

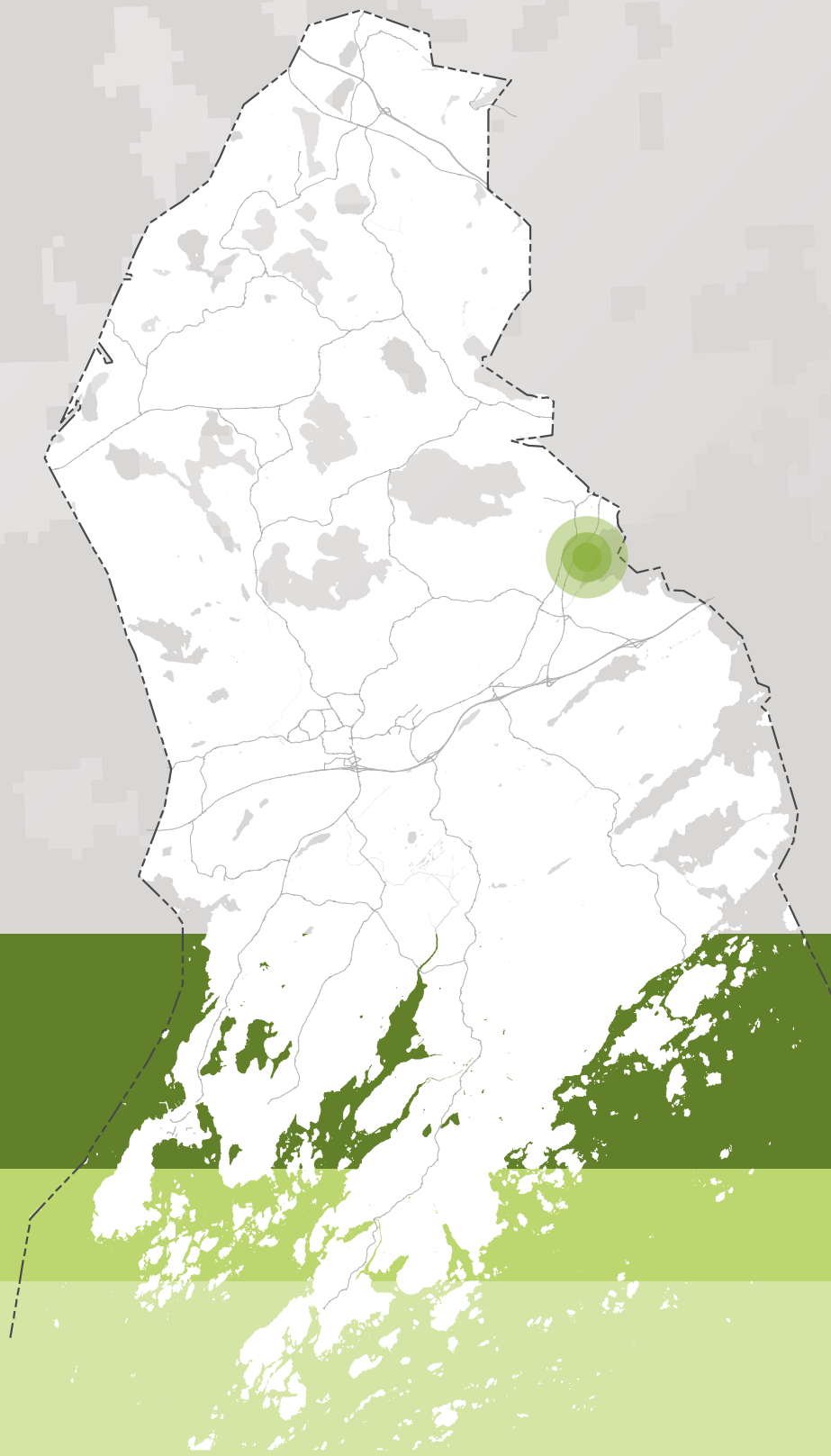
KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKE 33500

# SUVIMÄKI JA MAJVIK

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



# ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS

joka koskee 31.5.2017 päivättyä kaavakarttaa



Kunta	<b>Kirkkonummi</b>
Kaavan nimi	<b>SUVIMÄEN JA MAJVIKIN ASEMAKAAVA</b> <b>Asemakaava ja asemakaavan muutos</b> Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2044, 2080-2094 ja 2139 sekä niihin rajoittuvat katu-, tie-, virkistys-, suojaviher-, maatalous-, vesi- ja luonnon-suojelualueet. Asemakaavan muutos koskee Majvikin I:n asemakaavaa sekä Kartanonranta Sundet I ja II asemakaavan muutosta.
Laatija	Arkkitehtitoimisto Jukka <i>Turtiainen</i> Oy
Vireille tulo	Kuulutus 2.12.2016, 19.5.2017 (tarkistettu OAS)
Käsittelyt	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.10.2016 Yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.4.2017 (tarkistettu OAS)  <u>Asemakaavaluonnos</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 31.5.2017  <u>Asemakaavaehdotus</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus  <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto
Hankenumero	33500
Piirustukset	Asemakaava, nro 3305 Havainnekuva, nro 3306

# SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Kaavan sisältö.....	4
1.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.3 Kaavan toteuttaminen .....	4
<b>2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavan tarkoitus .....	5
2.2 Suunnittelualan kuvaus .....	5
2.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.2.2 Luonnonympäristö.....	6
2.2.3 Rakennettu ympäristö.....	9
2.2.4 Maanomistus .....	14
2.3 Suunnittelutilanne.....	15
2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	15
2.3.2 Maakuntakaava .....	15
2.3.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050.....	17
2.3.4 Kehityskuvat .....	17
2.3.5 Yleiskaavat .....	19
2.3.6 Asemakaavat.....	19
2.3.7 Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset.....	20
<b>3. SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>22</b>
3.1 Asemakaavasunnittelun tarve.....	22
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	22
3.2.1 Osalliset.....	22
3.2.2 Vireille tulo .....	23
3.2.3 Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	23
3.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	23
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>24</b>
4.1 Suunnitteluratkaisut .....	24
4.1.1 Lähtökohtaiset tavoitteet.....	24
4.1.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet.....	25
4.1.2.1 Alustavat luonnokset ja niistä saatu palaute .....	25
4.1.3 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	27
4.2 ALUEVARAUKSET.....	27
4.2.1 Asuinkorttelit .....	28
4.2.2 Palvelurakennusten korttelialueet .....	28
4.2.3 Liikerakennusten korttelialueet.....	28
4.2.4 Virkistys- ja viheralueet.....	28
4.2.5 Vesialueet.....	28
4.2.6 Muut alueet .....	28
4.2.7 Tie- ja katualueet.....	29
4.2.8 Pysäköinti .....	30
4.2.9 Kunnallistekniikka ja vesihuolto .....	30
4.2.10 Hulevesien hallinta .....	30
4.3 Mitoitus .....	31
4.4 Kaavan vaikutukset .....	32
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	32
4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	34
4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin.....	35
4.4.4 Vaikutukset talouteen .....	35
4.4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	36
4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	36
4.6 Nimistö.....	36
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>36</b>
5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat .....	36
5.2 Toteuttamisen ajoitus.....	36

## LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

<b>Liite 1</b>	Asemakaavan seurantalomake
<b>Liite 2ab</b>	Asemakaavakartta ja -määräykset
<b>Liite 3</b>	Havainnekuva
<b>Liite 4</b>	Periaateleikkaukset
<b>Liite 5</b>	Näkymäkuvat
<b>Liite 6</b>	Maiseman lähtökohtia
<b>Liite 7</b>	Alustavat vaihtoehdot ja niiden vertailu
<b>Liite 8</b>	Luontokohteet
<b>Liite 9</b>	Liito-oravat
<b>Liite 10</b>	Lepakot

## LUETTELO ASEMAKAAVAA VARTEN LAADITUISTA SELVITYKSISTÄ:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitykset
  - Kannanotto Suvimäki-Majvik asemakaavan ympäristövaikutuksista (Biologi, FT, Jarmo Saarikivi, 2017)
  - Kirkkonummen Suvimäen-Majvikin asemakaavan lepakkoselvitys 2016 (BatHouse, 2016)
  - Liito-oravan esiintyminen Suvimäen-Majvikin alueella, liito-oravaselvitys asemakaava varten (Enviro Oy, 2015/2016)
  - Kirkkonummen Suvimäen-Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro Oy, 2015)
- Suvimäen ja Majvikin asemakaavan suunnittelualueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti, 2016)
- Rakennettavuus (Taratest, 2017)
- Puustokartoitus (Taratest, 2017)
- Liikenneselvitys (Trafix Oy, 2017)

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

- Kokous- ja kongressihotelli Majvikin tarveselvitys (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2017)
- Kehä III (kantatie 50) välillä kantatie 51-Mankki, aluevaraussuunnitelma (Uudenmaan ELY-keskus, 2016)
- Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Luoma, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Stadionark, 2016)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Masalan alue (Stadionark, 2015)
- Kirkkonummen Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (Enviro, 2015)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (2015)
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015 (HSL, 2015)
- Helsingin seudun asuntostrategia (2015)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2015-2017 (Kirkkonummen kunta, 2015)
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Helsingin seudun MAL-aiesopimus (2012)
- Helsingin seudun kehityskuva – Rajaton metropoli (2012)
- KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (2012)
- KUUMA-kuntien pientaloasumishanke (2012)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto, 2012)
- Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (Kirkkonummen kunta, 2011)
- Espoonlahden hoito- ja käyttösuunnitelma (Uudenmaan ympäristökeskus, 2008)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 KAAVAN SISÄLTÖ

Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alue sijaitsee hyvällä paikalla Kehä III:n ja Masalan aseman välittömässä tuntumassa ollen siten erinomaisesti joukkoliikenteen saavutettavissa. Helsingin seudulla Suvimäen ja Majvikin kaltaiset hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitsevat, pitkälti rakentamattomat ranta-alueet ovat harvinaisia. Alueen erityiset vetovoimatekijät ovat merellisyys, Espoonlahden luontoalue ja Majvikin kulttuuriympäristö. Monimuotoinen maasto kalliorinteineen on paitsi paikan identiteettiä luova vahvuus myös haaste erityisesti kunnallistekniikalle ja katujen suunnittelulle ja rakentamiselle. Asemakaava-alueen laajuus on noin 70,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen läheistä Masalan keskustaa tiivistetään ja kehitetään useilla hankkeilla. Nykytilanteessa asuminen ja palvelut keskittyvät etupäässä radan länsipuolelle Masalantien varteen, Suvimäen ja Majvikin asemakaavan tavoitteena on lisätä asumista myös radan itäpuolelle. Alueen rakentaminen yhdistää Kartanonrannan ja Masalan alueet vahvemmin toisiinsa. Kaava-alue kuuluu Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 (kunnanvaltuuston hyväksymä 4.5.2015 § 37) kehitettäviin alueisiin.

Suunnittelun tarkoituksena on ollut tutkia alueelle soveltuvan uuden rakentamisen määrä ja laajuus. Kaavaluonnoksessa on esitetty kerrostalovaltaista rakentamista alueen länsireunalle Kehä III:n suuntaisesti rakentamisen madaltuessa pientalovaltaiseksi Espoonlahtea ja Kokous- ja Kongressihotelli Majvikia kohden. Asuinrakentaminen mahdollistaa alueelle yhteensä noin 1480 uutta asukasta. Nykyisen alueella sijaitsevan toimitilarakentamisen tilalle (Paikkatietokeskus) on osoitettu asuinrakentamista. Kaavaluonnoksella mahdollistetaan myös Kokous- ja kongressikeskuksen toiminnan kehittäminen ja laajentaminen. Suunnittelualueen eteläosaan on varattu paikka päivittäistavara-alueelle nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle KL-korttelialueelle. Suunnittelualueelle osoitetaan myös P-korttelialue, joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin sijoittumisen alueelle. Espoonlahden ranta-alue varataan yleiseen virkistyskäyttöön ja rantaan osoitetaan uusi virkistysreitti. Suunnitelmassa on otettu huomioon Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa esitetyt tien parantamistarpeet: nykyiset liittymät Kehä III:lta alueelle poistuvat ja jatkossa liikennöinti alueelle tapahtuu uusien rakennettavien Sundsbergin ja Majvikin eritasoliittymien kautta. Suunnittelun yhteydessä on tutkittu Majvikin eritasoliittymälle vaihtoehtoisia liittymäratkaisua Kehä III:n aluevaraussuunnitelmaan nähden.

Hulevesien hallintaan ja laatuun kiinnitetään erityistä huomiota: uuden maankäytön toteutumisen edellytyksenä on, että Espoonlahden Natura-alueen veden laatu ei tule heikentymään. Maankäyttöratkaisut huomioivat virkistys- ja viheryhteydet ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä alueen luontoarvot.

## 1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Sopimus Suvimäen ja Majvikin asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kunnanhallituksessa 9.5.2016 (§ 134). Suvimäen ja Majvikin asemakaavan (hankenumero 33500) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin 20.10.2016 (§ 78) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa, ja sen päivitys hyväksyttiin 20.4.2017 (§ 24). Asemakaava kuulutettiin vireille 2.12.2016 kunnan kotisivuilla sekä Kirkkonummen sanomissa ja Västra Nylandissa. Asemakaava kuulutettiin uudelleen vireille 19.5.2017 (tarkistettu OAS). Suvimäen asemakaavoituksen tilannekatsaus ja evästys jatkosuunnittelua varten käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.1.2017 (§ 4).

## 1.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016–2020 tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2018. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kokoojakatuyhteyden rakentamista ensi vaiheessa Kartanonrantaan. Samalla Kehä III:n nykyiset liittymät suunnittelualueen eteläosaan poistuvat. Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa esitettyjen eritasoliittymien rakentamisen toteutusaikataulusta päätetään erikseen. Majvikin ja Kehä III:n liittymässä varaudutaan väliaikaiseen liittymäratkaisuun, jolla parannetaan liikenneturvallisuutta ennen uuden eritasoliittymän rakentamista.

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavahankkeen tavoitteena on osoittaa uutta asuinrakentamista hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja Espoonlahden äärellä sijaitsevalle Suvimäen ja Majvikin alueelle paikan kulttuuriympäristöä ja luontoarvoja kunnioittaen. Alueesta kehitetään laadukas ja monipuolisen asuntorakentamisen asuinympäristö lähivirkistysalueineen. Rakentaminen tukee sekä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 että Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Kaavassa otetaan huomioon viher- ja virkistysyhteydet kaava-alueelta laajemmille ulkoilualueille, alueen luonto sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Palveluiden osalta alue tukeutuu pääosin Masalaan, mutta myös kaava-alueelle sijoittuu päivittäis- ja matkailupalveluita.

Suunnittelun keskeisenä tarkoituksena on ollut tutkia alueelle soveltuvinta uuden asuinrakentamisen sijoittumista ja määrää. Alue sisältyy Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kehittämisalueeseen ja on Kirkkonummen kehityskuvassa 2040 maankäytön painopistealuetta.

Kaavaluonnos mahdollistaa alueelle noin 73 600 k-m<sup>2</sup> uutta asuntorakentamista, päivittäistavarakaupan, uusia palveluita sekä olevien palveluiden kehittämistä. Palveluille on varattu yhteensä n. 16 500 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupalle 2000 k-m<sup>2</sup>. Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamista. Kaavalla varaudutaan lisäksi Kehä III:n parantamistoimenpiteisiin.

### 2.2 SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

#### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Masalan aluekeskuksen ja Kartanonrannan tuntumassa Kehä III:n ja Espoonlahden välisellä vyöhykkeellä. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Masalassa sijaitsee rautatiestase. Lisäksi Masalassa ja Kartanonrannassa sijaitsee kaupallisia ja julkisia palveluita. Suunnittelualue on osin rakennettu: alueella sijaitsee huviloita 1900-luvun alkupuolelta, Kokous- ja kongressihotelli Majvik, Paikkatietokeskus sekä uudempaa pientalorakentamista. Alue on määritelty kulttuuriympäristön aluekokonaisuudeksi.

Asemakaava-alue rajautuu idässä ja etelässä suurelta osin jo rakentuneeseen Kartanonrannan asuinalueeseen sekä Espoonlahden Natura 2000 vesistöalueeseen, lännessä Kehä III:een sekä pohjoisessa Sjövikinrannan alueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 70,5 ha.



Kuva: Kaava-alueen sijainti.

## 2.2.2 Luonnonympäristö

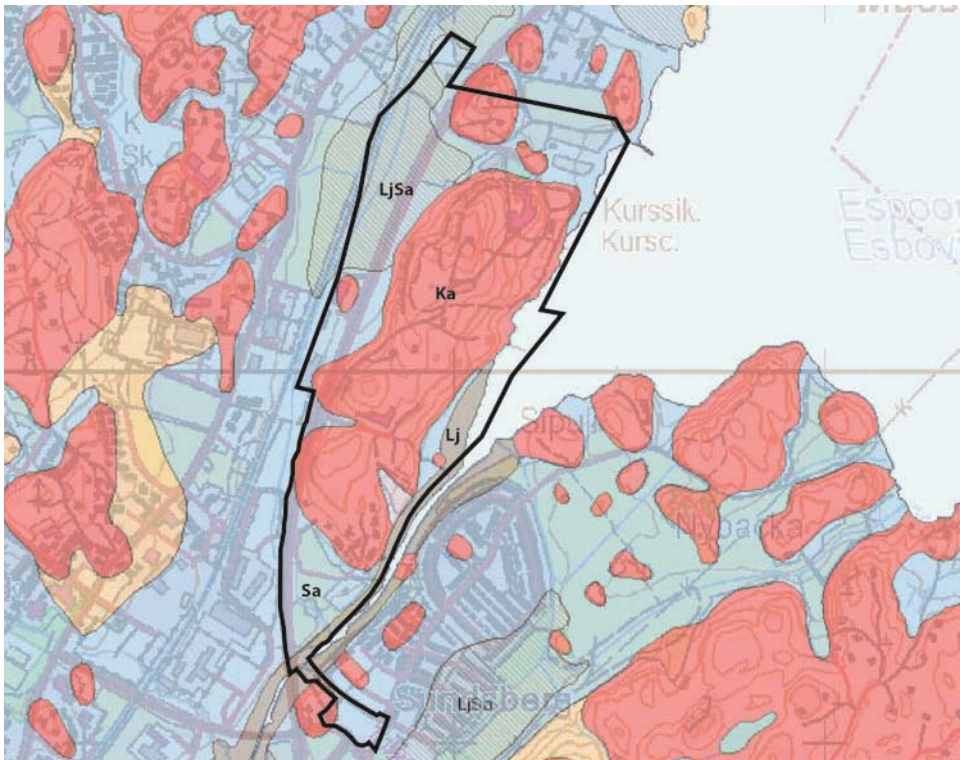
### Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueen maisemarakenteessa erottuu selkeästi jyrkkäpiirteinen luoteis-itäsuuntainen kallioselänne, jota reunustuvat itäpuolella Espoonlahden ja länsipuolella Masalan saviset laaksoalueet. Maisemakuvassa Suvimäki-Majvikin alue muodostaa voimakkaasti rajaavan metsänreunan sekä Masalan että Espoonlahden suuntaan, ainoastaan suunnittelualueen pohjoisosassa Kokous- ja kongressihotelli Majvikin kohdalla ranta-alue on avoimempi ja hoidetumpi. Rannan puolella alueen maisemakuva on muuttunut viime vuosikymmeninä entistä puustoisammaksi vanhan rantaan rajoittuneen viljelyalueen metsittyessä. Kaava-alueen Kehä III:ta reunustavat etelän ja länsireunan alavat alueet ovat säilyneet avoimina. Espoonlahden reunaa rajaa rannassa koko kaava-alueen pituudelta ruovikkovyöhyke. Alue on paikoin rakennettu, mutta rakennukset eivät merkittävästi erotu maisemassa.

### Maastonmuodot ja maaperä

Korkeuserot alueella ovat suuret. Korkein kohta sijaitsee pohjoisosassa aluetta Majvikissa (+43 mpy). Alueen matalin kohta sijaitsee suunnittelualueen itäreunalla (rantaviiva) +0 m mpy. Suunnittelualue on suureksi osaksi kallioselännettä, jota ympäröivät savi- ja liejusavialueet.

Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueella on tehty alustava rakennettavuus selvitys (Taratest, 2017). Selvityksen perusteella alue jakautuu kahteen pohjasuhteiltaan erilaiseen alueeseen. Alueella I olosuhteet ovat huonot ja rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluilla kantavan pohjamaan varaan. Alapohja tulee rakentaa kantavana ja alueelle rakennettavat mahdollisia lisäkuormituksia aiheuttavat tie- ja katurakenteet saattavat vaatia pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueella II olosuhteet ovat hyvät ja rakennukset suositellaan perustettavaksi anturoilla luonnontilaisen pohjamaan varaan. Alapohja voidaan rakentaa maanvaraisesti ja rakennettavat tie- ja katurakenteet voidaan todennäköisesti toteuttaa luonnollisen pohjamaan tai vähäisten massanvaihtojen varaan. Pohjamaa on routivaa.



Kuva: Alueen maaperä. Ka = kallioma, Lj = lieju, LjSa = liejusavi, Sa = savi. (Karttalähde GTK).

## Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue rajautuu itäreunaltaan Espoonlahteen ja siihen laskevaan Sundetin uomaan. Kaava-alueeseen rajautuva Espoonlahden osa kuuluu Espoonlahden luonnonsuojelualueeseen (YSA 202916) sekä Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000-alueeseen (FI01000027). Alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta.

Nykytilassa alueelta maahan kertyvät imeytymättömät hulevedet keräytyvät avo-ojiin ja painanteisiin muun muassa eteläisellä alueella Näsimmäentien, keskivaiheilla Geodeetinrinteen ja Hagabackantien ja pohjoisalueilla Majvikintien varsilla. Alueella sijaitseva harjanne jakaa alueen hulevesiä suoraan ranta-alueille ja edelleen mereen sekä länsipuolella Kehä III:n suuntaisesti kulkeviin avo-ojiin, jotka purkautuvat alueen eteläosassa Sundsberginlahteen ja pohjoispuolella Luomanlahteen.

## Luonnonarvot

Alueelta on laadittu useita luontoselvityksiä. Kirkkonummen kunnassa työn alla olevia Masalan ja Luoman osayleiskaavoja varten on laadittu Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (2015), lisäksi asemakaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-aluetta koskevat luonto-, liito-orava- ja lepakkoselvitykset (2015, 2016). Otteet luontoselvityksistä ovat kaavaselostuksen liitteenä 8-10.

### Arvokkaat luontokohteet

Asemakaava-alue rajautuu Espoonlahden luonnonsuojelualueeseen (YSA 202916), joka on osa Natura 2000-aluetta (FI01000027) sekä Espoonlahden maakunnallisesti arvokasta lintualuetta. Espoonlahden-Saunalahden Natura 2000-alueella on merkitystä vesi- ja kosteikkolinnuston pesimäalueena sekä muutonaikaisena levähdyspaikkana. (Enviro, 2015).

Asemakaava-alueella ei sijaitse suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Luontoselvityksessä alueelta löytyi Metsälain 10§:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit, METSO-ohjelman kriteerit tai LAKU-kriteeristön täyttäviä kohteita sekä todettiin uhanalaisia luontotyyppejä. (Enviro, 2015). Maakunnallisesti arvokkaaksi arvioidut kohteet sijaitsevat kaava-alueen keski- ja pohjoisosassa (kuviot 8, 9, 10 ja 20) ja paikallisesti arvokkaat luontokohteet alueen etelä- ja pohjoisosassa (kuviot 2, 4, 5, 24, 25, 27, 29 ja 33). (Enviro / Masala-Luoma, 2015).

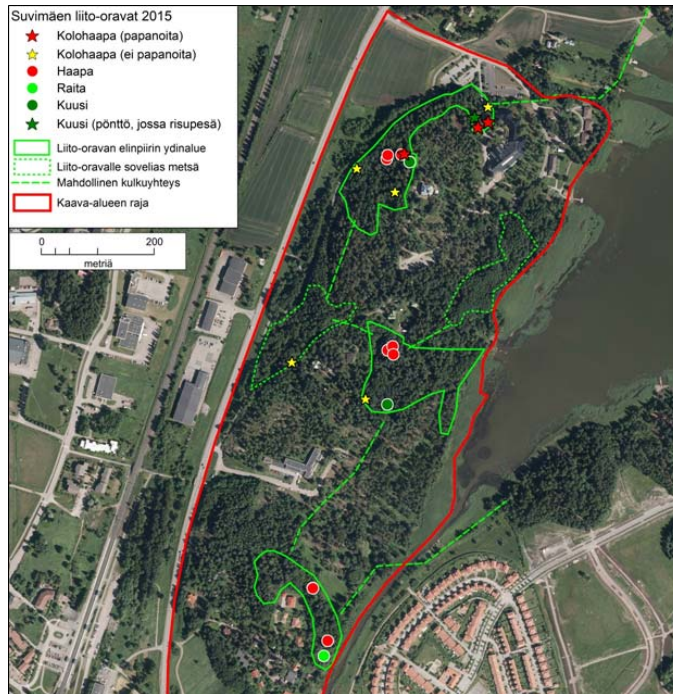


Kuva: Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alueen kasvillisuuskuviot. Harmaalla rasterilla on merkitty rakennetut alueet, viljelykäytössä olevat pellot ja piha-alueet, joita ei inventoitu. (Lähde: Enviro, 2015).



### Liito-oravat

Asemakaava-alueella sijaitsee puuston ja jätöslöytöjen perusteella liito-oravan elinpiirien ydin-alueita (3 kpl) sekä liito-oravalle soveliaita metsiköitä (2 kpl), lisäksi todettiin liito-oravan pesäpuita ja liito-oravien kulkuyhteydet em. alueiden välillä. Puustoiset kulkuyhteydet kaava-alueen ulkopuolelle ovat katkonaisia, mahdollisia yhteyksiä on pohjoiseen sekä Sundetin yli idän suuntaan. (Enviro, 2016).



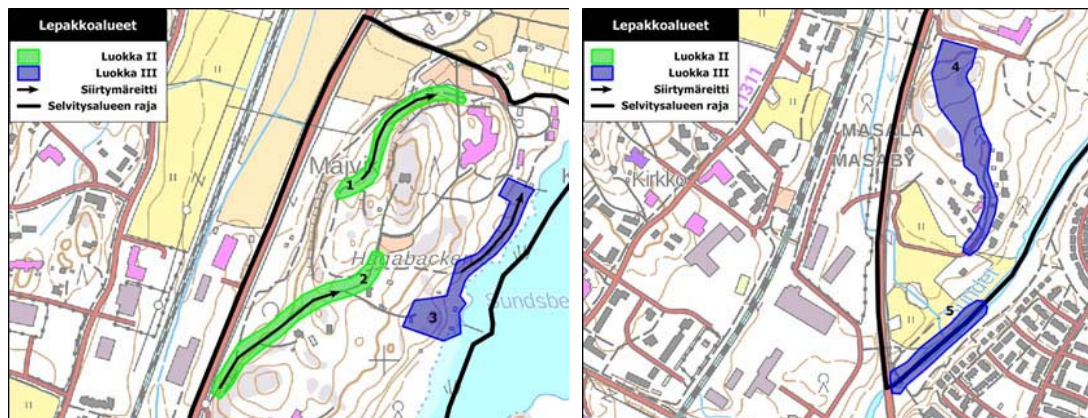
Kuva: Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alueen liito-oravat. (Enviro, 2016).

### Lepakot

Vuoden 2016 lepakkoselvityksessä asemakaava-alueella tehtiin havaintoja kolmesta lepakkolajista: pohjanlepakosta, vesisiipasta sekä viiksisiipoista. Pohjanlepakko havaittiin koko kaava-alueella, viiksisiippoja hieman enemmän alueen pohjoisosassa. Vesisiippoja havaittiin ainoastaan kaava-alueen eteläpäässä.

Kaava-alueella todettiin luokan II lepakkoalueita (2 kpl) pohjois- ja keskiosassa aluetta sekä luokan III lepakkoalueita (3 kpl) pohjois- ja eteläosissa. (BatHouse, 2016).

Selvitystä täydennetään kesällä 2017.



Kuvat: Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alueen lepakot. (BatHouse, 2016). Vihreällä luokan II lepakkoalueet ja sinisellä luokan III lepakkoalueet.

### Linnut

Asemakaava-alueen lintulaskennoissa havaittiin yhteensä 50 lajia, kaikki tavatut lajit eivät todennäköisesti pesi selvitysalueella. Suurin osa tavatuista lajeista on Suomessa varsin yleisiä ja seudulla tavallisia pesimälajeja, jonkin verran tavattiin ns. Punaisen kirjan ja muita huomionarvoisia lajeja. (Enviro, 2015).

## 2.2.3 Rakennettu ympäristö

### Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alue on osa Kirkkonummen tärkeintä, rantarataan ja Läsiväylään tukeutuvaa kasvuyöhykettä. Suunnittelualue sijaitsee erinomaisesti rantaradan ja Kehä III:n kupeessa Masalan aluekeskuksen ja Masalan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Idässä aluetta rajaa Espoonlahti. Alueen eteläpuolella sijaitsee jo valtaosin rakentunut Kartanonrannan asuinalue. Suunnittelualue on osin rakennettu: alueella sijaitsee huviloita 1900-luvun alkupuolelta, pohjoisosassa on Majvikin kokous- ja kongressihotelli, alueen keskivaiheilla Paikkatietokeskus, sekä eteläosassa uudempaa pientalorakentamista.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä muutamia kymmeniä asukkaita. Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti, vuoden 2017 alussa kunnassa oli noin 39 000 asukasta ja vuoden 2040 väestöennuste on noin 45 000 asukasta. Kunta varautuu myös edellä kuvattua suurempaan kasvuun. Väestön ikäjakaumassa alle 20-vuotiaiden ja 30-40 -vuotiaiden osuudet ovat suuria, mutta ikäihmisten ja yksinelävien suhteellinen määrä kasvaa nykytilanteesta huomattavasti lähivuosikymmeninä. Niinpä pienten talouksien määrä kasvaa nopeasti myös Kirkkonummella. Lisäksi eläkkeelle jäävien suurten ikäluokkien määrä on merkittävä.

### Kaupunkikuva

Asemakaava-alue on osin rakennettu. Alueella sijaitsevat 1900-luvun alkupuolella rakennetut huvilat muodostavat kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaan kokonaisuuden. Huvilat sijaitsevat toisiinsa nähden harvakseltaan eivätkä ne tai muu alueen rakentaminen selkeästi erotu maisemassa, vaan alue hahmottuu metsäisenä selännealueena Masalan, Kartanonrannan ja Espoonlahden suuntaan.

Suunnittelualueella on suuret korkeuserot, mikä avaa mielenkiintoisia ja vaihtelevia kaupunkinäköymiä suunnittelualueen korkeimmilta kohdilta lähiympäristöön ja Masalan sekä Espoonlahden suuntaan erityisesti lehdettömänä aikana.

### Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse kaupallisia tai julkisia palveluita. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee matkailupalveluiden kannalta keskeinen, majoitus- sekä juhla- ja kokoustiloja tarjoava, Kokous- ja kongressihotelli Majvik.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Masalassa n. 500 m etäisyydellä, tärkeimmät niistä ovat kaksi päivittäistavara kauppa, apteekki ja posti.

Masalassa ja Kartanonrannassa noin 1 km etäisyydellä sijaitsee kunnallisia palveluita, mm. terveysasema, kirjasto, urheilupuisto, suomenkielinen lukio, suomen- ja ruotsinkielisiä ala- ja yläkouluja sekä päiväkoteja. Laajempi kaupallinen ja kunnallinen palvelutarjonta löytyy Kirkkonummen keskustasta n. 8 km päästä.

### Työpaikat

Suunnittelualueella toimii Paikkatietokeskus FGI, jossa työskentelee n. 120 henkeä. Kokous- ja kongressihotelli Majvik työllistää n. 30 henkeä. Masala on kunnan keskeisiä työpaikka-alueita, koko Masalan alueella työpaikkoja on yhteensä n. 1100 kpl.

### Virkistys

Suunnittelualueeseen rajautuva Espoonlahden rantaympäristö toimii lähialueen asukkaiden virkistysalueena. Majvikin hotelliympäristössä sijaitsee 1,5 km valaistu, osin rannassa kulkeva ulkoilupolku sekä minigolf-rata. Masalassa, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee lisää virkistys- ja urheilupalveluita.

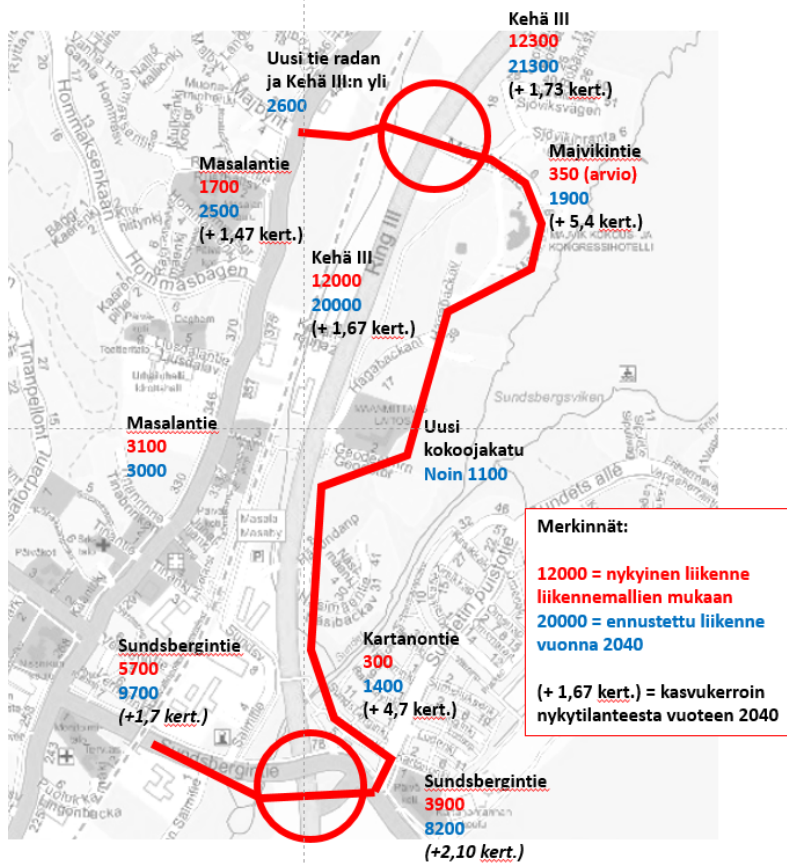
## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa, alue rajautuu länsireunaltaan Kehä III:n, jolta on nykyisin kolme ajoliittymää suunnittelualueelle. Kaava-alue liittyy laajempaan liikenneverkkoon vain Kehä III:n liittymän kautta, Kartanonrannan alueelta ei ole ajoyhteyttä Suvimäen alueelle, mutta ajoneuvoyhteyden järjestämiseen on varauduttu Kartanonranta Sundet I ja II-aseமாகாவassa. Eteläisimmän liittymän kautta kuljetaan eteläosan pientaloille, keskivaiheen liittymästä Paikkatietokeskukselle ja pohjoisimmasta liittymästä Kokous- ja kongressihotelli Majvikiin. Kehä III:n keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 11300–11700 ajoneuvoa vuorokaudessa (tilanne 2012).

Kaavaluonnoksen yhteydessä tutkittiin liikenneverkon toimivuutta Kartanonrannassa Kartanontien ja Sundetin puistotien liittymässä ja Sudsbergintien ja Sundetintin liittymässä sekä Kehä III:n ramppliittymissä. Liikenteen toimivuustarkasteluja varten laadittiin kyseisissä liittymissä liikennelaskennat 21.3.2017. Kartanontien liikennemäärä on nykyisin aamuhuipputunnissa 23 ajoneuvoa ja Sundsbergin puistotien 330. Iltahuipputunnin määrä on Kartanonttiellä 35 ajoneuvoa ja Sundsbergin puistotiellä 316. (Trafix, 2017).

Kehä III:n parantamiseen tähtäävässä aluevaraussuunnitelmassa Kehä III levenee 4-kaistaiseksi ja nykyiset liittymät suunnittelualueelle poistuvat käytöstä. Aluevaraussuunnitelmasa esitetään Sundsbergiin ja Majvikiin uusia eritasoliittymäjärjestelyitä, joiden kautta liikenne ohjataan jatkossa kaava-alueelle. (ELY-keskus, 2016). Majvikin eritasoliittymän osalta on tutkittu kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisumallia aluevaraussuunnitelmalle (ks. luvut 2.3.7 ja 4.2.7).



Kuva: Kaava-alueen ja ympäröivän liikenneverkon nykytilanteen vuorokausiliikennemäärät, liikenne-ennusteen 2040 liikennemäärät ja liikennemäärän kasvukerroin. (Trafix, 2017).

### Joukkoliikenne

Kaava-alue sijaitsee erinomaisesti olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden, pääosa kaava-alueesta sijoittuu alle kilometrin kävelyetäisyydelle Masalan asemalta. Masalassa pysähtyy arkipäivisin 45 junaa, matka-aika Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Espoon keskukseen kestää n. 10–15 minuuttia ja Helsingin keskustaan n. 30 minuuttia.

Sundsbergintietä ja Masalan keskustan kautta kulkee lisäksi tällä hetkellä 11 linja-autoreittiä, joiden vuoroväli on ruuhka-aikoina keskimäärin 15 minuuttia. Kirkkonummen linjastosuunnitelmassa 2013–17 Masalan asemaympäristö on merkitty linja-autoliikenteen palvelutasoluokituksessa kolmella tähdellä, mikä mahdollistaa autottoman elämäntavan.

### Kevyen liikenteen yhteydet

Kaava-alueella on vähäiset kevyen liikenteen yhteydet. Suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee Kehä III:n alittava kevyen liikenteen alikulku Masalaan, joka yhdistyy sorapintaisen Hagabackantien kautta Majvikin kokous- ja kongressihotelliin. Majvikin ympäristössä kulkee valaistu ulkoilupolku.

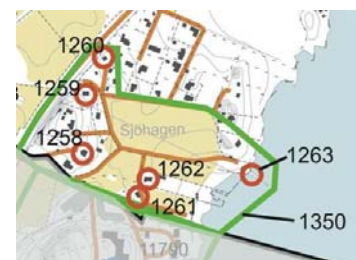
## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

### Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosassa on luokiteltu Luoman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa 2016 *Espoonlahden Luoman huvilat* – kulttuuriympäristön kokonaisuudeksi ja se on myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä *Luoman kylä ja Vitträskin ympäristö (kohde 130)*. (Uudenmaan liitto, 2012).

Kaava-alue on inventoitu rakennetun kulttuuriympäristön inventointityön yhteydessä vuonna 2015 Masalan ja vuonna 2016 Luoman osalta (tekijänä molemmissa Stadionark). Alueelle sijoittuu kaksi toisiinsa liittyvää kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta: *Espoonlahden Hagabackenin huvilat (kohde 1225)* sekä *Espoonlahden Luoman huvilat (kohde 1350)*. Aluekokonaisuuksilla on maisemallista, rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Kohteet käsittävät huviloita, jotka kuuluvat 1900-luvun alussa muodostuneeseen huvilayhdyskuntaan. Osa säilyneistä huviloista on 1900-luvun alulle tyypillisiä puolitoistakerroksisia, taite- tai jyrkällä satulakatolla varustettuja muutaman huoneen "villoja", joihin saattaa liittyä myös joitakin talousrakennuksia. Osa huviloista on arkkitehtonisesti tavanomaista hienompia jugendrakennuksia, komeimpana Hagabackenin laelle rakennettu Majvikin linnamainen kivihuvila Hellebo. Alueen huvilat on esitetty arvoluokkiin 1 ja 2 kuuluviksi. Arvoluokan 1 kohteet on inventoinnissa esitetty säilytettäväksi erityisen kulttuurihistoriallisen arvon, erityisen rakennushistoriallisen arvon ja erityisen maisemallisen tai kaupunkikuvallisen arvon vuoksi. Arvoluokan 2 kohteiden säilyttäminen on toivottavaa kohteiden kulttuurihistoriallisen, rakennushistoriallisen ja maisemallisen tai kaupunkikuvallisen arvojen vuoksi. (Stadionark, 2015 ja 2016). Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Sundsbergin vanhan tilakeskuksen entinen talli (inventoinnin kohdenumero 1172). Kohde on arvioitu arvoluokkaan 1 kuuluvaksi (Stadionark, 2015). Aluetta koskee Sundet I ja Sundet III asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr.

*Kuvat: Suvimäen ja Majvikin kulttuuriympäristökohteet. Suojeluluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet on esitetty punaisella ympyrällä ja muut inventoidut kohteet sinisellä ympyrällä. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet on esitetty vihreällä rajauksella: vasemmassa kuvassa Espoonlahden Hagabackenin huvilat (kohde 1225) ja oikeassa kuvassa Espoonlahden Luoman huvilat (kohde 1350). (Stadionark, 2015).*



Suojeluluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet (tiedot: Stadionark 2015).



Kuva: Kohde 1178, Hellebo. (Stadionark, 2015).

**Härlunda (1173)**

Härlunda 1½ kerroksinen taitekattoinen huvila vuodelta 1934 sijoittuu Hagabackenin mäen eteläreunaan Karlsbackan huvilan itäpuolelle. Erityistä ilmettä antaa rustiikkiaiheisista betoniharkoista muurattu sokkeli. Suojeluluokka 1: maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

**Karlsbacka (1174)**

Maisemassa näkyvästi sijoittuvan, vuonna 1908 rakennetun huvilan on suunnitellut Bertel Jung. Jugendvaikutteinen huvila on hirsirunkoinen ja satulakattoinen. Suojeluluokka 1: rakennushistoriallinen, maisemallinen ja erityinen kulttuurihistoriallinen arvo.

**Paulsro (1176)**

Vuonna 1918 rakennettu, satulakattoinen ja syvärunkoinen huvila. Erityistä ilmettä antaa länsijulkisivun kaksikerroksinen pyöreä torni. Suojeluluokka 1: rakennushistoriallinen, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

**Hvilan (1177a ja b)**

1900-luvun alussa rakennettu Hvilanin jugendtyylinenhuvila (a). Satulakattoiseen poikkipäädyllyä varustettuun rakennukseen liittyy torni jossa on telttakatto. Erityistä ilmettä antaa vihertävään sävyyn maalatun julkisivun yläosan paanuverhous, alaosa on vaakapaneloitu. Huvilaan liittyy metsään ympäröimä puutarhamainen pihapiiri, jota jäsentävät pensasistutukset ja kauniisti kumpuileva kallio sekä suuri siirtolohkare. Suojeluluokka 1: rakennushistoriallinen, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo. Pihan pohjoispuolella sijaitsee aumakattoinen, betonisokkelille perustettu pienempi rakennus (b) 1940- tai 50-luvulta. Suojeluluokka 2, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

**Hellebo (1178)**

Majvikin linnamainen huvila vuodelta 1908 sijoittuu korkealle Hagabackenin metsäisen mäen laelle. Kaksikerroksinen, jyrkällä aumakatolla katettu, rapattu tiilitalo, jolla on tyyppisiä jugend-piirteitä, mm. vaihteleva yleishahmo ulokkeineen, kuisteineen ja torneineen. Suojeluluokka 1: erityinen rakennushistoriallinen, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

**Nybacka (1258)**

Näkyvästi maisemaan sijoittuva tilakeskus, jolla on 1907 rakennettu huvila-arkkitehtuurin vaikutteita omaava satulakattoinen 1½ kerroksinen päärakennus. Rakennuksessa on jugendvaikutteita omaava itäpuolella poikkipäätykuisti sekä länsipuolella lasikuisti. Kokonaisuuteen liittyy puutarhamainen pihapiiri ja pienempiä talusrakennuksia. Suojeluluokka 1 tai 2: maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

**Wilhelmsro (1261)**

1900-luvun alun asuinrakennus, jolla on puutarhamainen pihapiiri. Rakennus on laajennettu vuonna 1923 vuosisadan alussa rakennetusta mökistä. Rakennus muodostaa kokonaisuuden viereisen Fridhemin huvilan kanssa. Suojeluluokka 2.

**Fridhem (1262)**

Maisemassa näkyvästi sijoittuva, viereisen Wilhelmsron huvilan kanssa kokonaisuuden muodostava 1900-luvun alun huvila. Rakennuksessa on aumattu taitekatto ja kattolyhtyjä, erityistä ilmettä tuo meren puoleinen kaksikerroksinen taitekattoinen poikkipääty. Rakennuksen ilmettä ovat jonkin verran muuttaneet myöhemmin tehdyt laajennukset. Suojeluluokka 2: maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

### Muinaisjäännökset

Kaavatyön yhteydessä alueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi. Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella on lukuisia talonpohjien jäännöksiä ja raunioita 1800 luvun lopulta - 1900 luvulta. Porkkalan vuokra-ajan 1944 - 1956 aikaisia rakenteiden jäännöksiä löytyi 3-5: kaksi bunkkeria ja juoksuhauta, mahdollisesti yksi betonirakenne, jonka ajoitus ja funktio eivät ole selviä, maarakenteen jäännös joka on mahdollisesti ryhmän pesäke. Vuokra-ajan rakenteet ovat huonokuntoisia raunioita ja sortuneita rakenteita. Inventoinnin perusteella alueelta ei löytynyt suojelun arvoisia tai sen tarpeessa olevia kohteita. (Mikroliitti, 2016).



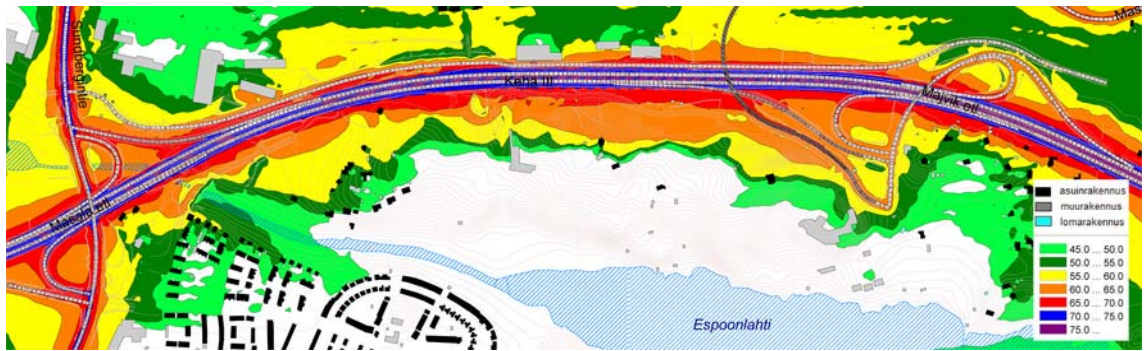
Kuva: Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alueelta löytyneet rakenteiden jäännökset. Porkkalan vuokra-ajan aikaiset merkitty sinipunaisella, muut vihreällä. (Mikroliitti, 2016).

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on Carunan sähköverkon piirissä. Kokous- ja kongressihotelli Majvik sekä Paikatietokeskus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Eteläosassa suunnittelualueetta sijaitsevat Kehä III:n alitse kulkevat vesi- ja viemäriputket, jotka liittävät Sundsbergin asuinalueen Masalan kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alueen eteläosan kiinteistöt eivät ole kunnallisteknisen huollon piirissä.

### **Ympäristöhäiriöt**

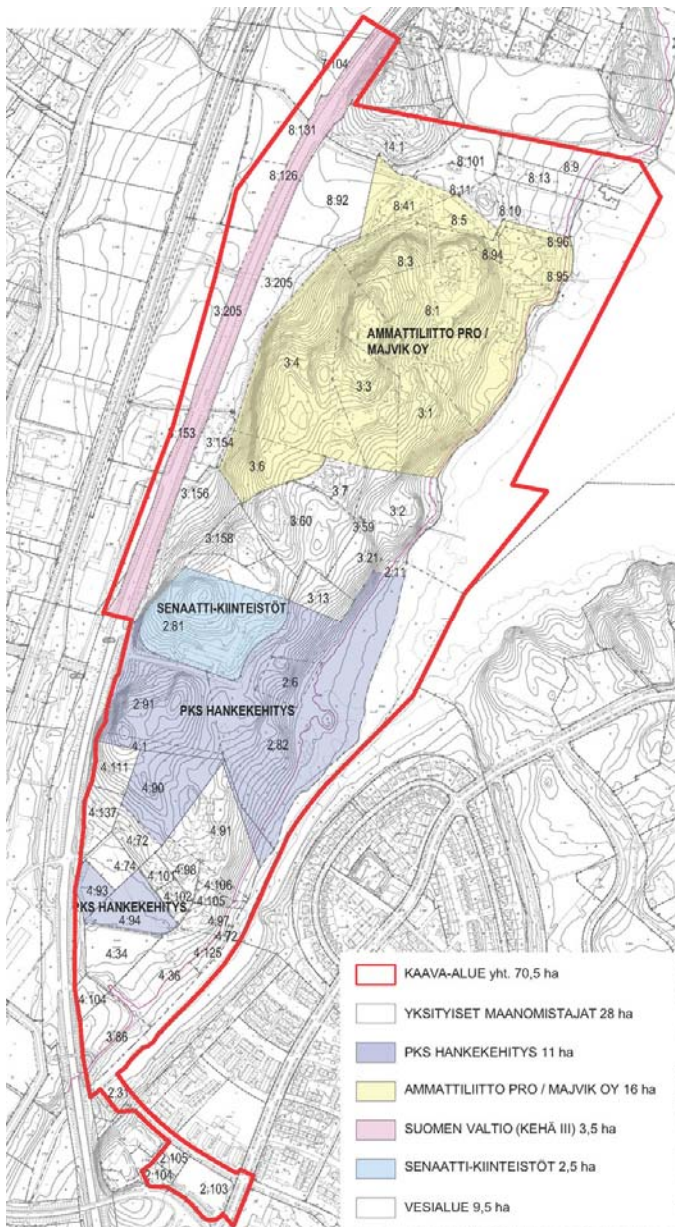
Kehä III:n aluevaraussuunnitelman yhteydessä laaditun meluselvityksen (Uudenmaan ELY-keskus, 2016) perusteella ennusteen mukaisessa tilanteessa vuonna 2040 sallitut päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot ylittyvät kaava-alueen länsireunalla (päiväajan ohjearvo 55 dBA ja yöajan ohjearvo 45 dBA).



Kuva: Ajoneuvoliikenteen päiväjän keskiäänitaso ennustetilanne 2040. Sallitut ohjearvot ylittävät keltaiselta alueelta alkaen. (Uudenmaan ELY-keskus, 2016).

## 2.2.4 Maanomistus

Suunnittelualueen koko on n. 70,5 ha, josta vesialuetta on n. 9 ha. Ammattiliitto PRO:n omistuksessa on n. 16 ha, PKS Hankekehityksen omistuksessa n. 11 ha ja Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa noin 2 ha. Suomen valtion omistamaa Kehä III:n aluetta on n. 3 ha. Suuri osa alueesta, n. 28 ha, on yksittäisten maanomistajien omistuksessa.



Kuva: Suunnittelualueen maanomistussuhteet.

## **2.3 SUUNNITTELUTILANNE**

### **2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Päätös on ollut voimassa 26.11.2001 alkaen. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain §:ään 24 ja auttavat saavuttamaan suunnittelun avulla hyvää elinympäristöä sekä kestävästä kehitystä kaava-alueella.

Tavoitteiden tarkoituksena on luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. Suvimäen ja Majvikin asemakaavaa koskevat tavoitteista erityisesti seuraavat asiakokonaisuudet: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat. Asemakaava toteuttaa myös tarkistettuja alueidenkäyttötavoitteita (1.3.2009), joiden mukaan Helsingin seutua, maakuntakeskuksia ja maaseudun keskusten muodostamaa verkostoa kehitetään toimivan aluerakenteen runkona.

Lisäksi asemakaavaa koskevat Helsingin seudun erityistavoitteet, joiden mukaan seudun aluerakenne perustuu erityisesti Helsingin ja muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin. Alueidenkäytön suunnittelu tulee sijoittaa joukkoliikenteen palvelualueelle ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Suunnittelussa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

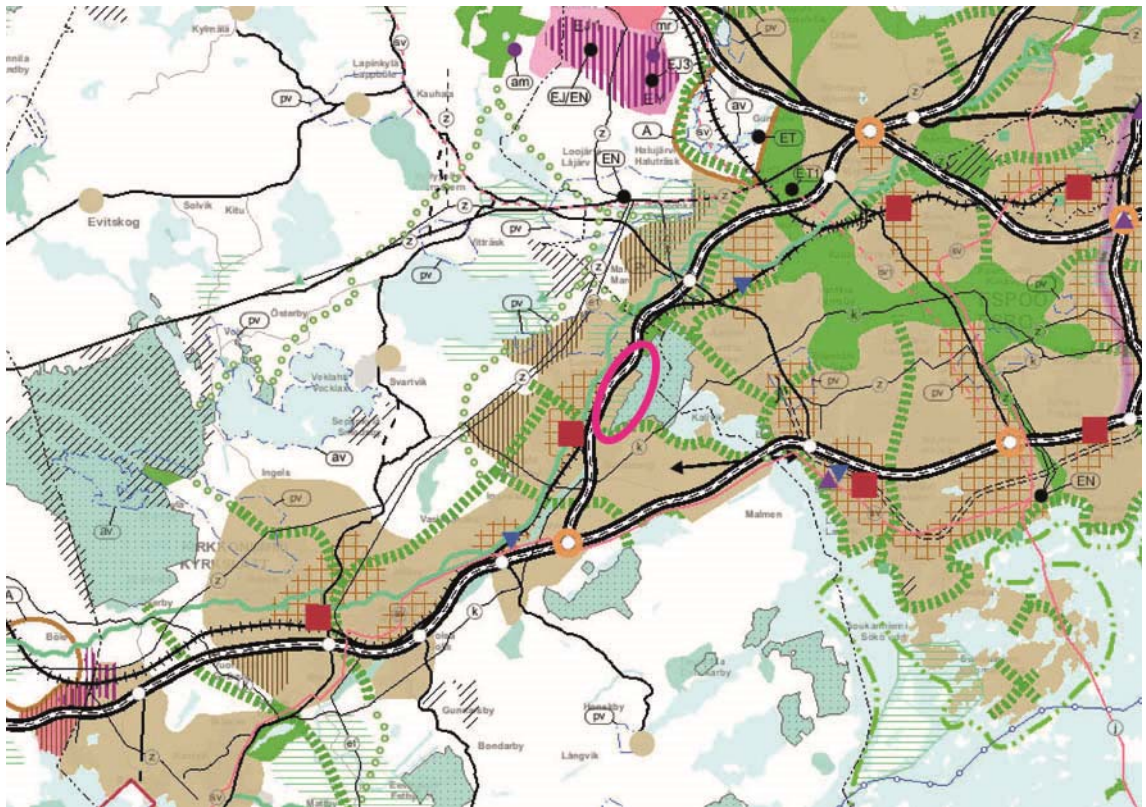
Suvimäen ja Majvikin asemakaava toteuttaa em. valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

### **2.3.2 Maakuntakaava**

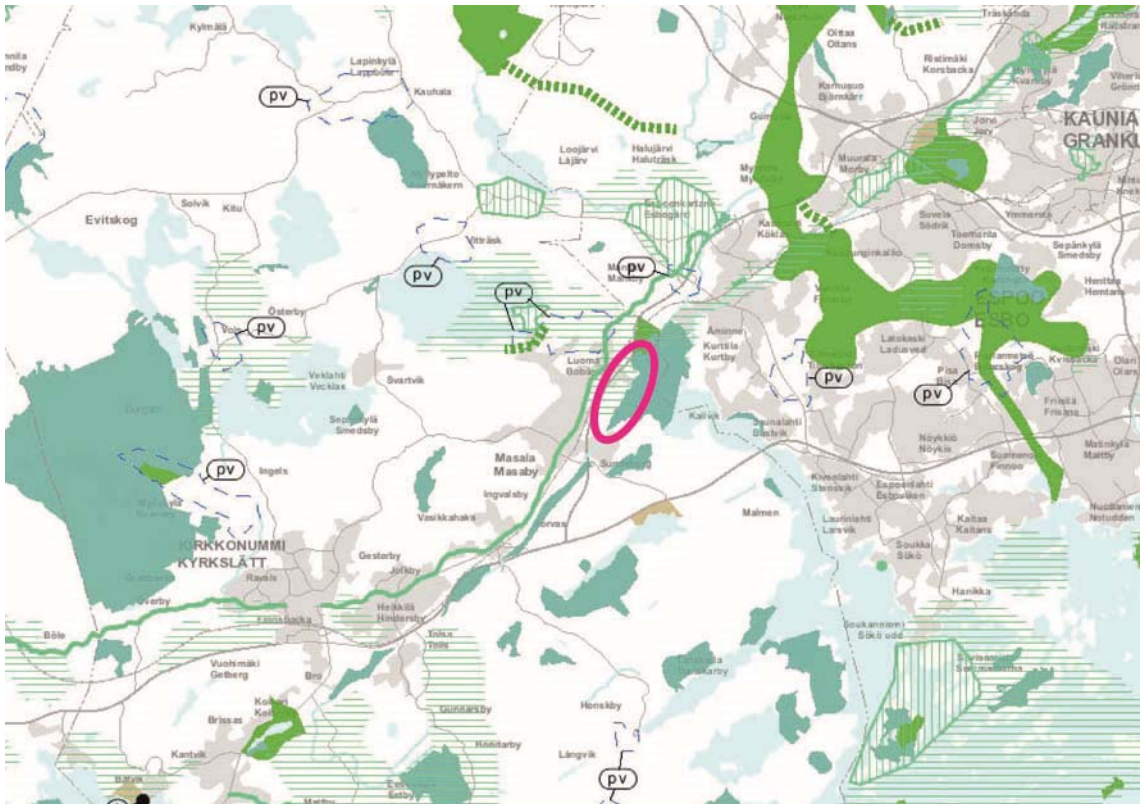
Alueella ovat voimassa Uudenmaan maakuntakaava (ympäristöministeriö vahvistanut vuonna 2006) sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muutoksia. Suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi, jolla sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Länsipuolella suunnittelualuetta rajaa moottoriväylä. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Natura 2000 – verkostoon kuuluva luonnonsuojelualue. Kaava-alueen läpikulkevaksi on merkitty viheryhteystarve.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaa viimeistellään parhaillaan maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi (tilanne kevät 2017). 4.vaihemaakuntakaava käsittelee seuraavia teemoja: elinkeinot ja innovaatio toiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä marras-joulukuussa 2016. Kaavaehdotuksessa Suvimäki-Majvikin aluetta koskeva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö merkintä on aiempaa laajempi.





Kuva: Ote vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty magentalla.



Kuva: Ote viereillä olevasta 4.vaihemaakuntakaavasta (kaavaehdotus nähtävillä 9.11.-9.12.2016). Suunnittelualue on merkitty magentalla.

### 2.3.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050) perustuu kuntien ja valtion yhteisesti sopimaan maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012-2015, jossa sovittiin Helsingin seudulle laadittavasta yhteisestä maankäyttösuunnitelmasta. Suunnitelma sovittaa yhteen seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja ratkaisut. Helsingin seudun yhteistyökokous hyväksyi Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma

2050 ja asuntostrategian 24.3.2015. Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi suunnitelmat 4.5.2015. MASU 2050-työssä suunnittelualue on osoitettu seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050.

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016 - 2050:
  - tiivistää ja täydentää nykyrakennetta,
  - on MAL-kriteerien mukaisesti erityisen hyvä alue,
  - vyöhykkeelle on perusteltua sijoittaa maankäyttöä koko suunnittelukaudella,
  - tavoitteena on ohjata vyöhykkeelle vähintään 80 % seudun asuntorakentamisesta
  - vyöhykkeelle osoitetaan ensisijaisesti kohtuuhintaista asuntotuotantoa, seudullisia investointeja sujuvan ja vastuullisen liikkumisen tukemiseksi liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti sekä muita valtion tukimuotoja asuntostrategian mukaisesti



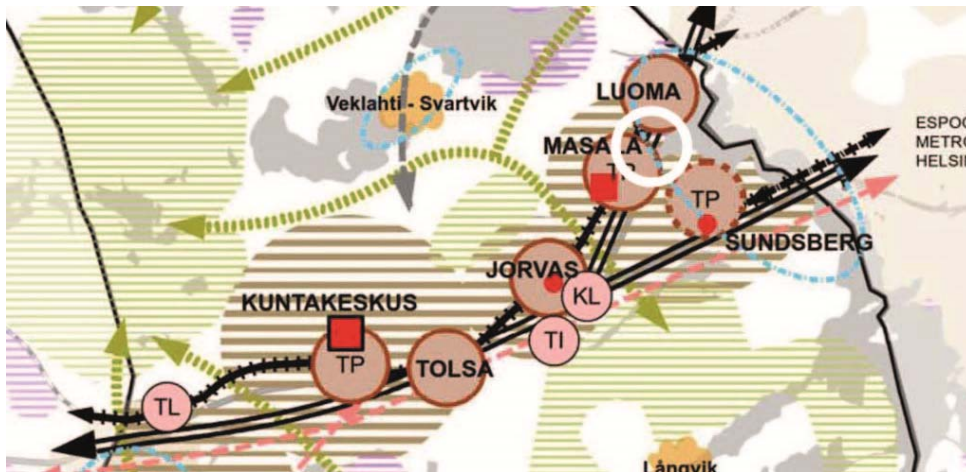
Kuva: Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050. Suunnittelualueen sijainti on merkitty nuolella. Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet on esitetty tummemmalla ruskealla ja muut kehittämisalueet 2016–2050 vaaleammalla ruskealla.

### 2.3.4 Kehityskuvat

#### Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

Koko Kirkkonummen kuntaa koskeva maankäytön kehityskuva 2040 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014 (§ 73, laatijana Pöyry Finland Oy). Kehityskuva esittää kunnan maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti ja se on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Kehityskuvalla on määritetty: kunnan kehitys- ja kasvutavoitteet vuoteen 2040 saakka, kasvun painopisteet, kasvun jakautuminen kunnan eri taajamiin ja osa-alueisiin, taajamien ja eri osa-alueiden profiilit sekä ominaispiirteet. Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslainmukaisia oikeusvaikutuksia.

Kehityskuvassa suunnittelualue on osa Kirkkonummen pääkasvuvyöhykettä (rantaradan ja Länsväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan. Itäisen Kirkkonummen alueella on kehityskuvan mukaan 15 000 – 20 000 asukaspotentiaali. Masala on kehityskuvassa itäisen Kirkkonummen vahvistuva palvelukeskus.



Kuva: Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä. Punaisella neliöllä on merkitty kunnan palvelukeskus, ruskealla pallolla olevan raideliikenteen 800m aseman ympäristö, ruskealla vaakaviivalla maankäytön kehittämisen painopiste, TP-merkinnällä palveluiden sijainti, mustalla kaksoisviivalla moottoritien sijainti, mustalla hakaviivalla rantarata ja sinisellä pistekatkoviivalla asumiseen ja virkistyskäyttöön kehitettävät ranta-alueet.

### Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Masalan ja Luoman kehityskuva on laadittu alueiden osayleiskaavoituksen pohjaksi, kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§70). Kehityskuvassa on hahmoteltu Masalan ja Luoman maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti. Kehityskuva on alueen kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jossa korostuu yhdyskunnan rakenteelliset kysymykset, kuten toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen. Maankäytön kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia.

Kehityskuvassa suunnittelualue on merkitty olemassa olevaksi / tiivistyväksi asuinalueeksi ja rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Rantavyöhyke on varattu viheralueeksi ja sen kautta kulkee virkistysreitti, joka kiertää Espoonlahden sekä yhdistyy Masalan keskustan kautta Vitträskiin. Suunnittelualueen läpi kulkeva on esitetty uusi liikenneyhteystarve, joka liittyy etelä- ja pohjoisosassa aluetta Kehä III:een eritasoliittymän. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Masalan keskusta, joka on osoitettu keskustamaiseksi tiivistyväksi / kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Masalan keskusta-alueen kautta kulkevat rautatie ja linja-auton runkoyhteys. Suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalveluita.

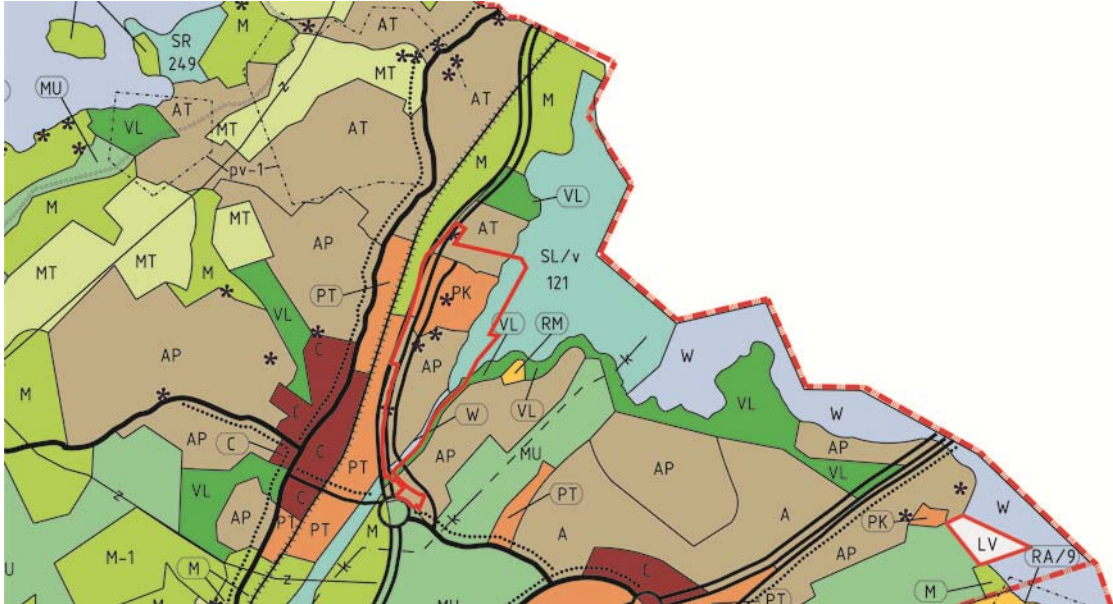


Kuva: Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella. Punaisella on esitetty Masalan keskusta-alue, ruskealla ruudutuksella olemassa oleva / tiivistyvä asuinalue, violetilla pystyviivituksella rakennettu kulttuuriympäristö, vihreällä laajat viheralueet, mustalla katkoviivalla rautatie, sinisellä katkoviivalla linja-auton runkoreitti, mustalla pisteviivalla uusi liikenneyhteystarve, mustilla ympyröillä uudet eritasoliittymät ja palloviivalla tärkeä virkistysreitti.

### 2.3.5 Yleiskaavat

#### Kirkkonummen yleiskaava 2020

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueiksi (AP), yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PK) sekä kyläkeskuksen alueeksi (AT). Espoonlahti on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, joka on varattu kokonaan tai osittain valtion tarpeisiin (SL/v). Yleiskaavassa alueelle on myös esitetty Kehä III:lle rinnakkainen alueellinen pääväylä (musta yhtenäinen viiva) sekä suojeltavaksi tarkoitettuja kohteita (tähti-merkintä).



Kuva: Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

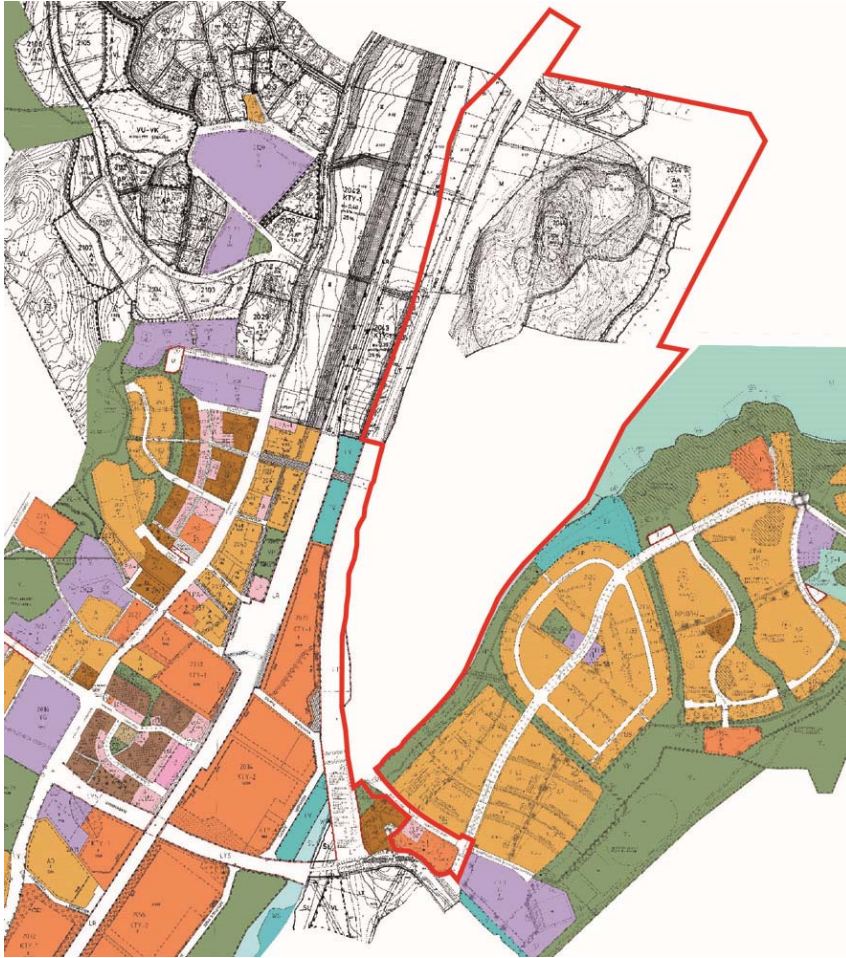
#### Masalan osayleiskaava

Masalan osayleiskaava on tullut vireille vuonna 2013, osayleiskaavan osallis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.11.2013. Osayleiskaavan tavoitevuotena on 2040 ja sen tavoitteena on mahdollistaa koko kunnan kehityskuvan mukaisesti jopa 15 000 asukkaan sijoittuminen osayleiskaava-alueelle. Masalan osayleiskaavaa laaditaan rinnakkain Suvimäen ja Majvikin asemakaavan kanssa ja tavoitteena on saada osayleiskaavaluonnos nähtäville syksyllä 2017. Asemakaava-alue kuuluu vireillä olevaan osayleiskaava-alueeseen.

### 2.3.6 Asemakaavat

Suuri osa suunnittelualueesta on kaavoittamatonta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 1981 vahvistettu Majvik I:n asemakaava. Kehä III:n osalta voimassa ovat Masalan keskustan (1980), Masalan keskusta / teollisuusalueet (1987) sekä Masalan keskusta / asemakaavan muutos (2001) – asemakaavat. Suunnittelualueeseen rajautuu vireillä oleva Masalanportin asemakaava. Kaava-alueen eteläosassa on voimassa Sundet I ja Sundet III asemakaava ja asemakaavan muutos (vahvistettu 2011).

Majvikin I asemakaavassa kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alue, joka on tarkoitettu kurssikeskustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Y), rivitalojen korttelialueeksi (AR), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä puistoalueeksi, joka on tarkoitettu maiseman- ja ympäristön suojelun kohteeksi (Ps). Alueen läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu korttelinosa ja mäen laella sijaitseva Majvikin huvilarakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Masalan kaavoissa suunnittelualueella koskevat osoitettu tiealueeksi (LT). Sundetin asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä katualuetta. Liikerakennusten korttelialue ei ole rakentunut.

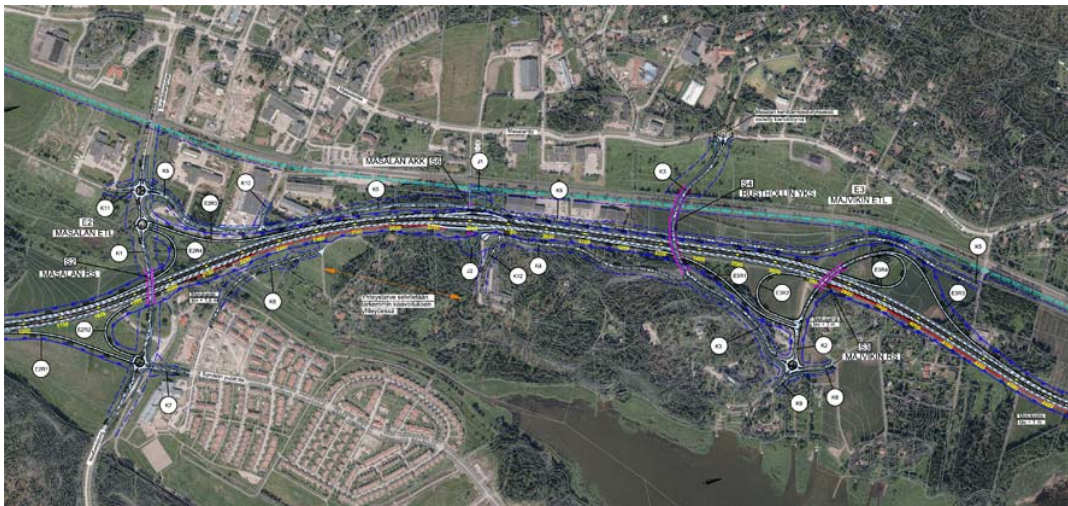


Kuva: Suunnittelualueen liittyminen voimassa oleviin asemakaavoihin.

### 2.3.7 Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

#### Kehä III aluevaraussuunnitelma

Kantatie 50 (Kehä III) on pääkaupunkiseudun kehätie, joka yhdistää kaikki Helsingistä lähtevät säteittäiset pääväylät. Tie on tärkeä runkoyhteys, jonka suuret liikennemäärät aiheuttavat ongelmia liikenteen sujuvuudella ja turvallisuudelle erityisesti työmatkaliikenteen huipputunteina. Kirkkonummen alueelle Kehä III:sta välille kantatie 51 - Mankki on laadittu aluevaraussuunnitelma (Uudenmaan ELY-keskus, 2016), jossa on määritetty tien pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja liikennealuevaraukset kunnan kaavoitustyötä varten. Aluevaraussuunnitelmassa suunnittelualueelle esitetään Majvikin kohdalle uutta puolineliapilan mallista eritasoliittymää.



Kuva: Kehä III -aluevaraussuunnitelma. ELY-keskus 2016.

## Liikenteen toimivuustarkastelut

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu liikenteen toivuustarkastelu (Trafix, 2017). Liikenneverkon toimivuutta tutkittiin Kartanonrannassa Kartanontien ja Sundetin puistotien liittymässä ja Sudsbergintien ja Sundetintin liittymässä sekä Kehä III:n ramppiliittymässä. Liikenteen toivuustarkasteluja varten laadittiin kyseisissä liittymissä liikennelaskennat 21.3.2017. Toivuustarkastelut laadittiin: A) nykytilanteen liikennejärjestelyistä nykyisin liikennemäärin, B) nykytilanteen liikenneverkolla lisäämällä nykyisiin liikennemääriin uuden kaava-alueen ja mahdollisen päivittäistavarakaupan aiheuttama liikennemäärälisäys ja C) em. B ratkaisulla kasvattamalla simulointimallin liikennemäärää kaikilla suunnilla 25 %. Tilanne C) vastaa varsin hyvin vuoden 2025 enustetilannetta, jolloin Majvik-Suvimäen alueen on arvioitu toteutuneen ja muutenkin alueen maankäyttö on jonkin verran kehittynyt.

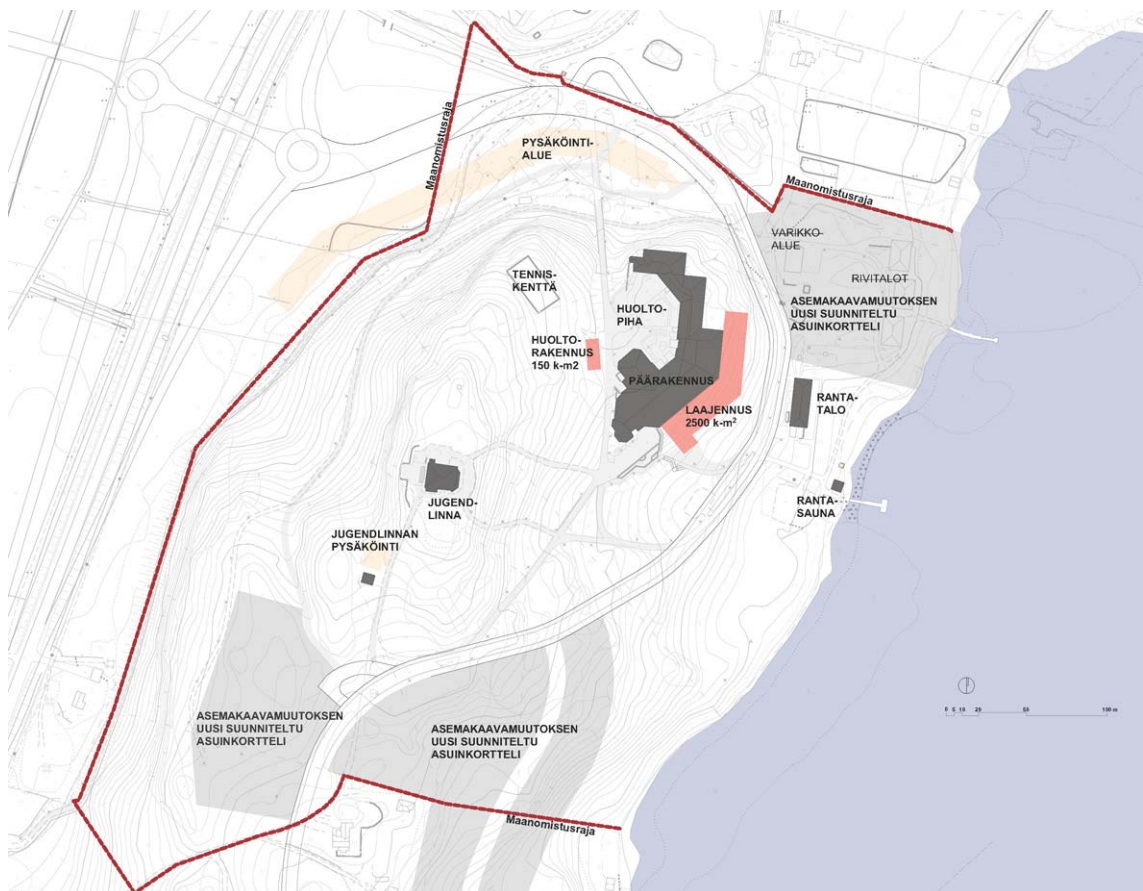
Nykytilanteessa (A) tarkastellulla liikenneverkolla ei ole merkittäviä liikenteen toivuusongelmia, eikä myöskään tilanteessa, jossa Majvikin-Suvimäen kaava-alueen maankäytön liikenne lisää tarkastelualueen liikennemäärää. Toimenpidesuosituksena on kuitenkin muuttaa Sundetin puistotien ja Kartanontien liittymä kierto liittymäksi ja samalla parantaa koulun jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä turvallisemmiksi. Tilanteessa C), jossa koko tarkastellun liikenneverkon liikennemäärää on kasvatettu 25 %, alkaa kehä III:lta Sudsbergintielle nouseva ramppi jonoutua ja jonot yltävät jo lähes kehä III:lle. Toivuuden parantamiseksi olisikin suositeltavaa toteuttaa Kehä III:n aluevaraussuunnitelmassa esitetty eritasoliittymä 5-7 vuoden aikana. (Trafix, 2017).

## Katujen yleissuunnitelma

Laaditaan kaavatyön yhteydessä ehdotusvaiheessa.

## Kokous- ja kongressihotelli Majvikin tarveselvitys

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu Kokous- ja kongressihotelli Majvikin kehittämistä koskeva tarveselvitys, jossa on kartoitettu hotellin nykytilanne ja kehittämistarpeet sekä esitetty hotellitoiminnan laajentamisperiaatteet. Laajennus porrastuu rinteeseen Espoonlahden suuntaan nykyisen rakennuksen edustalle, laajennukseen sijoittuu n. 50 uutta majoitushuonetta sekä toimintaan liittyviä kokous- ja toimintatiloja.



Kuva: Kokous- ja kongressihotelli Majvikin tarveselvitys, asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2017.

## 3. SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE

Suvimäen ja Majvikin asemakaavasuunnittelu liittyy itäisen Kirkkonummen kehittämiseen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Suunnittelualue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040, Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MASU 2050 – suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Alue kytkee Masalan ja Kartanonrannan asuinalueet toisiinsa ja edistää kaupallisten palveluiden syntymistä alueelle.

Asemakaavahanke käynnistyi vuonna 2016 yhden alueen maanomistajan, PKS-hankekehityksen, aloitteesta. Kaavahanke on kunnanvaltuuston hyväksymän Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2017–2021 mukainen hanke. Hanke toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategian 2015-2017 tavoitetta rakentamisen sijoittamisesta ranta-alueille.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, yritykset, asukkaat ja käyttäjät, alueella toimivat, yhdistykset ja lähialueen asukkaat sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa kaava koskee.

##### **Ulkopuoliset lausunnonantajat:**

Senaatti-kiinteistöt  
Ammattiliitto PRO:n kokous ja kongressihotelli Majvik  
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä  
HSL Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä  
Uudenmaan ELY-keskus  
Uudenmaan liitto  
Espoon seudun ympäristöterveys  
Museovirasto  
Länsi-Uudenmaan poliisilaitos  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys  
Uudenmaan riistanhoitopiiri  
Caruna Espoo Oy  
Fortum Power and Heat Oy  
Elisa Oyj  
TeliaSonera Finland Oyj  
Dna Oy

##### **Kunnan viranomaiset:**

Rakennusvalvonta  
Ympäristönsuojelu  
Kuntateknikka- / investointipalvelut  
Aluidenhoitopalvelut  
Vesihuoltolaitos  
Sivistystoimi  
Kulttuuritoimi  
Liikuntatoimi  
Elinkeinotoimi  
Perusturva  
Vanhusneuvosto  
Vammaisneuvosto  
Nimistötoimikunta

##### **Yhdistykset:**

Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry  
Kyrkslätts Natur och Miljö rf.  
Kirkkonummen yrittäjät ry  
Sundsbergin Kartanonrannan asukasyhdistys / Sundsbergs Herrgårdsstrands invånarförening  
Masalan asukasyhdistys  
Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa r.y.  
Luoman kyläyhdistys

### 3.2.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 2.12.2016 kunnan kotisivuilla sekä Kirkkonummen sanomissa ja Västra Nylandissa. Kaava kuulutettiin uudelleen vireille 19.5.2017 (tarkistettu OAS).

### 3.2.3 Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Asemakaavoituksen käynnistäminen

Sopimus Suvimäen ja Majvikin asemakaavoituksen käynnistämiseksi PKS Hankekehityksen kanssa hyväksyttiin kunnanhallituksessa 9.5.2016 (§ 134). PKS Hankekehityksellä on yhteistoimintasopimus asemakaavoituksesta alueen toisen keskeisen maanomistajan, Ammattiliitto Pron, kanssa.

Alueen maanomistajien / asukkaiden ja kunnan yhteydenpidosta valmisteluvaiheessa on vastannut kaavoitusarkkitehti Annika Pousi.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä Kirkkonummen kunnan sekä kaavoitusaloitteen tehneiden tahojen edustajien sekä suunnittelusta vastaavien konsulttien kanssa.

#### OAS

Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 65§) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.10.2016. Sen mukaan osallisilla on mm. mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62§). Kaavatyön vaiheista ja nähtävillä asetettavista suunnitelmista tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Suunnittelualan asukkaita on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta myös kirjeitse.

Valmisteluvaiheen aikana asemakaavarajausta päätettiin muuttaa siten, että kaava-alueen eteläosassa suunnitteluala ulottuu Sundsbergin eritasoliittymän risteysalueelle. Lisäksi kaavarajasta tarkistettiin Majvikin alueella eritasoliittymäratkaisun uudelleentarkastelun myötä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2017 (§24). Myös päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu suunnittelualan asukkaita kirjeitse.

#### Evästyskeskustelu

Suvimäen ja Majvikin asemakaavoituksen tilannekatsaus ja evästys jatkosuunnittelua varten käsiteltiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.1.2017 (§4). Ks. luku 4.1.2.1

#### Maanomistajatapaaminen

Suunnittelualan maanomistajat kutsuttiin kunnangeodeetin johdolla info-tilaisuuteen, jonka tarkoituksena oli tiedottaa alueen kaikkia maanomistajia kaavoituksen vaiheista, tavoitteista ja mahdollisista maankäyttösopimuksista. Tilaisuus järjestettiin Kunnantalolla Kirkkonummi-salissa 28.4.2017 ja paikalla oli noin 40 henkeä. Kutsun yhteydessä maanomistajille lähetettiin ennakokysely lomakkeen muodossa maanomistajien toiveista ja tarpeista omistamilleen alueille. Lomakkeita palautettiin tilaisuudessa ja sen jälkeen sähköpostitse 21 kappaletta.

#### Asukastilaisuus

Suvimäen ja Majvikin asemakaavasta järjestetään luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana asukastilaisuus.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on tiedotettu kaavoituksen käynnistämiseksi lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä pitämällä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.9.2016. Lisäksi kaavaluonnoksen laatimisen aikana on järjestetty Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa kaksi työneuvottelua: 17.2.2017 (luontoasiat) ja 15.3.2017 (liikenneasiat).



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 SUUNNITTELURATKAISUT

#### 4.1.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Helsingin seudun erityiskysymykset edellyttävät mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista sijoittamalla uusia asuntoja mm. palvelujen ja joukkoliikenteen saata- vuuden näkökulmasta edullisille paikoille. Lisäksi kaavahankkeella edistetään Helsingin seudun kuntien ja valtion keskinäistä MAL -aiesopimusta, joka sisältää mm. kuntakohtaiset asuinraken- nusoikeuden ja asuntotuotannon tavoitteet.

##### **Aluetta koskevien muiden maankäyttösuunnitelmien tavoitteet**

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Suvimäen ja Majvikin asemakaava-alue kuuluu seudun ensisijaisesti kehitettäviin asumisen vyöhykkeisiin.

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 kaava-alue kuuluu Rantaradan voimakkaasti kehitettävään vyöhykkeeseen (Masalan asemanseudun kehittäminen).

Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 kaava-alue on osoitettu maankäytön painopistealu- eeksi sekä tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

##### **Maanomistajien tavoitteet**

Kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien tavoitteena on kaavoittaa alueelle monipuolista asuntorakentamista. Rakentaminen ja pysäköintiratkaisut tulee voida sovittaa laadukkaasti asuin ympäristöön ja niiden tulee olla taloudellisesti toteuttamiskelpoisia. Alueella sijaitsevat ny- kyiset matkailupalvelut ja työpaikkatoiminnot huomioidaan tutkimalla ja Kokous- ja kongressiho- telli Majvikin ja Paikkatietokeskuksen – alueiden kehittämisen vaihtoehdot.

##### **Rakentaminen**

Alueen erinomainen sijainti yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmas- ta luo hyvät edellytykset asuntorakentamisen kehittämiseen. Suvimäen ja Majvikin asemakaa- van maankäyttö sijoittuu edullisesti Masalan aluekeskukseen nähden sijaiten pääosin alle kilo- metrin kävelyetäisyydellä Masalan asemasta. Asemakaavan tavoitteena on luoda viihtyisä ja laadukas asuin- ja matkailupalveluiden alue Espoonlahden rantamaisemaan huomioiden alueen kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Suunnittelussa tutkitaan alueelle soveltuva rakentamisen määrä. Tehokkain asuntorakentami- nen sijoittuu Masalan juna-aseman läheisyyteen. Kortteleiden pysäköintiratkaisut sovitetaan laadukkaasti asuin ympäristöön ja ne ovat taloudellisesti toteuttamiskelpoisia.

##### **Virkistys- ja luontoarvot**

Asemakaavassa huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot sekä Espoonlahden Natura- alueen arvot. Alueelle osoitetaan laadukkaat virkistysalueet ja riittävät virkistysyhteydet alueen ulkopuolelle.

##### **Liikenne ja kunnallistekniikka**

Suunnittelualueen liikenneverkon suunnittelussa otetaan huomioon alueen liittyminen Kartanon- rannan asuinalueeseen ja sen vaikutukset liikenneverkon toimivuuteen. Suunnittelussa huomi- oidaan Kehä III:n aluevaraussuunnitelman liittymäjärjestelyt Sundsbergissä ja Majvikissa.

Liikenteen meluhaittojen leviäminen asuinalueelle estetään. Alueelle laaditaan kaavaehdotus- vaiheessa vesihuollon sekä katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelmat.

## 4.1.2 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

### Liikenneratkaisut

Uudenmaan ELY-keskus on laatinut vuonna 2016 alueelle Kehä III:n aluevarausuunnitelman, jossa rakennettaisiin erillinen trumpettityyppinen eritasoliittymä ja erillinen katuyhteys Majvikista kehä III:n ja rantaradan yli Masalaan. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella Kokous- ja kongressihotelli Majvikin pohjoispuolisella metsä- ja rinnealueella sijaitsee kuitenkin merkittäviä luontoarvoja ja esitetyn kaltainen katuyhteys Majvikista Masalaan todettiin mahdottomaksi. Aluevarausuunnitelman mukainen trumpettiliittymä vie myös paljon maa-alaa ja kaavaprosessin aikana tutkittiin vähemmän tilaa vieviä ratkaisumalleja. Vuonna 2004 laaditussa tilavarausuunnitelmassa oli esitetty rombista eritasoliittymää ja Majvikin-Suvimäen kaavan laadintaprosessin aikana päädyttiin samantyyppiseen ratkaisuun

### 4.1.2.1 Työnaikaiset luonnokset ja niistä saatu palaute

Suunnittelutyön aikana, ennen varsinaista kaavaluonnosvaihetta laadittiin kaksi alustavaa maankäyttöluonnosta ”VE1 – MAXI” ja ”VE2 – MIDI” evästyskeskustelun pohjaksi. Suunnitelmat esiteltiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnalle infossa 19.1.2017 (§4). Lisäksi luonnoksia käsiteltiin kunnan, ELY-keskuksen ja konsultin luontoasioita koskevassa työneuvottelussa 17.2.2017.

Molemmat vaihtoehdot muodostavat Kehä III:lta Espoonlahden suuntaan kerrostuvan kaupunkikuvan ja mahdollistavat alueelle monipuolisen asuntotyyppologian. Kerrostalovaltainen rakentaminen sijoittuu aseman välittömään läheisyyteen. Lamellikerrostalot muodostavat alueen kaupunkikuvallisen julkisivun toimien samalla asuinkorttelien melumuurina. Rantaa sekä Kokous- ja kongressihotelli Majvikia kohden rakentaminen madaltuu pientalovaltaiseksi. Pysäköinti keskeisissä kerrostalokortteleissa on osoitettu erillisiin pysäköintilaitoksiin suunnittelualan eteläisintä korttelia lukuun ottamatta, jossa pysäköinti on osoitettu maantasaratkaisuina heikkojen perustamisolosuhteiden vuoksi. Luontoarvoja käsittävät alueet on pääosin osoitettu viheralueiksi ja rantavyöhyke lähivirkistysalueena kehitettäväksi alueeksi. Rantaan sijoittuu julkinen rantareitti.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan erityisesti alueelle osoitettavan uuden kokoojakadun ja sen pohjoispään osalta. ”VE1 – MAXI” – vaihtoehdossa kokoojakatu kulkee Majvikin itäpuolelta hotellirakennuksen ja Espoonlahden välistä osin alueen olemassa olevaa reitistöä hyödyntäen. ”VE2 – MIDI” – vaihtoehdossa kokoojakatu kulkee Majvikin länsipuolelta hotellirakennuksen ja Kehä III:n välistä nykyreitistön säilyessä kävely- ja pyöräyhteyksinä. Kokoojakadun mitoituksessa on varauduttu Masalaan suuntaavaan joukkoliikenneyhteyteen.

Maankäyttöperiaatteiltaan vaihtoehdot ovat samantyyppiset, mutta esitetyt korttelit eroavat toisistaan rakennusten massoittelemalla ja sijoittelun osalta. Lisäksi VE1-MAXI perustuu siihen, että alueella nykyisin sijaitsevan Paikkatietolaitoksen tilalle on osoitettu asuinrakentamista, kun taas vaihtoehdossa VE2-MIDI Paikkatietolaitos on säilytetty osana korttelia. Alustavien vaihtoehtojen rakentamisen määrä on 98 200 k-m<sup>2</sup> / 2000 asukasta (VE1) ja 73 500 - 89 100 k-m<sup>2</sup> / 1500–1800 asukasta (VE2).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta evästyksenä (§ 4) oli, että alueen nykyisten asukkaiden elinympäristö ja kiinteistönomistajien oikeudet on turvattava, luonnoksissa esitetyn kevyen liikenteen väylä ei saa aiheuttaa vahinkoa nykyisille maanomistajille ja kiinteistönomistajia tulee tiedottaa aktiivisesti ja avoimesti.

ELY-keskuksen, kunnan ja konsultin luontoasioiden työneuvottelussa 17.2.2017 todettiin, että pohjoisosassa sijaitseva kalliorinne on luontoarvojen vuoksi säilytettävä rakentamattomana, eikä VE2-ratkaisun mukainen kokoojakatu sovellu siten jatkosuunnittelun pohjaksi. Myöskään Kehä III:n aluevarausuunnitelman mukainen eritasoliittymäratkaisu ei luontoarvojen vuoksi ole jatkokehityskelpoinen.

Kaiken saadun palautteen perusteella suunnittelua jatkettiin VE1-vaihtoehdon mukaisen katulinjan pohjalta kadun eteläosan linjausta tarkemmin tutkien. Majvikin liittymän osalta tutkittiin vaihtoehtoja liittymäratkaisua. Jatkosuunnittelussa asetettiin tavoitteeksi myös rakentamiselle tarkoituksenmukaisen volyymin tarkistaminen koko kaava-alueella kulttuuriympäristö- ja luontoarvot, liikenteen toimivuus sekä teknistaloudelliset näkökulmat huomioiden. Rantaraitin linjausta tutkittiin lisää. Lisäksi järjestettiin maanomistajien infotilaisuus (ks. luku 3.2.3)



Kuvat: Alustavat luonnokset 19.1.2017: VE1 – MAXI ja VE2 - MIDI

#### 4.1.3 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alustavien luonnosten maankäyttöperiaatteiden pohjalta tutkittiin suunnittelualueen eteläosaa tarkemmin, erityisesti tarkasteltiin vaihtoehtoisia kokoojakatulinjauksia Näsimmäen kohdalla. Samalla kaava-alue päätettiin ulottaa Sundsbergin liittymäalueelle asti. Tavoitteena oli löytää toimivin ratkaisu maankäytön, liikenteen ja luontoarvojen yhteensovittamisen näkökulmasta. Vaihtoehtoisissa luonnoksissa asuinrakentamisen määrä oli noin 53 000 k-m<sup>2</sup> - 72000 k-m<sup>2</sup> eli 1060 – 1440 asukasta. Kokonaisratkaisun kannalta soveltuvimpana pidettiin eteläosan osalta vaihtoehtoa VE1b, joka valittiin kaavaluonnoksen pohjaksi. Tutkitut vaihtoehdot ja niiden arviointi on esitelty kaavaselostuksen liitteessä 7.

#### 4.2 ALUEVARAUKSET



*Kuva: Havainnekuva alueesta.*

Kaavaluonnoksen maankäyttö on voimassaolevaa yleiskaavan 2020 pientaloalumerkintää tehokkaampaa, mutta kaavaluonnos toteuttaa Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050 sekä Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Alueelle suunnitellaan kerrostalo- ja pientalorakentamista sekä varaudutaan Kokous- ja Kongressihotelli Majvikin toiminnan kehittämiseen. Lisäksi on varauduttu palveluiden kuten päiväkodin sijoittumiseen alueelle. Ranta-alueet varataan yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus yhteensä n. 116 400 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.2.1 Asuinkorttelit

Kaava-alueen keski- ja eteläosaan rautatieaseman läheisyyteen sekä Majvikin ympäristöön sijoittuvat asuinkerrostalojen korttelialueita (AK). Rakentamisen korkeus on keskimäärin neljästä kahdeksaan kerrosta. Yhteensä rakennusoikeutta AK-kortteleissa on n. 55 900 k-m<sup>2</sup> (n. 1120 asukasta). Eteläosaan sekä Majvikin ympäristöön sijoittuu lisäksi asuinrakentamisen korttelialueet (A), kortteleiden rakennusoikeus yhteensä n. 5600 k-m<sup>2</sup> (n. 113 asukasta).

Rannan puolelle rinteeseen ja Majvikin ympäristöön porrastuvat pientalojen korttelialueet (AP, AO). Rakennukset sovitetaan jyrkkään rinnemaastoon ja maisemaan istuviksi. Yhteensä rakennusoikeutta AP- ja AO-kortteleissa on n. 12 000 k-m<sup>2</sup> (n. 240 asukasta).

Asuinkorttelien uusi rakennusoikeus on yhteensä n. 73 800 k-m<sup>2</sup> (n. 1480 asukasta).

Korttelialueille sijoittuvat, rakennusalueen ulkopuolelle jäävät, olemassa olevat saunat saa korjata, mutta niitä ei saa laajentaa tai korvata uudisrakennuksella.

#### 4.2.2 Palvelurakennusten korttelialueet

Kerrostalokorttelien yhteyteen on varattu yksityisten palveluiden korttelialue (P), jolle saa sijoittaa esimerkiksi päiväkodin tai palveluasumista. Korttelin rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup>.

Kokous- ja kongressihotelli Majvik ympäristöineen on osoitettu kaavassa yksityisten palveluiden alueeksi (P). Hotellirakennukselle on varattu rakennusoikeutta yhteensä 12 000 k-m<sup>2</sup>. Rantaan sijoittuvalle korttelialueelle 2080 on varattu rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>.

Majvikin eritasoliittymän yhteyteen sijoittuvalle korttelialueelle 2046 on varattu rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Eteläosan korttelialueella 2091 sijaitsee suojeltava rakennus (sr).

Korttelialueille sijoittuvat, rakennusalueen ulkopuolelle jäävät, olemassa olevat saunat saa korjata, mutta niitä ei saa laajentaa tai korvata uudisrakennuksella.

Palvelurakennusten rakennusoikeus yhteensä n. 16 500 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Liikerakennusten korttelialueet

Kaava-alueen eteläosaan Sundsbergin liittymän yhteyteen on osoitettu voimassaolevan, toistaiseksi toteutumattoman, asemakaavaan mukaisesti liikerakennusten korttelialue (KL). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup> + olemassa olevan suojellun rakennuksen 700 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Virkistys- ja viheralueet

Espoonlahteen rajautuvasta yleiseen käyttöön varattavasta ranta-vyöhykkeestä muodostuu alueen päävirkistysalue (VL), jonne sijoittuvat jo nykyisin olemassa olevat lähivenepaikat (lv). Lvl-alueella sijaitsevan laiturin korjaaminen ja sen korvaaminen vastaavalla laiturilla on sallittua. Rantaan on osoitettu ulkoilureitti, joka on osin jo olemassa ja osin uusi rakennettava. Reitti on osoitettu liittyväksi Kartanonrannan virkistysreitteihin Sundetin ylittävällä kävely- ja pyöräliikenteen sillalla. Kehä III:sta reunustavat, melulle altistuvat viheralueet on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Suunnitelma huomioi liito-oravien (s-1) elinympäristöt sekä maakunnallisesti arvokaiden luontokohteiden säilyttämisen (luo). Luokan II lepakkoalueet säilyttäminen on huomioitu kaavaluonnoksessa: pohjoisempi alue on yhteneväinen liito-oravan elinympäristön (s-1) kanssa ja eteläisempi sijaitsee suojaviheralueella. Natura-alueeseen rajautuva rantavyöhyke on merkitty luonnonmukaisena hoidettavaksi ja alueella sijaitsevat suuret lehtipuut säästettäväksi (s-3).

VL-alueelle sijoittuvat, rakennusalueen ulkopuolelle jäävät, olemassa olevat saunat saa korjata, mutta niitä ei saa laajentaa tai korvata uudisrakennuksella.

#### 4.2.5 Vesialueet

Espoonlahti on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Espoonlahti on myös osa Natura 2000-verkostoa (nat). Sundetin vesiuoma on osoitettu vesialueeksi (W).

#### 4.2.6 Muut alueet

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu peltoalue maatalousalueeksi merkinnällä (MT).

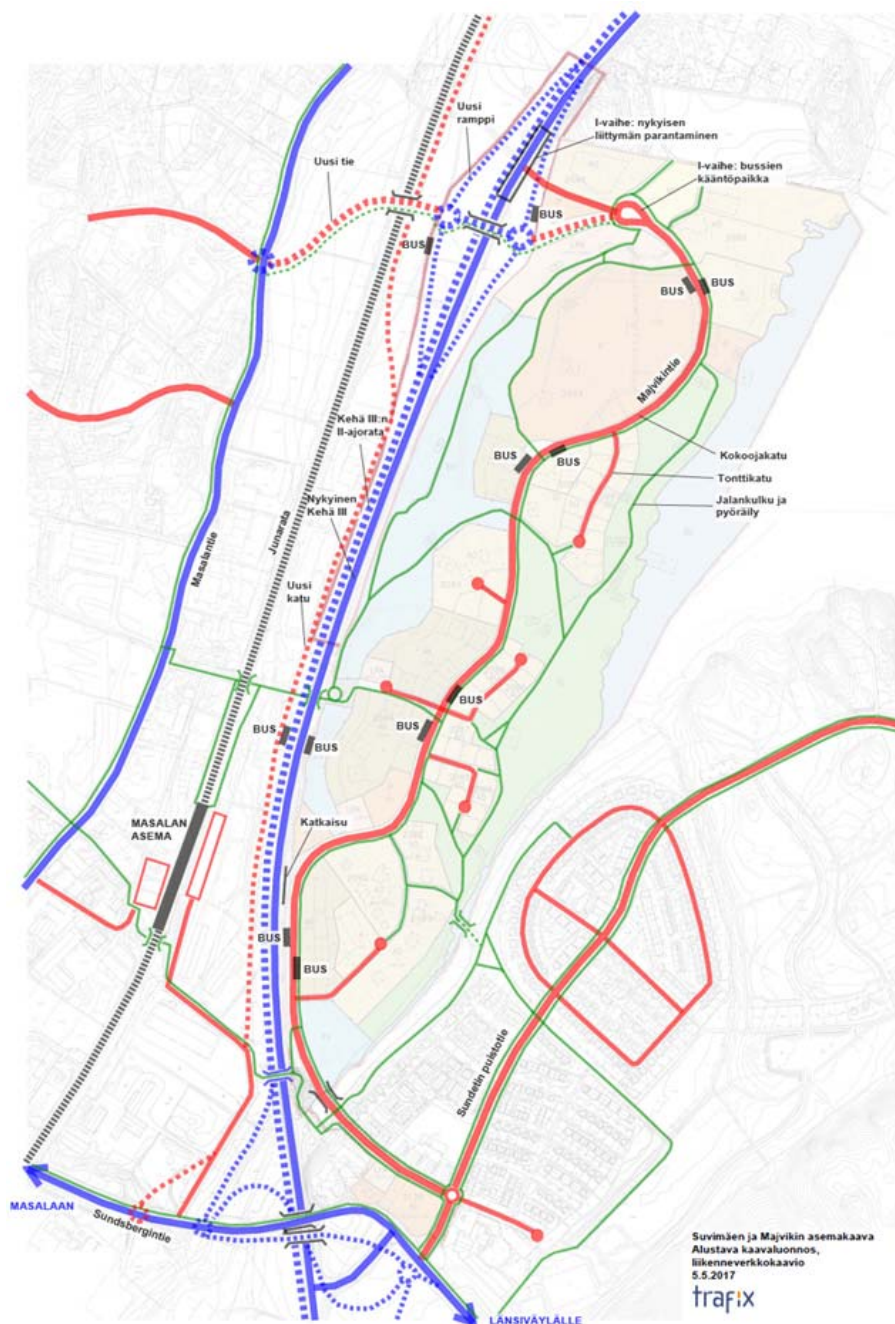
#### 4.2.7 Tie- ja katualueet

Suvimäen ja Majvikin asemakaavan liikenneverkon rungoksi on suunniteltu kokoojakatu Kartanonrannasta Majvikiin. Uusi katuyhteys liittyy etelässä Kartanontiehen ja pohjoisessa nykyiseen Majvikintiehen. Kartanontietä parannetaan ja siirretään hieman. Sundetin ylitys tehdään rummulla (halkaisija noin 4 m). Pohjoisessa linjaus liittyy nykyiseen Majvikintiehen kurssikeskuksen eteläpuolella. Kokoojakatu on mitoitettu siten, että ajorata on 7 m ja toisella puolella katu on 2,5 jalkakäytävä ja toisella 3,5 m yhdistetty jalankulku ja pyörätie sekä suurimmalla osalla matkaa 3 m välisaareke (puurivi, pysäköintipaikkoja). Kokoojakadun mitoituksessa varaudutaan joukkoliikenneyhteyteen (bussireitti Masalaan). Kokoojakadulle on suunniteltu 4 ajoratapysäkkiä.

Alueen tonttikadut on suunniteltu ajoradaltaan 5,5 m leveinä ilman erillistä jalkakäytävää. Katutilaan mahtuu tarpeen mukaan pysäköintipaikkoja 5,5 m ajotilan ulkopuolelle.

Asemakaavassa on varauduttu Majvikin Kehä III:n liittymän muuttaminen rombiseksi eritasoliittymäksi.

Keskeiset kävelyä ja pyöräilyä palvelevat kevytliikenneväylät suunnitellaan esteettömiksi.



Kuva: Alustava liikenneverkko. (Trafix, 2017).

#### **4.2.8 Pysäköinti**

Pääosa kerrostalokorttelien (AK) pysäköinnistä toteutetaan rakenteellisena laitospysäköintinä (LPA). Kaava-alueen eteläosan ja Majvikin ympäristön kerrostalokorttelien pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä. A-, AP- ja AO-kortteleissa pysäköinti toteutetaan tonttikohtaisina ratkaisuin. Kokous- ja kongressihotelli Majvikin nykyinen pääpysäköintialue on osoitettu laajennettavaksi (LPA).

#### **4.2.9 Kunnallistekniikka ja vesihuolto**

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa. Myös alueen nykyiset, kunnallistekniseen verkkoon kuulumattomat kiinteistöt liitetään osaksi kunnallistekniikan verkostoa.

#### **4.2.10 Hulevesien hallinta**

Hulevesien hallinnan tärkein periaate on hulevesien vähentäminen sekä hulevesien viivyttävien ja käsittelevien ratkaisujen toteuttaminen (esim. kosteikot, lammikot). Korttelialueiden hulevedet käsitellään kortteli-/ kohdekohtaisesti erillisen, rakennusluvan yhteydessä laadittavan, suunnitelman mukaisesti. Katualueiden vedet kerätään hulevesijärjestelmään, josta ne johdetaan kosteikkopainanteeseen tai muuhun vastaavaan viivästysratkaisuun ranta-alueella, ennen kuin vedet puretaan hallitusti mereen. Hulevesien käsittely toteutetaan siten, ettei Espoonlahden vedenlaatu heikkene (myöskään rakentamisen aikana). Tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

### 4.3 MITOITUS

Varsinainen rakennusoikeus:

- Asuinkerrostalojen korttelialueet AK, 55 900 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku VIII
- Asuinrakennusten korttelialueet A 5630 k-m<sup>2</sup>
- Pientalojen korttelialueet AP 1300 k-m<sup>2</sup>
- Erillispientalojen korttelialueet AO 10 750 k-m<sup>2</sup> (uudet korttelialueet) + ~10 250 k-m<sup>2</sup> (täydennettävät korttelialueet)
- Palvelurakennusten korttelialueet P 16 400 k-m<sup>2</sup>
- Liikerakennusten korttelialueet KL 1820 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK): 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, vähintään 0,6 ap. / asunto.
- Asuinrakennusten korttelialueet (A): 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, vähintään 0,6 ap. / asunto.
- Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 1,5 ap / asunto.
- Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 ap / asunto.
- Palvelurakennusten korttelialueet (P): 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>
- Liikerakennusten korttelialueet (KL):
  - o elintarvikkeiden myymälätilat 1 ap / 20 k-m<sup>2</sup>
  - o myymälätilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
  - o suojeltava rakennus (sr) 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- AK-kortteleissa on sallittua sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap / 30 asuntoa.

<i>Korttelialue</i>	<i>Rakennusoikeus (ainoa / ensimmäinen luku varsinainen rakennusoikeus, joka ei sisällä asuintilaa palvelevien aputilojen / talousrakennusten rakennusoikeutta)</i>	<i>Autopaikkoja</i>
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)	56 100	561 ap
Asuinrakennusten korttelialueet (A)	n. 5630 (1200 + e=0,35)	57 ap
Asuinpientalojen korttelialueet (AP)	1300	12 ap
Asuinpientalojen korttelialueet (AO), korttelit 2081, 2082, 2085-2089	10 750 +yht2150	86 ap
Asuinpientalojen korttelialueet (AO), korttelit 2046, 2080, 2083, 2090, 2092, 2093	n. 10 300 (e = 0,05 – 0,2)	
Palvelurakennusten korttelialueet (P)	n. 16 500	138 ap
Liikerakennusten korttelialueet (KL)	2520 +yht180	74 ap
Autopaikkojen korttelialueet (LPA)	11 000	
yhteensä	<b>n. 114 100 + yht2330 josta uutta asuinrakentamista yht. n. 73 800 / 1480 asukasta</b>	<b>928 ap</b>



## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavaluonnos on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteiden mukainen. Kaavaluonnos eheyttää Kirkkonummen Masalan yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa sitä asumisen, palvelujen ja virkistyksen alueena. Alueen rakentaminen tuo rakentamista rautatien läheisyyteen myös sen itäpuolelle sekä yhdistää Kartanonrannan ja Masalan alueet vahvemmin toisiinsa. Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin hyviin joukkoliikenteen yhteyksiin. Tehostuva maankäyttö parantaa edellytyksiä hyödyntää olemassa olevaa joukkoliikenteen palvelutasoa mahdollistaen myös sen kehittämisen.

#### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava tuo muutoksia alueen palvelu-, työpaikka- ja elinkeinotoimintaan. Asuinalue tukeutuu pääosin Masalan palveluihin, mutta kaavaluonnos myös vahvistaa alueen palvelutoimintaa. Kaavaluonnos mahdollistaa kokous- ja kongressihotelli Majvikin toiminnan kehittämisen ja laajentamisen. Kaava-alueen eteläosaan on varattu päiväkotitai palveluasumiselle soveltuva korttelialue sekä korttelialue päivittäistavarakaupalle. Majvikin eritasoliittymän yhteyteen on varattu palveluiden korttelialue. Alueella nykyisin sijaitsevan Paikkatietokeskuksen toiminta alueella jatkuu arviolta todennäköisesti vielä n. 5-10 vuotta, jonka jälkeen toiminta (n.120 työpaikkaa) siirtynee toisaalle. Kaavaluonnoksessa Paikkatietokeskuksen tontti on esitetty kerrostalorakentamisen korttelialueeksi.

Uudet asukkaat lisäävät mm. Masalan palvelujen kysyntää ja edistävät siten osaltaan uusien työpaikkojen syntymistä alueelle. Sundsbergin risteysalueelle sijoittuva päivittäistavarakauppa on mahdollistettu jo voimassa olevassa Kartanonrannan Sundet I:n ja Sundet II:n asemakaavassa, mutta se ei toistaiseksi ole toteutunut. Suvimäen ja Majvikin kaava-alueen asukasphoja vahvistaa kaupan toteutumisen edellytyksiä.

#### Väestön kehitys ja asuntotuotanto

Kaavaluonnos mahdollistaa noin 1100 asuntoa ja 1480 asukasta. Asuinrakennukset ovat kerrostaloja ja pientaloja. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa monimuotoista asuntorakentamista ja tavoitteena on saada alueelle monipuolinen asukasjakauma. Hyvä saavutettavuus Masalan palvelujen vieressä ja kerrostaloasumisen tarjonnan painottuminen pieniin asuntokoihin tehnevät alueesta houkuttelevan vanhusten ja pienten ruokakuntien kannalta. Toisaalta omakotitontit ja virkistyspalvelujen läheisyys houkuttelevat alueelle lapsiperheitä.

Suvimäen ja Majvikin asemakaava edistää merkittävästi vuosien mukaisen Kirkkonummen MAL-aiesopimuksen (vuodet 2012 - 2015) tavoitteiden toteutumista. Aiesopimuksen mukaan kunnan on kaavoitettava vuosittain 30 000 k-m<sup>2</sup>:ä asuinrakennusoikeutta. Vastaavasti kunnassa on vuosittain toteutettava 330 asuntoa, joista 20 % tulee olla ARA-asuntoja. Mikäli Suvimäki-Majvik (yht. 73 600 k-m<sup>2</sup>) rakennettaisiin valmiiksi 10-20 vuoden aikana, tarkoittaisi se kuntakohdallisen rakentamisoikeustavoitteen toteutumisesta noin 25 %:n – 12 %:n osuutta kunakin vuonna ja tavoitellusta asuntojen määrästä se olisi noin 33 %:n – 16%:n osuutta.

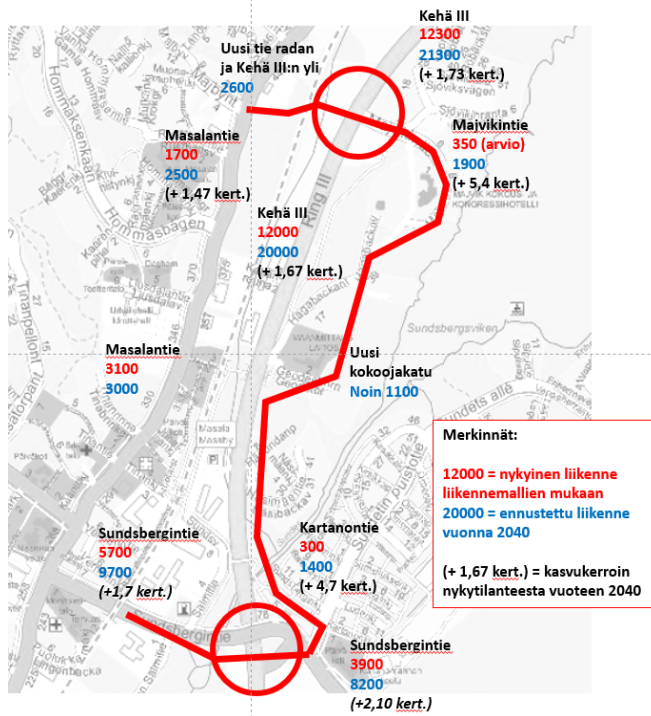
#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Kaikki nykyiset suorat ajoliittymät suunnittelualueelle poistuvat tulevaisuudessa turvallisuussyistä. Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa alueelle liitytään jatkossa etelässä Kartanonrannan kautta ja pohjoisessa Majvikin eritasoliittymän kautta. Suunnittelussa on huomioitu Kehä III:n aluevaraussuunnitelman mukaiset tilavaraukset ja kaikkien Kehä III:n tasoliittymien poistumisen vaikutus koko alueen liikenneverkkoon. Kehä III:n aluevaraustyön yhteydessä laaditun liikenne-ennusteen (ELY-keskus 2016) ja kaavaluonnoksen yhteydessä tehtyjen tarkastelujen perusteella liikennemäärien on arvioitu kasvavan uuden maankäytön, liikenneverkon muutosten ja koko seudun maankäytön kasvun myötä pohjoisosassa Majvikintiellä ja etelässä Kartanontielle noin viisinkertaiseksi. Kehä III:n liikennemäärän on arvioitu kasvavan noin 1,7 kertaiseksi. Vuoteen 2040 mennessä vuorokausiliikenteen ennuste on Sundsbergintiellä 8200 ajoneuvoa /vrk

(nykyisin 3900), Kartanontieellä 1400 ajoneuvoa /vrk (nykyisin 300) ja Majvikintieellä 1900 ajoneuvoa (nykyisin 350). Uuden kokoojakadun vuorokausiliikennemäärä on noin 1100 ajoneuvoa /vrk.

Toimivuustarkastelujen perusteella kaava-alueen maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen. Tilanteessa, jossa alueen laajemman liikenneverkon liikennemäärä on kasvanut 25 %, alkaa Kehä III:lta Sundsbergintielle nouseva ramppi jonoutua jonojen ulottuessa lähes Kehä III:lle. Toimivuuden parantamiseksi olisikin suositeltavaa toteuttaa Kehä III:n aluevarausuunnitelman mukainen Sundsbergin eritasoliittymä seuraavan 5-7 vuoden aikana. Majvikin liittymän liikenneturvallisuutta on mahdollista parantaa vaiheittain väliaikaisella tasoliittymäratkaisulla eritasoliittymän toteutuksen tapahtuessa todennäköisesti melko pitkällä aikavälillä.



Kuva: Kaava-alueen ja ympäröivän liikenneverkon nykytilanteen vuorokausiliikennemäärät, liikenneennusteen 2040 liikennemäärät ja liikennemäärän kasvukerroin. (Trafix, 2017).

### Jalankulku ja pyöräily

Kaavaratkaisulla parannetaan Masalan alueen jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta. Kaava-alueen asuinkortteleista on sujuvat yhteydet Masalan keskustan palveluihin ja juna-asemalle. Keskeiset reitit ovat kunnan ylläpitämiä ja ne voidaan toteuttaa esteettömyyden perustasona (kaltevuus enintään 8 %). Paikalliset maasto-olosuhteet eivät kuitenkaan mahdollista kaikkien reittien täysin esteetöntä toteutusta. Kehä III:n parantamisen myötä nykyinen Kehä III:n ylittävä kevyen liikenteen silta joudutaan purkamaan. Asemakaavassa on osoitettu uusi korvaava siltayhteys, joten nykyiset kävely- ja pyöräyhteydet Kartanonrannasta Masalan asemalle säilyvät. Rantavyöhykkeelle (VL) on osoitettu uusi virkistysreitti, joka yhdistyy sillalla osaksi Kartanonrannan virkistysreitistöä.

### Joukkoliikenne

Alue sijoittuu erinomaisesti joukkoliikenteen palveluiden piiriin. Masalan asema sijaitsee n. 1 km:n päässä ja lisäksi kaavaluonnoksen mitoituksessa on varauduttu kaava-alueen kokoojakatua pitkin kulkevaan bussiliikenteeseen.

### **Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva**

Kaavaluonnos tuo muutoksia nykyiseen maisema- ja kaupunkikuvaan metsäisen, pääosin rakentamattoman alueen muuttuessa rakennetuksi. Asemakaava-alueen etelä- ja keskiosassa Kehä III:n varrella rakentaminen nousee säilyvän puuston latvuston yläpuolelle luoden Masalan suuntaan uuden kaupunkimaisen aluejulkisivun. Pohjoisosassa Majvikin selkärinne säilyy rakentamattomana. Rakentaminen porrastuu Kehä III:lta maastoa myötäillen ja madaltuen kohti Espoonlahtea alueen luontaisia korkeuseroja korostaen. Leveä osa rantavyöhykkeestä säilyy puustoisena ja rakentamattomana. Rakentamisella saattaa olla joitakin vähäisiä vaikutuksia Espoonlahden maisemakuvaan, mutta alueen yleisilme säilyy edelleen puustoisena ja kaukomai-

semassa sulkeutunut metsänreuna maisemakuvaa hallitsevana elementtinä. Rannan puustoista vyöhykettä voidaan harkitusti paikoin harventaa ja avata näkymiä suunnittelualueen korttelialueita Espoonlahdelle maisemakuvan siitä kärsimättä.

Suunnittelualueella sijaitsee useita kulttuuriympäristön kohteita, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu suojelumerkinnällä (sr). Kohteet on sovitettu osaksi suunnittelualueen rakentamista, s.e. niiden ominaispiirteet säilyvät mahdollisimman hyvin. Pihapiirit voivat pääosin säilyä nykyisen kaltaisena, mutta ajoyhteyksiä tonteille joudutaan paikoin uudelleen järjestelemään. Merkittävin muutos kohdistuu kaava-alueen eteläosassa sijaiseviin huviloihin (korttelit 2091 ja 2092), joiden välistä uusi kokoojakatu on esitetty kulkeväksi. Kokoojakadun osalta luonnossuunnittelun aikana tutkittiin useita eri katulinjausvaihtoehtoja, erityisesti Näsinmäen kohdalla. Kaavaluonnokseen valittu vaihtoehto aiheuttaa vähiten maaston muokkaustarpeita ja on kokonaisuuden kannalta perustelluin vaihtoehto. Majvikin ympäristössä uudisrakentaminen ja uusi katulinjaus on sijoitettu siten, että alueen ominaispiirteet sekä jugendlinnan ja hotellirakennuksen asema maisemakuvassa säilyvät.

Paikkatietolaitos puretaan sen toiminnan siirtyessä muualle, kaavaluonnoksessa rakennuksen paikalle on osoitettu kerrostalorakentamista.

### **Tekninen huolto**

Asemakaava-alueen rakentaminen aiheuttaa nykyisen kunnallistekniikan uusimista ja uuden kunnallistekniikan rakentamista. Alueen nykyisiä kiinteistöjä, Paikkatietokeskusta ja Kokous- ja Kongressihotelli Majvikia lukuun ottamatta, ei ole liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

## **4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

### **Luonnonolot ja luonnonsuojelu**

Kaavaluonnoksessa on huomioitu alueen eri luontoarvot. Kaavaluonnoksen vaikutuksesta alueen luontoarvoihin on pyydetty erillinen asiantuntija-arvio (Saarikivi, 2017, ks. myös liitteet 8-10).

#### *Espoonlahden Natura 2000-alue*

Espoonlahden Natura 2000-alueelle ei kaavaluonnoksessa kohdistu toimintoja. Kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen ovat vähäiset, eivätkä ne todennäköisesti heikennä alueen arvoja. Kasvavan asukasmäärän myötä käyttöpaine virkistysalueilla kasvaa, mikä on keskeisin uhka Espoonlahden Natura-alueen luontoarvoille. Kaavaluonnoksessa tämä on huomioitu jättämällä ranta-alue luonnontilaiseksi rakentamisen ja virkistysreitit sijoitua etäälle rantaviivasta. Erillisen Natura-alueen ympäristövaikutusten arvioinnin kynnyksellä ei kaavaluonnoksessa ylity. Rakentamisen myötä alueella sijaitsevat nykyiset, kunnallistekniikan verkkoon kuulumattomat, kiinteistöt on tarkoitus liittää osaksi viemäriverkostoa, minkä myötä alueelta Espoonlahteen kohdistuva kuormitus saattaa pienentyä, mikä osaltaan parantaisi veden laatua. (Saarikivi, 2017).

Kaavaluonnoksesta tehdyn alustavan hulevesitarkastelun perusteella asemakaava-alueen rakentamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta suunnitelma-alueen muodostuvien hulevesien laatuun, eli Espoonlahden Natura-alueeseen ei kohdistu vaikutuksia. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma laaditaan kaavaehdotusvaiheessa, jolloin vaikutuksia arvioidaan tarkemmin.

#### *Maakunnallisesti arvokkaat luontokohteet*

Suunnittelualueella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaita luontokohteita (Enviro, 2016). Keskeisimmät alueet on kaavaluonnoksessa pääosin osoitettu viheralueiksi ja osoitettu kohteet luomerkinnällä. Luontokohteet ovat osa laajempaa viheraluetta. Paikoin luontokohteet risteävät kortteli- ja katualueiden kanssa vähäisessä määrässä, mutta luontoarvojen ei voida katsoa tästä oleellisesti vaarantuvan (Saarikivi, 2017).

#### *Liito-oravat*

Alueella sijaitsee liito-oravien elinympäristöjä. Alueet on kaavaluonnoksessa pääosin osoitettu viheralueeksi ja kohteet on osoitettu s-merkinnöillä. Kohteet liittyvät osaksi laajempaa viheralu-

etta. Eteläosassa kaava-alueita sijaitseva liito-oravan elinympäristöön kuuluva kuusikko jää osin korttelialueen ja katualueen alle, sillä alueen haastavista korkeussuhteista johtuen kokoojakadulle on vaikea löytää vaihtoehtoisia sijaintia. Keskeisin osa kyseisestä liito-oravan elinympäristöstä (haavikko) säilyy rakentamattomana. Saarikiven (2017) mukaan alueen ympäristöarvojen ei voida katsoa esitetystä rakentamisesta oleellisesti vaarantuvan, sillä liito-oravat liikkuvat koko suunnittelualueella, missä vain on niille sopivaa puustoa. Kaava-alue voi toimia liito-oravalle suotuisana elinympäristönä jatkossakin, mikäli puustoiset kulkuyhteydet ja eri-ikäisistä lehtipuista ja isoista kuusista koostuva ylispuusto ja tiheähkö pienpuusto jätetään eikä metsiä harvenneta puistomaisiksi. Kaavaluonnoksessa merkittävä osa suunnittelualueesta on osoitettu luonnon-tilaiseksi viheralueeksi.

#### Lepakot

Alueella todetut II-luokan lepakkoalueet on kaavaluonnoksessa osoitettu viheralueiksi tai osaksi korttelialuetta s-merkinnällä (lepakkoalue sijaitsevat osin päällekkäin liito-oravan elinympäristön kanssa). Osa III-luokan lepakkoalueista jää rakentamisen alle.

#### **Maaperä ja vesi**

Suunnittelualueella maaperää pyritään muokkaamaan mahdollisimman vähän rakennettaessa, mikä on huomioitu suunnitteluratkaisuissa. Alueen merkittävistä korkeuseroista johtuen kuitenkin etenkin kerrostalokorttelialueilla joudutaan maaperää muokkaamaan paikoin voimakkaasti, jotta mm. esteettömät kulkuyhteydet korttelialueille ja korttelialueen sisäisesti saadaan järjestettyä. Myös katualueille syntyy paikoin voimakkaita leikkauksia.

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisää alustavien tarkastelujen perusteella mallillisesti imeytymättömien hulevesien määrää nykytilanteeseen verrattuna. Syntyvien hulevesien laadulliset muutokset hallitaan kohdekohtaisilla rakenteellisilla ratkaisuilla sekä alueellisilla viivästysjärjestelmillä, kuten kosteikkopainanteilla, millä varmistetaan, ettei hulevesien laatu aiheuta haittaa Espoonlahdelle. Luonnonmukainen viivästys on tehokas ja taloudellinen ratkaisu, lisäksi sillä on tehokas positiivinen vaikutus hulevesien laatuun. Alueelliset viivästysjärjestelmät ja hulevesiverkosto tulee rakentaa alueen kunnallisteknisten rakennustöiden yhteydessä alueen rakentamisen alkuvaiheessa, jolloin ratkaisut toimivat myös alueen rakentamisen aikaisten hulevesien hallintajärjestelmänä. Alueelle laaditaan tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma asemakaavan ehdotusvaiheessa.

#### **4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin**

Kaavaluonnos parantaa lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia Espoonlahden ympäristössä uuden virkistysreitit myötä. Rantavyöhykkeelle on osoitettu leikkipaikka ja lähivenepaikka.

Suunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppa, mahdollinen päiväkotiki ja Majvikin kokous- ja kongressihotelliin kehittäminen parantavat Masala-Kartanonranta –alueen palvelutarjontaa. Uusi asuinrakentaminen vahvistaa joukkoliikenteen erinomaisen palvelutason ylläpitoa.

Suunnittelualueen eteläosassa uusi rakentaminen todennäköisesti parantaa suurelta osin alueen nykyisiin kiinteistöihin kohdistuvaa melurasitusta uudisrakentamisen toimiessa melumuurina Kehä III:n ja rautatien suuntaan.

Kartanonrannan eteläreunan asukkaiden läheisyydessä ajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy, kun jatkossa Suvimäen alueelle liikennöinti tapahtuu Kartanontien jatkoksi rakennettavan kokoojakadun kautta. Liikennemäärät ovat kuitenkin vähäisiä ja katusuunnittelulla huolehditaan liikenneturvallisuudesta.

#### **4.4.4 Vaikutukset talouteen**

Alueen rakentamisesta aiheutuu merkittäviä kustannuksia, suurimpia investointeja ovat kokoojakadun ja Sundetin ylityksen rakentaminen. Sundetin ylityksen kustannuksiin vaikuttavat merkittävästi toteutustapa, laattasilta on alustavien arvioiden mukaan rumpusiltaratkaisua puolet kalliimpi toteuttaa.

Toteuttamisen mahdollistamiseksi alueen asuntorakentamisessa pyritään kohtuuhintaisuuteen. Suunnitelmassa on huomioitu toteutuksen kannalta sopivat hankekoot ja pyritty kustannuksiltaan kohtuullisiin pysäköintiratkaisuihin.

#### **4.4.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kehä III:n aluevaraussuunnitelman (ELY-keskus, 2016) yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella suurimmalle osa suunnittelualuetta ei kohdistu meluhäiriötä vuoden 2040 ennusteen mukaisessa tilanteessa. Asemakaava-alueen länsiosan melulle altistuvimmat alueet on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueiksi (EV). Kerrostalokorttelien (AK) radan suuntainen lamelli-kerrostalomassoittelu toimii melumuurina pihatiloja suojaten, mutta Kehä III:n puoleisiin julkisivuihin kohdistuu meluhäiriötä. Alueelle laaditaan tarkempi meluselvitys asemakaavan ehdotusvaiheessa.

#### **4.5 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2b.

#### **4.6 NIMISTÖ**

Alueen kaduille on annettu kaavakartalla seuraavat nimet:

Majvikintie – Majviksvägen

Hagabackantie – Hagabackavägen

Kartanontie – Herrgårdsvägen

Geodeetinrinne – Geodetbrinken.

Nimistöä täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 KAAVAN TOTEUTTAMISTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT**

Suvimäen ja Majvikin asemakaavan ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan rakentamistapa- ja lähiympäristöohje, joka täydentää asemakaavaa sekä täsmentää korttelialueiden ja julkisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita. Asiakirjassa määritellään suuntaviivat mm. rakennusten arkkitehtuurille ja piha-alueiden käsittelylle. Lisäksi se ohjaa mm. julkisten ulkotilojen laadun ja piha-alueiden liittymistä toisiinsa.

### **5.2 TOTEUTTAMISEN AJOITUS**

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Kirkkonummen kaavoitusohjelman tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2018.



## KIRKKONUMMEN KUNTA

### SUVIMÄEN JA MAJVIKIN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi/palvelut](http://www.kirkkonummi.fi/palvelut)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI