarpeiden muutoksiin laadittaessa alueen asemakaavoja.

Osayleiskaavan mahdollistamat maankäytön muutosten vaikutukset elinympäristöön ovat paikoin suuria. Muutokset ja niiden vaikutukset kuitenkin monipuolistavat esimerkiksi alueen palvelutarjontaa sekä asuntotarjontaa, mikä lisää asukkaiden valinnan mahdollisuuksia sekä vähentää liikkumistarvetta. Alueen nykyisten asukkaiden ja toimijoiden elinympäristö muuttuu: osa kehittyvistä alueista eheytyy täydennysrakentamisen ansiosta, osalle alueista toteutetaan uutta rakentamista, mikä voi asukkaasta riippuen näyttäytyä hyvänä tai huonona muutoksena. Osayleiskaavan mukaiset virkistysalueet koetaan tavallisesti myönteisenä muutoksena, vaikka toisinaan täydennysrakentaminen voi nakertaa virkistysalueiksi koettuja alueita. Pääsääntöisesti paikalliset asukkaat arvostavat alueen suojeltuja rakennuksia, kulttuurimaisemaa ja luonnonläheisyyttä sekä sen tarjoamaa omaa rauhaa. Nämä tekijät ovat myös merkittävä osa Kirkkonummen paikallista identiteettiä. Masalan tulevissa asemakaavahankkeissa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota ja pyrittävä eheyttävään, kulttuuri- ja luonnonympäristöä kunnioittavaan suunnitteluun. Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä edellytetäänkin uuden rakentamisen sovittamista maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin koko suunnittelualueella. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuinalueille sekä virkistysalueille on kaavamääräyksin osoitettu puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus, jotta alueiden luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten.

Lisääntyvällä asukasmäärällä on todennäköisesti myönteinen vaikutus Masalan alueen palvelutarjontaan piristäen paikallistaloutta. Laajalle keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Mitä todennäköisimmin suuri osa uusista työpaikoista on palvelutyöpaikkoja, sillä kasvava väestö tarvitsee lukuisia erilaisia palveluja. Tosin Masalan palvelutarjonta on hyvällä tasolla jo vuonna 2022: esimerkiksi kunnan järjestämät palvelut, kuten kirjasto ja monitoimitalo, liikuntamahdollisuudet sekä koulut ja päiväkodit ovat laadullisesti hyvällä tasolla. Masalan keskustan yhdyskuntarakenne on tiivistynyt 2010-luvulta lähtien. Osayleiskaavan laadinnan aikana ja täydennysrakentamisen myötä keskustan uusien kerrostalojen kivijalkaan on

sijoittunut liikkeitä ja muuta yritystoimintaa. Alueella on kolme päivittäistavarakauppaa, joista kaksi Masalan keskustassa ja yksi Kartanonrannassa. Asukasmäärän tuntuva nousu lisää paineita niin julkisten kuin kaupallistenkin palveluiden monipuolistumiseen ja syntymiseen. Lähipalveluiden lisääntymisellä on pääsääntöisesti positiivinen vaikutus ihmisten elinympäristöön, sillä ne vähentävät turhan liikkumisen tarvetta sekä lisäävät aktiivista kanssakäymistä ja antavat elävyyttä alueelle.

Monipuolistuvien palveluiden lisäksi myös työpaikkojen määrän kasvu mahdollistetaan osayleiskaavassa. Moni nykyisistä rakentamattomista tai vajaasti rakennetuista yritystonteista (tilanne v. 2022) sijaitsee osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Koska keskustatoimintojen kaavamerkintä sallii alueelle hyvin monenlaista toimintaa, mahdollistaa se erilaisten toimintojen kuten asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittumisen. Niinpä esimerkiksi Masalan keskustan korttelissa voi tulevaisuudessa olla hyvinkin erilaisia ja toistaan poikkeavia toimintoja. Toimintojen sekoittuneisuus saattaa johtaa myös Masalan keskustassa ympärivuorokautisen toiminnan syntymisen, vaikka tavoiteltu asukasmäärä ensisijaisesti tähtää turvallisen, lähipalveluiltaan monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen pikkukaupungin syntymiseen.

Masalan alueen asukasluvun kasvun myötä joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan parantaa. Alueen väestömäärän kasvu, uudet asemakaavoitettavat alueet uusine asukkaineen sekä osayleiskaavassa osoitettujen uusien kehäyhteyksien toteuttaminen mahdollistaa joukkoliikenteen kehittämisen alueella. Seurauksena yksityisautoilun tarve vähenisi ja alueet sitoutuisivat tiiviimmän osaksi Masalan ydintaajamaa ja kestävän liikkumisen vyöhykettä. Näin voidaan edistää autottoman asumisen tavoitetta myös Masalan keskustan ulkopuolisilla asuntoalueilla ja myös yhä useampi ikäihminen pääsee toimivan joukkoliikenteen piiriin. Joukkoliikenteen käytön yleistyminen sekä sujuvat katuyhteydet vähentäisivät myös merkittävästi väestömäärän lisäyksestä johtuvaa Masalan keskustaan kohdistuvaa liikennevirtaa ja ruuhkautumista.

Osayleiskaavan maankäytön toteutuminen tarkoittaa liikennesuoritteen kasvua. Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) mukaan kasvu on huomattavaa, sillä nykyinen vuosittainen liikennesuorite on noin 54 miljoonaa kilometriä. Osayleiskaavan toteutumisen myötä se nousee liki 130 miljoonaan kilometriin. Kasvu on huomattava ja osoittaa, että joukkoliikenteen kehittämiselle on selkeä tarve. Toisaalta on tosiasia, että kustannustehokkaan ja toimivan joukkoliikenneyhteyden kehittäminen alueelle vie aikaa ja edellyttää riittävää käyttäjämäärää. Asemakaavojen toteuttaminen tapahtuu kaava kerrallaan ja haasteena on joukkoliikenteen järjestäminen alueille, joissa yhdyskuntarakenne on vasta tiivistymässä. Päivittäisiä liikkumistarpeita tullaan hoitamaan myös pääosin autolla, jolloin liikennemäärien kasvun myötä liikenteestä aiheutuva melu ja ilmanlaadun epäpuhtaudet lisääntyvät. Tosin sähköautojen yleistymisen seurauksena ilmanlaadun heikkeneminen hidastuu ja jossain vaiheessa ilmanlaatu alkaa liikenteen sähköistymisen ansiosta elpyä ajoneuvoliikenteen määrästä huolimatta. Matalilla nopeuksilla ajettaessa sähköautojen aiheuttama melu on verraten pientä. Silti etenkin pääkatujen liikenne ja liikenteen aiheuttama melu kasvaa. Kuitenkaan liikenteen aiheuttamat haitalliset meluvaikutukset eivät ennusteiden mukaan kohoa liian suuriksi Masalassa tai sen lähialueella.

Lasten ja nuorten sekä ikäihmisten itsenäisen liikkumisen edellytykset eivät välttämättä toteudu yhtä hyvin asuntoalueilla, jotka nojaavat yksityisautoiluun kuin tiiviimmässä kaupunkirakenteessa. Myös arkiliikunta jää vähemmälle, kun etäisyydet ovat pitkät. Näin ollen autoriippuvuudesta voi aiheutua myös sosiaalisia vaikutuksia, jotka ilmenevät muun muassa lasten ja nuorten elinpiirin kaventumisena, työikäisten kunnon rapistumisena tai ikääntyneiden eristäytymisenä. On huomioitava, että pitkät etäisyydet ovat näkymätön, mutta merkittävä este ikäihmisille tai pienten lasten kanssa liikkuville.

Osayleiskaavan ja etenkin asemakaavoituksen avulla pyritään tukemaan myös uusien liikenteellisten innovaatioiden, kuten sähköautojen ja -bussien, hyödyntämisen ja käyttöönoton suunnittelualueella. Uudet innovaatiot pystyvät vaikuttamaan jossain määrin paitsi liikennemeluun ja ilmanlaatuun myös ekologiseen kestävyyteen. Nykyisen henkilöauto- ja linja-autokannan vaihdos sähkökäyttöisiin kulkuvälineisiin ei kuitenkaan tapahtune hetkessä ripeällä aikataululla. Melun haittavaikutuksia tullaan ehkäisemään laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä meluselvitykset ja ratkaisemalla asemakaavojen maankäyttö siten, etteivät valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjearvot ylity suunnittelualueilla.

Metsätalouden harjoittamisen säilyminen turvataan kaavamääräyksin, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu merkittäviä virkistyspaineita, osoitetaan virkistyskäyttöön. Pääsääntöisesti nämä alueet tullaan kuitenkin asemakaavoittamaan, joten yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan näiltä osin asemakaavan laadinnan yhteydessä. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuinalueille sekä virkistysalueille on kaavamääräyksin osoitettu puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus, jotta metsäalueiden virkistysarvo voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten. Näin voidaan vähäisesti hillitä myös metsäkatoa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia. Rakentamisen seurauksena maaperän rakenne voi muuttua paikallisesti maasto- ja kallioleikkausten tai maantäyttöjen myötä. Koska osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö toteutetaan valtaosaltaan laatimalla asemakaavat tai asemakaavan muutokset, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä eri alueen toteuttamistavalle. Osayleiskaavan alueella ei ole pohjavesialueita.

Metsäisten alueiden rakentaminen lisää paikallisesti tuulisuutta rakennetuilla alueilla ja rakentaminen muuttaa myös luonnonalueiden pienilmastoa reunavaikutusvyöhykkeellä, joka ulottuu 50–100 metriä rakennetun alueen reunasta rakentamattomaan luonnonympäristöön. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Inversiotilanteessa ilman epäpuhtauspitoisuudet nousevat vähäisesti.

Osayleiskaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa suunnittelualueen metsien määrään vähentävästi ja siten vaikuttaa alueen hiilinielujen määrään. Pääasiassa uusi rakentaminen osoitetaan keskusta-alueelle jo olemassa olevan rakennetun infran yhteyteen tai esimerkiksi entisille peltomaille, mutta varsinkin nykyisen taajaman ympärille vyöhykkeittäin osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu metsäalueille. Kaavan mukainen uusi rakentaminen vähentäisi nykyisiä metsäalueita noin 340 hehtaaria. Toisaalta on huomattava, että asumisen aluevaraukset sisältävät lähivirkistysalueita sekä säilytettäviä arvokkaita luontokohteita, joten edellä mainittu luku on kaavan mahdollisesti toteutuessa hieman matalampi.

Vaikutukset hulevesiin

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun kaavan vaikutusalueella on arvioitu hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020). Osayleiskaavan mukaisen maankäytön ja rakentamisen seurauksena läpäisemättömien pintojen kokonaismäärä kasvaa alueesta riippuen nollasta prosentista jopa sataan prosenttiin, joten hulevesistä aiheutuva kuormitus tulee kasvamaan. Osuus vaihtelee muutosalueen maankäyttötyypin mukaan. Voimakkaammin läpäisemättömyys kasvaa keskustatoimintojen alueella. Kuitenkin suhteellisesti hulevesiä muodostuu nykytilannetta enemmän etenkin niillä alueilla, jotka ovat nykytilassa rakentumattomia.

Huleveden laadun hallinta on kriittisintä keskusta-alueilla sekä tiiviisti rakennetuilla asuinalueilla. Näillä alueilla hulevesiin päätyy haitta-aineita erityisesti teiltä ja pysäköintialueilta sekä rakennusten materiaaleista. Kriittisten valuma-alueiden lisäksi hulevesien ja vesistöjen laatua huonontavat pistemäiset kuormituslähteet, joiksi osayleiskaavan suunnittelualueella lukeutuvat huoltoasema, liikekeskusalueet sekä mahdolliset uudet lumenkaatopaikat. Hulevesiselvityksen taulukkoon 7 ja liitekartalle 6 on koottu haitta-ainepitoisuuksien verrattu suuruus värikoodein. Valuma-alueilta, joilla tunnistettiin Tukholman ylemmän tai alemman raja-arvon ylittäviä kiintoainepitoisuuksia hulevesissä, on suositeltavaa pyrkiä vähentämään kiintoainekuormitusta. Yleisille alueille on osoitettu hulevesiselvityksessä tilavaraukset hulevesien viivytysalueille (selvityksen taulukko 10) ja näitä viivytysalueita voidaan hyödyntää myös kiintoaineen poistamiseen, kunhan näkökulma otetaan mukaan viivytysalueiden suunnittelussa ja kunnossapidossa. Erityisesti rakentamisen aikainen hulevesien laadullinen hallinta on tärkeää.

Osayleiskaavan hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä vähennetään kasvavien hulevesien haitallisia vaikutuksia osayleiskaavan suunnittelualueella. Hulevesimääräys ohjaa niiden ekologiseen käsittelyyn. Määräyksen mukaan hulevesiä ei sallita johdettavan puhdistamattomina vesistöihin vaan niitä on pidätettävä ja imeytettävä asemakaavoissa osoitettavilla tonteilla ja korttelialueilla. Hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2020) on lisäksi laadittu osayleiskaavatasoinen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Se sisältää yleisten suositusten lisäksi mm. korttelikohtaisia ratkaisuja sekä liitekartan, jossa on esitetty suositellut keskitetyt viivytysalueet ja niiden tilavaraus suuntaa antavasti. Nämä on esitetty kaavakartalla ohjeellisella kohdemerkinnällä (HV). Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on lisäksi laadittava tarkennetut asemakaavakohtaiset hulevesien hallinnan suunnitelmat, jossa on esitetty järjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen.

Jatkosuunnittelussa pitää pyrkiä ohjamaan hulevedet nykyisiä virtausreittejä pitkin ja varmistaa niiden riittävä hallinta. Kun alueet rakentuvat, voivat alueiden nykyiset vesien virtausreitit muuttua, mikäli niitä ei huomioida riittävästi suunnittelussa. Tällöin tulvariski saattaa kasvaa sellaisilla alueilla, mitä ei nykyisten maastonmuotojen perusteella pystytä osoittamaan tulvariskialueeksi. Yleisesti hallintarakenteet tulee rakentaa tulvariskien minimoimiseksi ennen muuta rakentamista. Rakenteet, joissa käytetään kasvillisuutta veden laatua parantavana elementtinä, tulee rakentaa siten, että kasvit ehtivät kasvaa vähintään yhden kokonaisen kasvukauden ajan ennen rakenteen käyttöönottoa.

Espoonlahden Natura 2000 -alueelle johtuu hulevesiä läheiseltä Suvimäen ja Majvikin asemakaavoitettavan alueen lisäksi laajalta alueelta Masalan keskustasta sekä mm. muilta asuntoalueelta kuten esimerkiksi Kartanonrannasta. Osayleiskaavan tavoitteleman maankäytön muutoksen seurauksena Espoonlahden Natura-alueelle ja sen reuna-alueille kohdistuu mitä ilmeisimmin ajoittain runsastakin virkistyskäyttöä myös muualta kuin Suvimäen ja Majvikin alueelta, sillä osayleiskaavan tavoitteena on avata merenrantaa taajaman asukkaille. Tämän takia hulevesien käsittely tähtää tilanteeseen, jossa hulevedet voivat elävöittää ranta-alueella liikkujia. Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen yhteydessä ratkaistaan hulevesien käsittelytavat ja suositus on toteuttaa ne edellä kuvatun periaatteen mukaisesti. Kartanonrannan asuntoalueella hulevesien käsittely on toteutettu keskitetysti niin että muu ranta-alue on pystytty säilyttämään puuston ja maiseman osalta hyvinkin luonnontilaisena.

Masalan taajaman kasvaessa asemakaavat laaditaan huolehtimaan alueensa hulevesien käsittelystä. On kuitenkin tiedossa, että erityisesti rautatien ja Kehä III:n välisellä vyöhykkeellä on asemakaavojen muutoksen yhteydessä suunniteltava alueiden hulevesien käsittelytavat pääperiaatteena viivyttää hulevesiä.

Vaikutukset alueen vesistöihin

Masalan osayleiskaava mahdollistaa Suvimäen ja Majvikin asuntoalueelle, Espoonlahden rantavyöhykkeellä merkittävää täydennysrakentamista sekä virkistysalueita. Espoonlahden Natura 2000 -verkostoon kuuluva lintuvesistö osoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä osayleiskaavassa että vireillä olevassa Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeessa (tilanne v. 2022). Osoittamalla vesialue kaavoissa luonnonsuojelualueeksi vähennetään alueeseen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. Espoonlahden Natura-verkoston vaikutuksia käsitellään kappaleessa ”6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin”.

Vitträsk-järven rantavyöhyke osoitetaan osayleiskaavassa kulttuuriympäristön arvokokonaisuudeksi, jossa rakentaminen on nykyisen kaltaista haja-asutusluontoista rakentamista. Rakentamispaikat perustuvat Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisiin laskennallisiin rakentamismahdollisuuksiin, jonka seurauksena täydennysrakentaminen on hyvin maltillista. Uudisrakentamisesta (yhdeksän uuttaa rakennuspaikkaa) voi kohdistua rasitusta Vitträsk-järveen rakentamisen aikaisten hulevesien vaikutusten myötä. Silti on hyvä todeta, ettei järven rantaviivalle ole osayleiskaavassa osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joskin osayleiskaava mahdollistaa yhden loma-asunnon muuttamisen ympärivuotiseksi rantaviivalla perustuen rakennusoikeuden siirtoon. Hulevesien hallintaa koskevaa suunnitelmaa edellytetään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä. Vastaava tilanne koskee Sjövikin asuntorypästä Espoonlahdella, jossa rakennuspaikkojen mitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisiin laskennallisiin rakentamismahdollisuuksiin mahdollistaen kaksi uutta rakennuspaikkaa täydentäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eivätkä ne sijaitse rantaviivalla. Osayleiskaavan myötä syntyy ainoastaan kaksi uutta rakennuspaikkaa Sjövikin asuntoryppään yhteyteen sijoittuen olemassa olevien tieyhteyksien varsille tiiviiseen ryhmään nykyisten rakennuspaikkojen kanssa.

Vaikutukset ilmastoon

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä uusien alueiden käyttöönottoon, liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen sekä liikenteen ja asumisen päästöihin. Uudisrakentaminen ja purkaminen aiheuttavat ilmastopäästöjä, mutta pitkällä aikavälillä kaavaratkaisulla pyritään minimoimaan ilmastopäästöjä riittävän tiiviillä ja julkiseen liikenteeseen nojaavalla yhdyskuntarakenteella.

Ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet tulevat lähitulevaisuudessa näkymään myös Kirkkonummen maankäytössä. Kunta on sitoutunut vähentämään kasvihuonepäästöjään 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraali kunta (HINKU) -päästövähennystyötä ohjaa Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP, mutta toimintasuunnitelman jalkauttaminen toimialojen työhön on vielä kesken osayleiskaavan laadinnan hetkellä (tilanne v. 2022). Vasta konkreettisilla toimilla kunta voi vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillintään. Osayleiskaavan maankäyttö pohjautuu Masalan taajaman tarjoamiin palveluihin sekä joukkoliikenteen palvelutason nostamiseen taajama-alueella. Kaavaratkaisun maankäyttö on siten ilmastovaikutuksiltaan myönteinen, sillä yhdyskuntarakenne täydentyy hallitusti. Uusiutuvan energian mahdollinen hyödyntäminen suunnittelualueella vaikuttaa päästöihin suotuisasti.

Keväällä 2022 valmistui Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy), joka pohjautui vuoden 2021 lopulla nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen (kh 25.10.2021, § 471). Osayleiskaavan ohjausvaikutukset kiteytettiin seuraaviksi:

- kasvupaineen ohjaaminen (varautuminen 8000 uuteen asukkaaseen)
- joukkoliikennejärjestelmän kehittäminen ja sen käyttäjäpotentiaalin lisääminen
- viherrakenteen kokonaisuus ja verkostojen säilyttäminen (mm. hiilinielut, virkistysalueiden saavutettavuus ja metsäkato).

Ilmastovaikutusarvioinnin pohjalta asumisen keskittäminen Masalan keskustaan on ilmastovaikutuksiltaan kannatettavaa, koska se vähentää eniten asukkaiden liikkumistarvetta. Edelleen suositellaan palvelujen järjestämistä asuntoalueiden läheisyyteen, mikä virkistyspalveluja lukuun ottamatta on haasteellista pientalovaltaisilla alueilla esimerkiksi kaupan palvelujen osalta. Uudisrakentaminen metsäalueille heikentää ekologista verkostoa pienentämällä metsäalaa, joskin suorat päästövaikutukset katkeamattomasta viherrakenteesta ovat varsin pienet suhteessa esimerkiksi liikenteestä aiheutuviin päästöihin.

Uudisrakennusten rakentamistavalla on suuri vaikutus osayleiskaavan toteuttamisen myötä syntyviin hiilidioksidipäästöihin (CO_2), sillä osayleiskaavaehdotuksen (myös lopullisen osayleiskaavan) mahdollistama rakennusoikeus (n. 800 000 k-m^2) aiheuttaa ilmastovaikutusarvioinnin mukaan noin 285 300 tonnia CO_2 päästöjä keskimääräisellä rakentamistavalla. Mikäli rakentamistapa olisi puurakentamista, syntyy 159 200 tonnia CO_2 päästöjä. Ero eri rakentamistapojen välillä on mittava. Edellä kuvatun johdosta on osayleiskaavan yleismääräyksiä täydennetty kaavaehdotuksen jälkeen kaavan toteuttamista ohjaavilla kaavamääräyksillä, jota edistävät hiilineutraalisuutta.

Vaikka osayleiskaavan kautta ei suoraan vaikuteta energiajärjestelmän päästöihin, on ilmastovaikutusarvioinnissa tuotu esille, että energiaratkaisuilla on merkittävä vaikutus ilmastoon ja hiilidioksidipäätöihin. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisut mahdollistavat tehokkaasti kaukolämmön hyödyntämisen, sillä tiivistyvä kaupunkimainen rakenne voi hyödyntää jo olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa. Todettakoon, että toteutuessaan Kolabackenin datakeskuksen hukkalämmön hyödyntäminen olisi myönteinen asia, mikäli datakeskuksen käyttämä energia on päästötöntä kuten kunnalle on vakuutettu. Päästöttömän hukkalämmön ohjaaminen kaukolämpöverkkoon laskisi tuntuvasti Masalan osayleiskaavan alueella hiilidioksidipäästöjä nykytilanteeseen verrattuna, sillä vuonna 2020 kaukolämmön pääenergialähteet olivat maakaasu (34,6 %) ja kivihiili (2,5 %).

Osayleiskaavan maankäyttö- ja liikennejärjestelmäratkaisu tähtää joukkoliikenteen edellytysten parantamiseen, millä on ihmisten arkeen myönteinen vaikutus. Masalan taajaman asukasmäärän tuplaantuminen tavoitevuoteen 2050 mennessä luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen palvelutason nostamiselle. Ennustetusta huomattavasta liikennesuoritteen kasvusta huolimatta liikenteen hiilidioksidipäätöt eivät nykytilanteeseen (6300 t CO_2) verrattuna kasva merkittävästi osayleiskaava on toteuduttua (7660 t CO^2) johtuen liikenteen sähköistymisestä. Asukaskohtaiset liikenteen päästät pienenevät vuoteen 2050 mennessä 53 %:lla. Haitallisia ilmastovaikutuksia hillitsevät kestävien liikkumismuotojen edistäminen eli kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttaminen. Osayleiskaava mahdollistaa keskustaa ympäröiviltä asuntoalueilta sujuvien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisen laadittaessa tai muutettaessa asemakaavoja. Osayleiskaavan tavoitteen mukaisesti joukkoliikenteen edellytysten parantaminen vaikuttaa myös hiilidioksidipäästöjen kasvun hillintään.

Osayleiskaavan mahdollistamien uusien alueiden rakentaminen muuttaa maankäyttöä ja vähentää siten maaperän ja kasvillisuuden hiilinieluja. Uuden rakentamisen seurauksena kaavoitettavilta alueilta poistuisi merkittävän suuruinen hiilivarasto (190 740 t CO_2).

Osayleiskaavan viheryhteyksillä, luonnonsuojelualueilla ja metsäisillä alueilla on merkitystä ilmastonmuutokseen sopeutumisessa. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueille sallitaan lain mukaan puiden kaato. Sen sijaan luonnonsuojelu- ja virkistysalueilla alueilla puunkaato on luvanvaraista (LSL 49 §). Osayleiskaavan pinta-alasta lähes kolmannes eli noin 430 hehtaaria on joko virkistysaluetta tai luonnonsuojelualuetta.

<u>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</u>

Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen luonnonolot ja erityispiirteet sekä luonnon arvokohteet ja luonnon monimuotoisuus. Sen mahdollistamat muutokset lähiympäristöön asemakaavoituksen myötä voivat kuitenkin olla suuriakin. Asemakaavoituksen ja rakentamisen myötä kehitettävien alueiden luonnonympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, mikä tarkoittaa muun muassa tavanomaisten metsä- tai peltoympäristön häviämistä lajeineen. Yleisesti rakentaminen köyhdyttää luonnon kasvillisuutta ja muuta eliöstöä nimenomaan paikallisesti. Myös kallioita tullaan tietyillä alueilla louhimaan uuden maankäytön mahdollistamiseksi.

Uusimaa-kaavan 2050 periaatteet kuten seudullisen ekologisen käytävän jatkuvuus Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan alueelta Masalan osayleiskaavan eteläosien kautta lännen suuntaan säilyy rakentamattomana. Valtaosa edellä mainitun käytävän alueesta kuuluu Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueeseen.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu Vitträsk-järven rantavyöhykkeelle vähän (kuusi uutta rakennuspaikkaa), minkä johdosta se ei heikennä Vitträsk-järven olosuhteita toimien edelleenkin maakunnallisesti tärkeänä lintujen muutonaikaisena kerääntymäalueena. Vitträsk-järvi on tunnistettu maakunnallisesti tärkeäksi lintujen muutonaikaiseksi kerääntymäalueeksi. Masalan ainoa uimapaikka sijaitsee järven rannalla. Sitä kehitetään pienimuotoisesti ja käytön keskittyessä kesäkuukausille ei toiminnan voi katsoa olevan häiriöksi lintujen muutonaikaiselle vesistön käytölle. Todettakoon, että myös rantavyöhykkeen maisemalliset arvot on tunnistettu ja tavoitteena on rantavyöhykkeen ilmeen säilyttäminen mahdollisimman puustoisena.

Espoonlahden rantavyöhykkeen eli Suvimäen ja Majvikin alueen rakentamisella on tuntuva vaikutus alueen luonnonympäristölle. Alueen luonnonympäristö on kartoitettu ja se on hyvin monimuotoinen. Alueen asemakaavatyössä on luontoarvot yhteensovitettu muun maankäytön kanssa niin, että ne suurimmaksi osaksi voidaan säilyttää. Meren lähin rantavyöhyke on rauhoitettu rakentamiselta, jotta Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Espoonlahden lintuvesialueen ympäristöarvot eivät vaarannu.

Vaikutukset alueen ekologisiin yhteyksiin

Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu ekologinen yhteystarve on otettu huomioon osayleiskaavan maankäytössä. Kaava-alueen itäosassa koillis-luoteis -suuntaisesti kulkevan seudullisesti merkittävän ekologisen käytävän edellyttämä tilatarve on kaavakartalla riittävä säilyttämään ja ylläpitämään käytävän luonnon monimuotoisuutta. Tämän seudullisen yhteyden toimivuuden varmistamiseksi osayleiskaavassa on varattu riittävän laajat rakentamattomat alueet. Seudullisen ekologisen käytävän lisäksi osayleiskaavan alueen muut ekologiset yhteydet palvelevat luonnollisesti myös virkistystä. Osayleiskaavaan kuuluva Keskusmetsän alue säilyy pääosin yhtenäisenä, laajana luonnon ydinalueena.

Likimain osayleiskaavan keskellä sijaitseva metsäalue ja sen ekologinen yhteys Vitträsk-järven suuntaan heikkenee jonkin verran uusien ja tiivistyvien asuinalueiden vuoksi, sillä rakennettavat asuntoalueet ja uusi Masalan kehämäinen ajoneuvoliikenteen katuyhteys tulevat jonkin verran kaventamaan metsäisiä yhteyksiä. Toisaalta uudet asuntoalueet sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyydellä Masalan keskustasta, minkä ansiosta asukkaiden liikkumistarve autoillen vähenee. Asuntoalueiden väliin osoitetaan lähivirkistysalueita, jotka toimivat vihersormina ja ekologisia yhteyksinä alueella ja mahdollistavat yhteydet taajaman ulkopuolelle. Myös asumiselle osoitetut alueet pitävät sisällään alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita. Näiden sekä asuinalueiden tarkempi suunnittelu ja toteutus tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Vaikutukset luonnon arvokohteisiin

Luontoselvityksen mukaiset merkittävät luontokohteet ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta tärkeät kohteet osayleiskaavan alueella on osoitettu osayleiskaavassa luo-merkinnällä lukuun ottamatta luonnonsuojelualueilla sijaitsevia kohteita tavoitteena maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti tunnistettujen luonnonarvojen vaaliminen. Luonnon arvokohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueille, lähivirkistysalueille ja luonnossuojelualueille. Osa kohteista sijoittuu myös asumisen alueille. Tämä ei suoranaisesti heikennä luontokohteiden säilymistä, sillä asumisen alueet sisältävät muun muassa metsäisiä ja puistomaisia lähivirkistysalueita. Luontokohteiden turvaaminen suunnitellaan yksityiskohtaisemmin asemakaavavaiheessa. Tarkemman inventoinnin pohjalta arvioidaan ja sovitetaan yhteen osayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja luontoarvot. Tästä syystä myös asemakaavoitettavilla asuntoalueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista MRL 128 § mukaisesti. Osayleiskaavan mahdollistamalla rakentamisella on vaikutusta myös luonnon arvokohteisiin, sillä reunavaikutus ulottuu niihin. Reunavaikutuksen (50-100 m) johdosta kohteiden olosuhteet ja lajisto saattavat muuttua. Reunavaikutus voi toisaalta ilmetä positiivisesti lajirunsauden kasvuna, mutta toisaalta se voi kaventaa suojeltavien lajien elinmahdollisuuksia ja ekologisia yhteyksiä pienillä suojelualueilla.

Osayleiskaavan ja sen toteutumisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen, luonnon arvokohteisiin sekä kasvi- ja eläinlajeihin saattavat olla paikallisesti tarkasteltuna merkittäviä mm. uuden rakentamisen ja sen reunavaikutuksen vuoksi. Osayleiskaavan myönteinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on merkittävien luontokohteiden suojelemisen lisäksi ekologisten yhteyksien turvaaminen ja osoittaminen yleiskaavatasolla. Metsäalueiden kaavamerkinnät on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan. Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet varmistavat toimivien ekologisten yhteyksien säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan muun muassa avohakkuita luonnonympäristön kannalta merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista. Näin ollen ei voi täysin sanoa, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontoarvot olisivat täysin turvattuja näillä alueilla.

Osayleiskaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen yhteydessä on tehty selvitys asemakaavan vaikutuksista Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta alueesta. Natura-arvioinnin (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2020) johtopäätösten perusteella Natura-alueen matalat lahdet -luontotyyppiin voi kaavan toteutuessa kohdistua välillisiä haittavaikutuksia, jotka aiheutuvat virkistyskäytöstä ja hulevesistä. Hulevesiratkaisulla lievennetään haitallisia vaikutuksia ja arvioinnin mukaan vaikutukset nähdään vähäisinä suhteutettuna luontotyypin laajaan pinta-alaan ja Espoonlahden laajaan valuma-alueeseen. Natura-alueen muut suojeltavat luonto-

tyyppikuviot sijaitsevat asemakaava-alueesta kauempana. Asemakaavan vaikutukset voivat aiheutua lähinnä virkistyskäytön lisääntymisestä, jolloin vaikutukset jäävät vähäisiksi tai merkityksettömiksi.

Masalan osayleiskaavaa työstäessä on tarkasteltu ja todettu, että Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen kohdistuvat vaikutukset ovat merkittävältä osaltaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen aiheuttamia vaikutuksia ja tämän perusteella ei ole tarpeen tutkia koko osayleiskaavan vaikutuksia Natura-alueeseen. Virkistyskäyttö alueelle asemakaavan toteutuessa lisääntynee, mutta virkistyskäyttöpaine osoitetaan merkatuille ulkoilureiteille ja kuten yllä on todettu, jäävät alueen käytöstä aiheuttavat haitalliset vaikutukset vähäisiksi tai merkityksettömiksi. Mahdollisesti lintujen pesimisaikaan Espoonlahden lintuvesialueen ranta-alueiden rauhoittaminen liialliselta käytöltä voi tulla kysymykseen. Uusimaa 2050 -maakuntakaavan yhteydessä on tehty Natura-tarveharkinta (Uudenmaan liitto, 2019), jossa todetaan, etteivät maakuntakaavan melu- ja virkistyskäyttövaikutukset vesi- tai maa-alueilla kohdistu merkittävästi Espoonlahden-Saunalahden Natura-alueen perusteena oleviin luontotyyppeihin tai lajeihin, vaikka taajamarakennetta tiivistettäisiin.

Natura-arvioinnista pyydettiin luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisesti lausunnot keväällä 2020 Uudenmaan ELY-keskukselta sekä kaava-alueen yksityisiltä maanomistajilta. ELY-keskuksen lausunnon mukaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen toteutuminen ei todennäköisesti merkittävästi vaikuta Espoonlahti-Saunalahti Natura-alueen vesi- ja rantaluontotyyppeihin heikentävästi, mikäli ranta-alueella ei tehdä kasvillisuuden poistoja, ruoppauksia tai muuta rantarakentamista. Lausunto on huomioitu Masalan osayleiskaavan yleismääräyksissä sekä vireillä olevan Suvimäen ja Majvikin asemakaavaehdotuksen yleismääräyksissä (tilanne v. 2022).

Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti Kartanonrannan asuntoalueella Espoonlahteen rajoittuvat alueet sekä metsäisiä alueita on suurelta osin osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueina.

Vaikutukset luontodirektiivilajeijihin; liito-orava, lepakko ja saukko

Liito-oravaselvitykseen (Luontoselvitys Metsänen, 2019) ja aiempiin liito-oravahavaintoihin perustuen on kaavakartalle osoitettu liito-oravien ydinalueet sekä kulkuyhteydet. Ydinalueet perustuvat luontoselvittäjien rajauksiin ja ne ovat merkitty kaavakarttaan lakisääteisinä suojelukohteina (s-1). Myös osayleiskaavan toimiva viherverkosto säilyttää liito-oravien keskeiset elinalueet. Näiden lisäksi liito-oravan kulkuyhteydet on osoitettu kaavassa. Yhteysmerkinnät ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat laadittavissa asemakaavoissa. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttöratkaisuista ei aiheudu liito-oravalle haitallisia vaikutuksia.

Syksyllä 2022 tehdyn lepakkohavainnon (Luontotieto Keiron Oy) perusteella on osayleiskaavan seudullisen ekologisen käytävän tuntumassa sijaitsevan bunkkerin alue osoitettu lakisääteisenä suojelukohteena (s-2). Kyseinen bunkkeri sijaitsee virkistysalueella. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttöratkaisuista ei aiheudu lepakolle haitallisia vaikutuksia.

Saukolle soveltuvia vesiyhteyksiä ei heikennetä osayleiskaavassa, sillä sen kulkuyhteydelle sopivien alueiden kuten esimerkiksi Vitträsk-järven rannan, Keskusmetsän alueella sijaitsevan puron sekä Sundetin puromaisen uoman välittömään yhteyteen ei osoiteta vallitsevaa nykytilaa muuttuvaa maankäyttöä. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttöratkaisuista ei aiheudu saukolle haitallisia vaikutuksia.

Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa päätetään yksityiskohtaista toimenpiteistä, joilla luontodirektiivilajien elinolosuhteita pyritään parantamaan ja mahdollisuuksien mukaan ennallistamaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaava tiivistää hallitusti Masalan taajaman alue- ja yhdyskuntarakennetta mahdollistaen sinne suuren määrän uutta rakentamista asumisesta työpaikkoihin ja palveluihin. Masalan taajama linkittyy radanvarren muihin asemanseutuihin ja keskuksiin liittyen osaksi laajempaa seudullista aluerakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on sekä kaavataloudellisesti että kestävän kehityksen näkökulmasta kannattavaa.

Hyvän seudullisen sijaintinsa ansiosta itäinen Kirkkonummi keskuksenaan Masalan taajama on vetovoiminen asuinpaikka esimerkiksi pääkaupunkiseudulla työskentelevällä. Meren läheisyys ja lähiympäristön monimuotoisuus hyvien paikallispalvelujen äärellä on vetovoimainen. HSL-kuntana Kirkkonummi tarjoaa laadukasta joukkoliikennettä alueensa asukkaille. Näin ollen uusien asuntoalueiden rakentaminen on vaiheistettava johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi, minkä osayleiskaava onnistuneesti mahdollistaa.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään on haasteellista arvioida. Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen alueelle, jolloin Masalaan muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeliaisuus lisääntyy vahvistaen paikallistaloutta. Kaavatalousselvityksen mukaan osayleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia. Alueelle muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan veropohja laajenee.

Energiatalouden kannalta kaava mahdollistaa merkittävän lisäyksen energiantuotantoon sekä suunnittelualueella että suunnittelualueelta johdettuna laajemmalle alueelle. Huomattavin vaikutus on osayleiskaavaan rajautuvan Kolabackenin asemakaavahankkeella, joka mahdollistaa datakeskuksen rakentamisen. Datakeskuksesta johdettava maakaapeli (sähkönsiirtoyhteys) kulkee osayleiskaavan suunnittelualueen halki. Kaavakartalla osoitettu yhteys on ohjeellinen. Kolabackenin datakeskuksen hukkalämmöstä voidaan lämmöntalteenottolaitosten avulla tuottaa lämpöenergiaa 70 000 - 80 000 kotitaloudelle.

Energiaratkaisuihin vaikuttamiseen osayleiskaavan kautta ei ole suuria mahdollisuuksia. Kuitenkin osayleiskaavassa varmennetaan yhdyskunnan energiaverkot kuten voimajohdot, maanalaiset sähkönsiirtoyhteydet ja maakaasujohdot.

Vaikutukset liikenteeseen

Mikäli seudullisesti hyvin saavutettavalla paikalla sijaitsevan Masalan ja etenkin sen taajama-alueen asukasmäärä lisääntyy osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti hallitusti, kasvavat myös liikennemäärät merkittävästi. Tosin väestö- ja liikennemäärän kasvu jakautuneen verraten tasaisesti 30 vuoden jaksolle. Tämä aiheuttaa mitä ilmeisimmin tilanteen, jossa lisääntyvä ajoneuvoliikenne edellyttää uuden katuverkoston rakentamista. Samanaikaisena tavoitteena on kuitenkin oltava joukkoliikenteen käytön mahdollistaminen yhä useammalle taajaman asukkaalle. Toisaalta ajoneuvoliikenteen kasvu aiheuttaa haasteita liikennemelun torjunnassa. Kehä III:n liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta on tarkoitus parantaa vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman, jonka mukaisesti toteutetaan liikennemelun torjumiseksi meluaitoja ja -esteitä (kt. liite 16).

Osayleiskaavan keskeisen periaatteen mukaisesti suurin osa uudesta yhdyskuntarakentamisesta keskittyy Masalan keskustaan eli asemaseudulle, mikä tekee lähijunaliikenteen käyttämisestä entistä houkuttelevampaa tilanteessa, jossa toteuduttuaan Espoon kaupunkirata mahdollistaa lisävuoroja Kirkkonummelle. Maankäytön tavoitteena on myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen, jotta entistä suurempi osa päivittäisistä matkoista pystyttäisiin hoitamaan ilman autoa.

Joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteistä huolimatta ajoneuvoliikennemäärät tulevat ennusteiden mukaan lisääntymään, mihin kaavassa on varauduttu osoittamalla aluevaraukset kahdelle Kehä III:n eritasoliittymälle sekä uudelle ajoneuvoliikenteen kehämäiselle katuyhteydelle Masalan taajaman itä- ja pohjoispuolitse. Kaavaselostuksen kappaleessa 8.2.3 on kuvattu tarkemmin liikenteen järjestämistä ja liikenteellisiä kehittämistoimenpiteitä osayleiskaavan suunnittelualueella.

Mikäli Masalan väestönkasvu toteutuu odotetusti, ensimmäisinä merkittävistä liikennehankkeista toteutettaneen Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymä (Masalanportti), jotta liikennöinti Masalan taajamaan olisi sujuvaa. Alustavan MAL 2023 -suunnitelman mukaan rakentaminen käynnistyy viimeistää vuonna 2027 (tilanne v. 2022). Niin ikään kasvavan liikennemäärän seurauksena taajaman kehämäisen ajoneuvoliikenteen katuyhteyden toteuttaminen ajoittunee 2020-luvun lopulle siten, että toteutus koskee ensimmäisessä vaiheessa osuutta Sepänkyläntieltä Masalantielle. Liikenne-ennusteiden mukaan sujuvan liikennöinnin turvaamiseksi sekä etenkin Masalantien ja Sepänkyläntien mutta myös Masalantien ja Sundsbergintien risteysten toimivuus heikkenee kasvavan asukasmäärän aiheuttaman liikennesuoritteen eli ajoneuvoliikenteen määrän noustessa. Tämän johdosta on toteutettava Masalan asukkaita palveleva Kehä III:n pohjoinen eritasoliittymä (Majvikinportti). Eritasoliittymän toteuttaminen mahdollistaa kehämäisen ajoneuvoliikenteen katuyhteyden jatkamisen Masalantieltä Suvimäen ja Majvikin alueelle, josta yhteys jatkuu todennäköisimmin Kehä III:n ylittäen Sundsbergintielle. Suvimäen ja Majvikin asuntoalueen liikenteen vaihtoehtoisia järjestämistapoja on käsitelty tarkemmin kappaleessa 8.2.3.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavan tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti Masalan taajaman kaupunkikuvaan, joskin parhaiten kaupunkikuvaan on mahdollista vaikuttaa asemakaavoituksen ja asemakaavojen lähiympäristö- ja rakentamisohjeiden kautta. Keskusta-alueen eli asemanseudun ytimen ympärille tavoitellaan maankäytön suunnittelulla vetovoimaista pikkukaupunkia, jossa on hyvä asua, työskennellä, harrastaa ja virkistäytyä. Pikkukaupunki tarjoaa asukkailleen kävelyetäisyydellä hyvät lähipalvelut ja siellä on myös runsaasti työpaikkoja. Tavoitteena on tiivistää nyt melko hajanaista yhdyskuntarakennetta Masalantien varrella. Yksi tärkeä tavoite on muuttaa nykyinen ja paikon hyvin epämääräinen taajamakuva kaupunkimaisemmaksi. Tätä tavoitetta edistää myös vuonna 2017 valmistunut Masalan keskustan laatu- ja ympäristösuunnitelma (FCG Oy, 2017), joka ohjaa uudistettavia asemakaavoja. Osayleiskaava mahdollistaa suuren määrän uutta asuinrakentamista, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan voivat nousta suuriksi.

Muutokset tutussa maisemassa nykyisen taajaman ulkopuolella pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Tärkeimmät maisemalinjat, kuten pääosa Masagårdin peltoaukeasta, Sundetin jokilaakso sekä Vitträsk-järven rantamaisemat säilyvät kaavassa pitkälti nykytilassaan. Niille ei osoiteta lisärakentamista tai uudisrakentaminen on hyvin maltillista. Maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat määrätään kaavassa säilytettävän avoimina. Es-

poonlahden ranta säilytetään myös nykytilaisenaan. Espoonlahden maisemia muuttanee vesistön välittömään läheisyyteen toteutettavan Suvimäen ja Majvikin asuntoalue. Masalan aseman läheisyydessä mahdollistetaan kerrostalorakentamista. Sen sijaan lähempänä rantaa uuden asuntoalueen rakentamistapa on pientalovaltainen. Osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö tuo Espoonlahden rannan kuntalaisten virkistyskäyttöön, mikä on myönteinen kehityskulku verrattuna nykytilanteeseen (tilanne v. 2022).

Metsäisille alueille osoitetaan osayleiskaavassa jonkin verran uutta rakentamista. Suuri osa tästä on täydennysrakentamista, joka ei muuta suuresti maisemaa. Kuitenkin Sepänkyläntien pohjoispuolelle osoitetaan osayleiskaavassa uudet pientaloalueet kehämäisen ajoneuvoliikenteen katuyhteyden äärelle sekä Hvittorpintien varrelle. Nämä alueet muuttavat metsämaisemia sekä toisaalta myös alueen yhdyskuntarakennetta.

Tunnistetut rakennetun kulttuuriympäristön kohteet osoitetaan osayleiskaavassa suojeltaviksi. Kulttuuriympäristökohteiden ja suojelurakennusten lähiympäristöön kuitenkin tulee paikoin runsaastikin lisärakentamista, kuten esimerkiksi Suvimäessä ja Majvikissa sekä Furugårdin lähialueella asemanseudulla. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä, mutta osayleiskaavan sijaan uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan erityisesti kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksien alueella ratkaistaan laadittaessa alueille asemakaavat. Asemakaavoituksessa huomioidaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvot niin, että arvojen säilymistä pyritään edistämään ja sopeuttamaan uudisrakentamiseen.

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Masalan taajaman lähialueella on jonkin verran maa- ja metsätaloustiloja. Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa tilojen maa- ja metsätalouden harjoittamisen, vaikka merkittävä osa näistä alueista ovat jo nykyisellään alueen asukkaiden mielenmaisemassa heidän ulkoilualuettaan, niinpä esimerkiksi avohakkuiden toteuttamiseen on syytä suhtautua erityisellä varovaisuudella. Seudullisen ekologisen käytävän alueen maankäyttö eli Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualue turvaa hyvin käytävän toimivuutta. Sundetin itäpuolella käytävä sijaitsee suurimmaksi osaksi viljeltyjen peltojen vyöhykkeellä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Masalan taajamassa on verran hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut (tilanne v. 2022). Asukkaiden määrän kasvaessa syntyy tilaisuuksia uudenlaiselle yrittäjyydelle. Tavoitevuonna 2050 osayleiskaavan asukasluvun arvioidaan lähentelevän 15 000. Se on kaksinkertainen verrattuna vuoden 2022 tilanteeseen. Tavoitevuoden aikoihin myös väestön ikärakenne ja siten ikäpyramidi lienee normalisoitunut. Toisin sanoen ikäihmisten suhteellinen osuus on laskenut, vastaavasti nuorten ja työssäkäyvien osuus on kasvanut. Se tarkoittaa ikärakenteen nuorentumista, mikä osaltaan luo edellytyksiä palvelutuotannolle ja yritystoiminnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maankäytön on edistettävä elinkeinoelämän toimivaa kilpailua (MRL § 5). Masalan tyyppiselle taajamalle se tarkoittaa hallittua, mutta tuntuvaa asukasmäärän lisäystä, jotta esimerkiksi entistä useampi päivittäistavarakauppa (käytännössä lähikauppa) sijoittuisi alueelle. Yhdyskuntatekniikan toimiala käy säännöllisesti nykyisten kauppaketjujen kesken vuoropuhelua, jotta ne voivat toiminnassaan varautua hyvissä ajoin kehittyvän Kirkkonummen tarpeisiin. Espoon läheisyyden takia suuria kauppakeskuksia ei Kirkkonummelle ole tulossa. Asiaan vaikuttaa myös kaupan rakennemuutos, jonka seurauksena nettikaupan ennustetaan kasvavan merkittävästi.

Osayleiskaavan tavoitevuonna 2050 elinkeinoelämän tilannetta on vaikea arvioida. Kaupan siirtyminen verkkoon on jo tätä päivää. Usean vuosikymmenen päästä saatetaan olla tilanteessa, jossa nykymuotoisia kauppoja ei ole. Niiden sijaan riittävän suurissa keskustoissa on eri toimijoiden näyttelytiloja, jossa asiakkaat käyvät halutessaan tutustumassa esimerkiksi kodin elektroniikkaan. Sen sijaan elämyksellisyyttä tarjoavien palvelujen ennakoidaan kasvattavavan osuuttaan. Esimerkiksi perinteisten ravintoloiden rinnalle syntynee uudenlaista tapahtuma- ja kulttuuritoimintaa. Niin ikään yhteisöllisyyden ennustetaan kasvavan tulevina vuosikymmeninä. Se tarkoittaa, että Masalan tyyppisessä pikkukaupungissa, jossa on riittävästi asukkaita, julkiset alueet ja kokoontumistilat tullevat olemaan kaupunkikuvassa entistä merkittävimpiä, kun asukastoiminta siirtyy niihin. Edellä kuvattu tarkoittaa, että kunnan on erityisellä herkkyydellä osattava lukea paitsi yhteiskunnallisia megatrendejä, myös paikallisia hiljaisia signaaleja, joiden varaan voidaan rakentaa asukaslähtöistä pikkukaupunkia.

10 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

10.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Osayleiskaavan suunnitteluprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia. Luettelo niistä on tämän selostuksen sivuilla 7–8.

Osayleiskaavan toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Yleissuunnittelu koskee esimerkiksi katujen ja virkistysalueiden suunnittelua sekä yksityiskohtaisempaa vesihuoltoa ja hulevesien hallintaa.

Osayleiskaavatyön aikana on laadittu Masalan osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2019). Siinä selvitettiin osayleiskaavasta koituvat tulot ja kustannukset sekä koko suunnittelualueelta että osa-alueittain eli eri mitoitusvyöhykkeiden osalta. Arviointi osoitti, että suunnittelualueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää toteuttamisen ajoitusta. Kuitenkaan osayleiskaavassa ei ole osoitettu esimerkiksi uusien asuntoalueiden toteuttamisjärjestystä, koska yhdyskuntarakentamisen painopisteet arvioidaan Kirkkonummen kunnassa kaavoitusohjelman yhteydessä.

10.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatimisesta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman, joka laaditaan kaksivuotisena. Kaavoitusohjelmassa on useita asemakaavahankkeita, jotka ovat käynnistyneet jo ennen kuin Masalan osayleiskaava on saanut lainvoiman. Vuoden 2023 alussa Björnsinmäen asemakaavasta suuri osa oli pantu voimaa ja alueen rakentaminen oli vireillä, lisäksi odotettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä kaavan jatkovalitusmahdollisuudesta. Niin ikään odotettiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöstä Kolabackenin asemakaavan mahdollisen jatkovalituksen sallimisesta. Mustikkarinteen asemakaavahanke oli valmistelussa hyväksymiskäsittelyyn alkuvuonna 2023.

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2023-2027 toteutuskorissa ovat Masalanportti II asemakaava (koskee mm. Kehä III:n eteläistä eritasoliittymää) ja Majvikinportin II asemakaava (koskee mm. Kehä III:n pohjoista eritasoliittymää). Molemmat asemakaavat on saatava valmiiksi, jotta Kehä III:n tiesuunnitelma voidaan hyväksyä Traficomissa. Todettakoon, että edellä mainitussa kaavoitusohjelmassa Suvimäen ja Majvikin asemakaava sijoitetaan odotuskoriin, mikä tarkoittaa, että sen laatiminen jatkunee aikaisintaan vuonna 2025. Niin ikään Masalan asemanseudun asemakaava on odotuskorissa.

Osayleiskaavan pohjoispuolella, sen välittömässä läheisyydessä Luoman alueella, on määrä panna vireille Tassumäen asemakaavoitus vuonna 2023 kuten myös osayleiskaavan eteläpuolella sijaitsevan Sundsbergin osayleiskaavan laatiminen.

Kehä III:n eteläinen eritasoliittymä (Masalanportti) noussee mitä todennäköisimmin MAL 2023 -suunnitelman hankekoriin siten, että sen rakentaminen alkaisin viimeistään vuoteen 2027 mennessä. Jotta hanke saadaan toteutukseen, edellyttää se Masalanportti II ja Majvikinportin asemakaavojen lainvoimaisuutta.

Kunnan maanomistus on tuntuvaa osayleiskaavan alueella kuten esimerkiksi Masalan keskustassa eli asemanseudulla. Asemakaavojen käynnistymiseen vaikuttavat esimerkiksi vallitseva asuntomarkkinatilanne, kansantalouden yleinen tila sekä ennen kaikkea maanomistajien oma aktiivisuus kaavoitusaloitteiden tekemisessä ja kaavahankkeiden eteenpäinviemisessä. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa eri asemakaavojen käynnistymiseen ja niiden toteuttamisajankohtaan.

10.3 Osa-alueiden toteuttamisjärjestys

Osayleiskaavan kaavataloudellisen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2019) perusteella kuntataloudellisesti on edullisinta ajoittaa uudisrakentaminen ensin niille alueille, jotka sijaitsevat taajamassa mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja, palveluita ja infrastruktuuria. Arvioinnin perusteella osayleiskaavan toteuttaminen on kaavataloudellisesti järkevintä ajoittaa niin, että kuntataloudellisesti edullisin vyöhyke 1 (keskustamaisen asumisen vyöhyke) rakennetaan ensin. Rakentamista voidaan luonnehtia täydentäväksi. Koska vyöhyke 2 (pienkaupunkimaisen asuminen vyöhyke) voidaan toteuttaa keskustamaisen asumisen vyöhykkeeseen tukeutuen, on vyöhyke 2 kaavataloudellisesti toiseksi edullisin alue. Myös vyöhyke 3 (pientalovaltaisen asumisen vyöhyke) täydentää jo ympärilleen muodostunutta yhdyskuntarakennetta, sen sijaan vyöhyke 4 on irrallaan suunnittelualueen yhdyskuntarakenteesta ja on toteuttamisen nettotuloiltaan negatiivinen.

Kaavoitusohjelma käsitellään kunnassa joka toinen vuosi. Sen käsittelyn yhteydessä päätetään kunnan asemakaavoitettavista alueista. On hyvin oletettavaa, ettei edellisessä kappaleessa kuvattua Masalan taajaman maankäytön tavoiteltua toteuttamisjärjestystä noudateta, koska päätöksentekoon vaikuttaa hyvin monet asiat kuin vaikkapa alueen kunnallistekniikan valmius, kuntastrategian toteuttaminen, kuntaan toimitetut kaavoitusaloitteet sekä maanomistajien halukkuus omistamiensa alueiden kaavoittamiseen.

10.4 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Masalan osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on kuntaa, alueen maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Osayleiskaavaa on noudatettava laadittaessa asemakaavoja. Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista.

Masalan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaavaa 2020.

10.5 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Lainvoimaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa, mutta yleiskaavaa muutettaessa maakuntakaava ohjaa yleiskaavan muuttamista.

10.6 Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).

10.6.1 Rakennusjärjestys

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä noudatetaan, mikäli rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräykset ovat keskenään ristiriitaisia. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

10.6.2 Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että sillä vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §).

10.6.3 Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi. Tässä kaavassa on annettu edellä mainitun mukainen määräys rakennuksille, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

10.6.4 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41.2 §).

10.6.5 Toimenpiderajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §). Kyseessä ei ole täydellinen kielto. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä varattuun tarkoitukseen kaavassa.

10.6.6 Lunastus ja korvaus

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan

suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta (MRL 99 §).

10.6.7 Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen

Osayleiskaavan voimaantulo ei muuta kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupamenettelyä. Jos rakennushanke sijaitsee MRL:n 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan myönteinen suunnittelutarveratkaisu.

Jos rakennushanke ei ole osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaista on MRL:n 171 §:n mukainen poikkeaminen on tarpeen. Esimerkiksi rakennettaessa ranta-alueelle on kyseessä poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:ssä säädetystä kiellosta. Näin ollen ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamiseen ranta-alueelle tarvitaan myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä arvioidaan, voidaanko poikkeaminen myöntää. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyyden takia usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on selvittänyt rakennusvalvonnan kanssa 29.11.2022 osayleiskaavan uusien haja-asuntoluonteisten rakennuspaikkojen (AO/nro) lupamenettelyt. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella osayleiskaava mahdollistaa 15 uuden rakennuspaikan muodostamisen. Rakentaminen voidaan toteuttaa osayleiskaavan alueella kolmea rakennuspaikkaa lukuun ottamatta suunnittelutarveratkaisuin. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta (MRL 171 §) edellytetään Vitträsk-järven rantavyöhykkeellä sijaitsevilla tiloilla 257-460-6-2 (257-460-6-2) ja 257-460-1-79 (v. 2026 tilatunnus: 257-460-1-91). Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta koskee tilan 257-460-1-79 rakentamatonta rakennuspaikkaa, mikäli se haluttaan sijoittaa rantavyöhykkeelle. Lisäksi poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta edellytetään Espoonlahden rantavyöhykkeellä sijaitsevalla tilalla 257-404-2-27.

10.7 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat pääasiassa Kirkkonummen kunta ja alueen maanomistajat sekä yleisten teiden osata Uudenmaan ELY-keskus. Kunnan tahtotilana on saada eteenpäin Kehä III:n eritasoliittymien rakentaminen. Ensimmäisenä toteutettaneen eteläinen eritasoliittymä (Masalanportti). Niin ikään kunnan tavoitteena on saada eteenpäin Masalantien uudistaminen sekä Keskuspuiston yleissuunnitelma, joka laaditaan yhteistoiminnassa alueen maanomistajien kanssa.

Masalan uudet asuntoalueet ja muut rakennettavat alueet toteutetaan ensisijaisesti asemakaavoittamalla. Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen toteutuminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen tapauskohtaiseen lupaharkintaan. Osayleiskaava toimii ohjeena myös muulle maankäytön suunnittelulle kuten esimerkiksi ulkoilureittiverkoston ja virkistysalueiden suunnittelulle.

Kirkkonummen kunta seuraa asemakaavojen ajanmukaisuutta uudistamalla asemakaavoja ja laatimalla uusia asemakaavoja sekä seuraamalla rakennus- ja toimenpidelupahakemuksia. Masalan osayleiskaava on laadittu ennustettujen kehitysnäkymien ja kaavoitukselle asetetun tavoiteasettelun pohjalta. Jos ne muuttuvat perusteellisesti, esimerkiksi rakentamisen määrä kasvaa tai pienenee oleellisesti, on osayleiskaavan tarkistamistarve otettava kunnassa harkittavaksi. Kunnalla on vahva luottamus Masalan taajaman vetovoimalle ja sen pohjalta odotukset osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteutumiselle ovat korkealla perustuen sijaintiin pääkaupunkiseudun välittömässä läheisyydessä hyvän saavutettavuuden alueella.

Kaikkien Masalan taajaman alueelle suunniteltavien hankkeiden on oltava yhteensopivia osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön ja edistää siten kaavan toteutumista. Osayleiskaavan tarkistamistarve voidaan arvioida esimerkiksi kunnan kaavoitusohjelmaa laadittaessa. Jos osayleiskaavan mukaisten aluevarausten määrää tai sijaintia on perusteellisesti tarpeellista muuttaa, on kunnassa tehtävä päätös osayleiskaavan tarkistamisesta. Jos kysymyksessä on vähäisempi muutostarve, voitaneen osayleiskaavan maankäyttöä muuttaa laadittavan asemakaavahankkeen yhteydessä perustelluista syistä. Osayleiskaavan maankäytön perustana olevat perusselvitykset kuten liikenne-, vesihuollon-, hulevesi-, luonto-, maisema- ja muut selvitykset on kuitenkin otettava suunnittelun lähtökohdaksi silloinkin, joskin tarvittaessa niiden päivittäminen saattaa olla perusteltua.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MASALAN OSAYLEISKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI