

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 19.1.2017 päivättyä kaavakarttaa



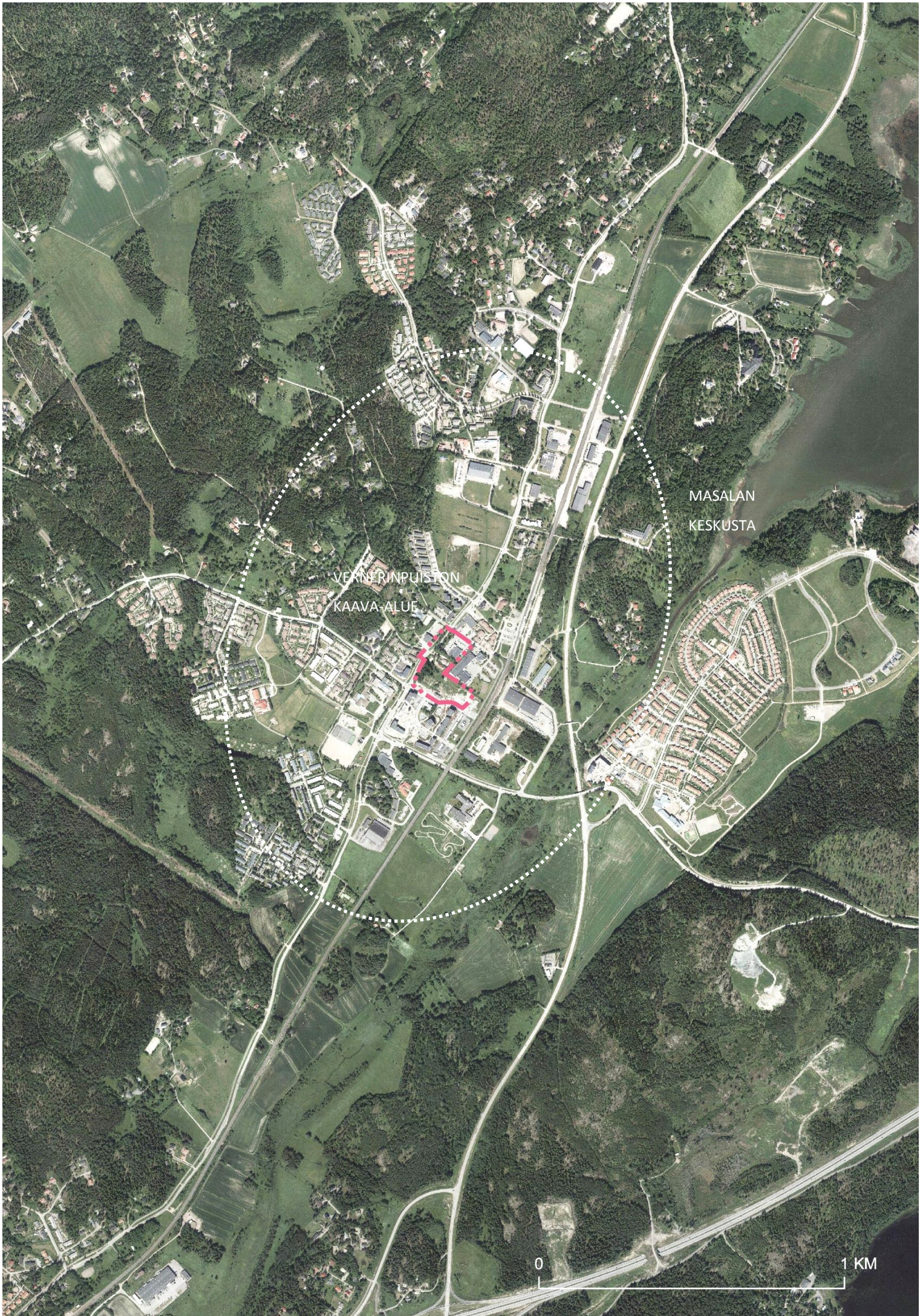
KIRKKONUMMEN KUNTA

VERNERINPUISTON ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskusta, muutos –asemakaavan korttelia 2030 ja Ratavallin asemakaavan kortteleita 2026 ja 2030, sekä niihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2026 ja 2030, sekä niihin liittyvät katu-, puisto-, ja virkistysalueet.

Laatija	kaavoitusarkkitehti Annika Pousi, Kirkkonummen kunta, puh: 050 3273413
Vireilletulo	Kuulutus 16.1.2015
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2013 (§ 80) Yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.10.2014, osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistaminen (§ 64) Asemakaavaehdotus Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.4.2016 (§ 30) Kunnanhallitus 9.5.2016 (§ 312) Asemakaavan hyväksyminen Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.1.2017 (§ XX) Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto
Hankenumbero	33112
Asianumbero	887/10.02.03/2013
Piirustusnumero	3285 ja 3272



VEINERINPUISTON
KAAVA-ALUE

MASALAN
KESKUSTA

0

1 KM

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	4
1.1	ASEMAKAAVA.....	4
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
1.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö.....	8
2.1.3	Rakennettu ympäristö	9
2.2	Suunnittelutilanne	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.3.1	Osalliset.....	16
3.3.2	Vireilletulo.....	17
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
3.4	Asemakaavan tavoitteet	18
3.4.1	Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....	18
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
4.1	Kaavan sisältö	19
4.2	Aluevaraukset.....	20
4.2.1	Korttelialueet	20
4.2.2	Virkistysalueet	20
4.2.3	Pysäköintialueet	21
4.2.4	Muut alueet	21
4.3	Kaavan vaikutukset	21
4.3.1	Ympäristövaikutukset	21
4.3.2	Sosiaaliset vaikutukset.....	23
4.3.3	Kulttuuriset vaikutukset.....	23
4.3.4	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	23
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
4.5	Nimistö.....	24
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24

Kaavan laatija: kaavoitusarkkitehti Annika Pousi
 puh. 050 327 3413
 e-mail: Annika.pousi@kirkkonummi.fi
 osoite: Kirkkonummen kunta
 Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut
 PL 20, 02401 Kirkkonummi

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

- Liite 1** Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2** Ote alueen ajantasa-asemakaavoista
- Liite 3** Kehä III välillä kantatie 51 – Mankki aluevaraus selvityksen meluselvitys, Destia 2016
- Liite 4** Masalan kortteli 2030, meluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy 2009
- Liite 5** Maanalaiset johdot, nykytilanne
- Liite 6** Rydmanintien yleissuunnitelma, FCG 2016
- Liite 7** Havainnekuvia korttelin 2030 tontin 11 toteuttamisesta
laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Liite 8** Pienennös kaavakartasta ja –määräyksistä, piirustusnumero 3285
- Liite 9** Pienennös havainnekuvasta, piirustusnumero 3272

LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

1. Masalan keskustan hulevesiselvitys, Destia Oy, 2015
2. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Stadionark Oy, 2014
3. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva, Pöyry Oy, 2014
4. Masalan ja Luoman kehityskuva 2040, Kirkkonummen kunta 2016
5. Helsingin seudun kehityskuva 2050 ”Rajaton metropoli”, MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
6. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
7. Masalantien kehittämisselvitys 2010, Sito Oy, 2010
8. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Tielaitos 2008
9. Ratavallin asemakaavan meluselvitys, Sito Oy, 2011
10. Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025, 2011
11. Kirkkonummen peruskoulujen liikenneturvallisuusselvitys, 2011
12. Bjönsinmäki Masala, aluesuunnitelma kortteli 2030, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, 2016
13. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
14. Masalan kortteli 2030, tärinä- ja runkomeluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy 2009
14. *Masalantien yleissuunnitelman ja laatukäsikirja (FCG, valmistuu keväällä 2017)*

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Vernerinpuiston asemakaava on aiemmissa kaavavaiheissa kulkenut Bjönsinmäen asemakaavan nimellä. 30.5.-1.7.2016 nähtävillä olleesta Bjönsinmäen asemakaavaehdotuksesta on nähtävilläoloajan jälkeen erotettu korttelit 2026 ja 2030 niihin liittyvine katu- ja puistoalueineen omaksi hankkeekseen; Vernerinpuiston asemakaavaksi.

TAUSTAA

Kuntakeskuksen liikealueen jälkeen kunnan asemakaavoituksen painopiste on siirtynyt Masalan keskustan kehittämiseen. Vernerinpuiston asemakaava-alue sijaitsee Masalan keskustassa erittäin keskeisellä paikalla vain muutaman sadan metrin päässä Masalan rautatieasemasta. Asemakaavan tavoitteena on keskusta-alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen, sekä kevyen liikenteen yhteyksien ja liikenneturvallisuuden parantaminen Masalantien yleissuunnittelun yhteydessä. Samalla pyritään turvaamaan Masalantien asema osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Suunnittelualueella sijaitsee erillispientaloja sisältävä asuinrakennusten korttelialue (A), jonka maankäytön tehostamista tutkitaan. Lisäksi tutkitaan alueella sijaitsevan kaupan yksikön laajenemistarpeita ja liiketilän sijoittamista maantasokerroksiin.

Asemakaava on tullut vireille 29.11.2013 NCC Oy:n ja yksityisten maanomistajien aloitteesta, ja kunta on solminut kaavoituksen käynnistämissopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa 18.9.2013. Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavoitustyöhön liittyvistä tutkimus- ja selvitystöistä, mutta lopullinen asemakaava laaditaan kunnan toimesta.

Bjönsinmäen asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2016-2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.2015 (§ 77). Hankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.11.2013 (§ 80). Koska alustavaa suunnittelualueita laajennettiin merkittävästi, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 23.10.2014 ja asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 16.1.2015.

Prosessin aikana kaava-alueen rajausta on muutettu useaan otteeseen. Alkuperäiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn rajaukseen on otettu mukaan kaksi korttelia Ratavallin asemakaavan alueelta uusien liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi. Korttelissa 2030 sijaitseva Klinger Oy:n omistama tontti on jätetty lopullisen kaava-alueen ulkopuolelle ja siirretty mahdollisesti osaksi vuonna 2017 käynnistyväksi ajoitettua Masalan asemanseudun asemakaavan muutosta. Viimeisin muutos kaavarajaukseen tehtiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, kun korttelit 2026 ja 2030 irrotettiin Bjönsinmäen kaava-alueesta erilliseksi hankkeekseen (Vernerinpuiston asemakaava), sillä kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella Masalantien itä- ja länsipuolen suunnittelua pystyttiin viemään eteenpäin hyvin eri aikatauluilla.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Masalan keskustassa vain muutaman sadan metrin päässä Masalan rautatieasemasta. Alue on kooltaan noin 2,9 ha. Se rajoittuu etelässä Vernerintiehen ja pohjoisessa Tinankujaan. Suunnittelualueen lounaisreunaa pitkin kulkeva Masalantie on suunnittelualueen ja koko Masalan pääväylä. Rautatie jää suunnittelualueen kaakkoispuolelle. Suunnittelualueen eteläosassa on muutamia rakentumassa olevia kortteleita, jotka kuuluvat Ratavallin asemakaava-alueeseen. Alueella on rakennettua kerrosalaa yhteensä noin 1700 k-m², josta asuin-kerrosalaa on noin 500 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi alueella sijaitsee 1000 k-m² suuruinen elintarvikekauppa.

Alueen maanomistajat ovat Kirkkonummen kunnan lisäksi YIT Oy sekä yksityiset maanomistajat.

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä alle kymmenen henkilöä. Työpaikkoja on muutamia alueella sijaitsevalla elintarvikekaupalla. Suunnittelualue sijaitsee Masalan palvelualueella, ja kävelyetäisyydellä sijaitsee useita kunnallisia palveluita mm. kouluja, päiväkoteja ja liikuntapalveluita.

SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Masalan keskustan rakennuskaavan muutos, joka on saanut lainvoiman 1.10.1998, ja Ratavallin asemakaava, joka tullut voimaan 25.11.2011.

ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Vernerinpuiston asemakaava sijaitsee Masalan keskustan ytimessä maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Asemakaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudulla, parantaa liikenneturvallisuutta ja joukko- ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä, sekä pyrkii kehittämään Masalan keskustaa kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi.

Helsingin seudun kuntien ja valtion kesken ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa MAL-sopimusta, mutta sitä koskevat neuvottelut ovat vireillä (tilanne keväällä 2016). Kaavahanke edistää kuitenkin aiemman MAL-aiesopimuksen mukaista kunnan asuinrakentamisoikeustavoitetta, joka on 30 000 k-m² vuodessa. Lisäksi Vernerinpuiston asemakaava on Kirkkonummen kehityskuvan 2040 ja Masalan ja Luoman kehityskuvan mukainen, joissa Vernerinpuiston kaava-alue on osoitettu osaksi Masalan keskusta-alueita.

Asemakaavaehdotus pohjautuu maanomistajien konsultin laatimiin maankäyttöluonnoksiin ja kunnan omiin suunnitelmiin. Korttelin 2030 tontin 6 luonnoksia on laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi AK-korttelialuetta kortteliin 2030. Uutta kerrostalorakentamiseen osoitettua kerrosalaa esitetään 3000 k-m². Lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu neljä kerrostalorakentamiseen osoitettua tonttia kortteleissa 2026 ja 2030, joiden rakennusoikeus säilytetään voimassaolevan Ratavallin asemakaavan mukaisena. Näissä kortteleissa on osoitettu yhteensä noin 6700 k-m² asuinrakentamiseen ja 150 k-m² myymälätiloille kerrostalon maantasokerrokseen. Alueella asuu tällä hetkellä alle kymmenen henkeä, ja kaava-muutos mahdollistaa asukasluvun nostamisen noin 200 asukkaaseen.

Asemakaavassa osoitetaan kaksi liikerakennusten korttelialuetta. Olemassa olevan elintarvikekaupan korttelimerkintä muutetaan KL-merkinnäksi ja kaupan rakennusalueelle osoitetaan 500 k-m² laajennusoikeutta, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1500 k-m². Korttelissa 2026 Vernerintorin laidalla sijaitsevan KL-korttelialueen rakennusoikeus on 100 k-m², ja sen tavoitteena on mahdollistaa kioskin tai pienen liiketöiminnan sijoittuminen torin laidalle.

AK-kortteleiden osalta autopaikkamitoitus on 1 ap/100 k-m², myymälätiloille 1 ap/40 k-m² ja elintarvikkeiden myymälätilalle 1 ap/20 k-m².

1.2 KAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille 29.11.2013 julkaistulla kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Vireille tulosta on ilmoitettu myös kunnan kotisivuilla osoitteessa www.kirkkonummi.fi. Vireille tulosta on lisäksi ilmoitettu kirjeitse suunnittelun alueen maanomistajille sekä niille, joiden omistamat kiinteistöt rajautuvat suunnittelun alueeseen.

Koska alustavaa suunnittelun aluetta laajennettiin merkittävästi, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 23.10.2014 ja asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 16.1.2015.

Asemakaavaehdotus on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.4.2016 (§ 30) ja kunnanhallituksessa 9.5.2016 (§ 312). Ehdotus on ollut nähtävillä 30.5.-1.7.2016. Nähtävilläoloajan jälkeen kaavahanke on jaettu kahteen osaan: Masalantien pohjoispuoliset alueet säilyvät Bjönsinmäen asemakaavahankkeessa ja eteläpuolisista kortteleista muodostettiin Vernerinpuiston asemakaavahanke. Vernerinpuiston asemakaavasta ei tehty erillistä kaavaehdotusta, sillä se noudattaa Bjönsinmäen nähtävillä ollutta kaavaehdotusta.

Kunta on solminut Bjönsinmäen asemakaavasta kaavoituksen käynnistämissopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa 18.9.2013. Kunta on solminut asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016-2020 tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2016 aikana. Asemakaavan toteutusaikataulu on riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista.

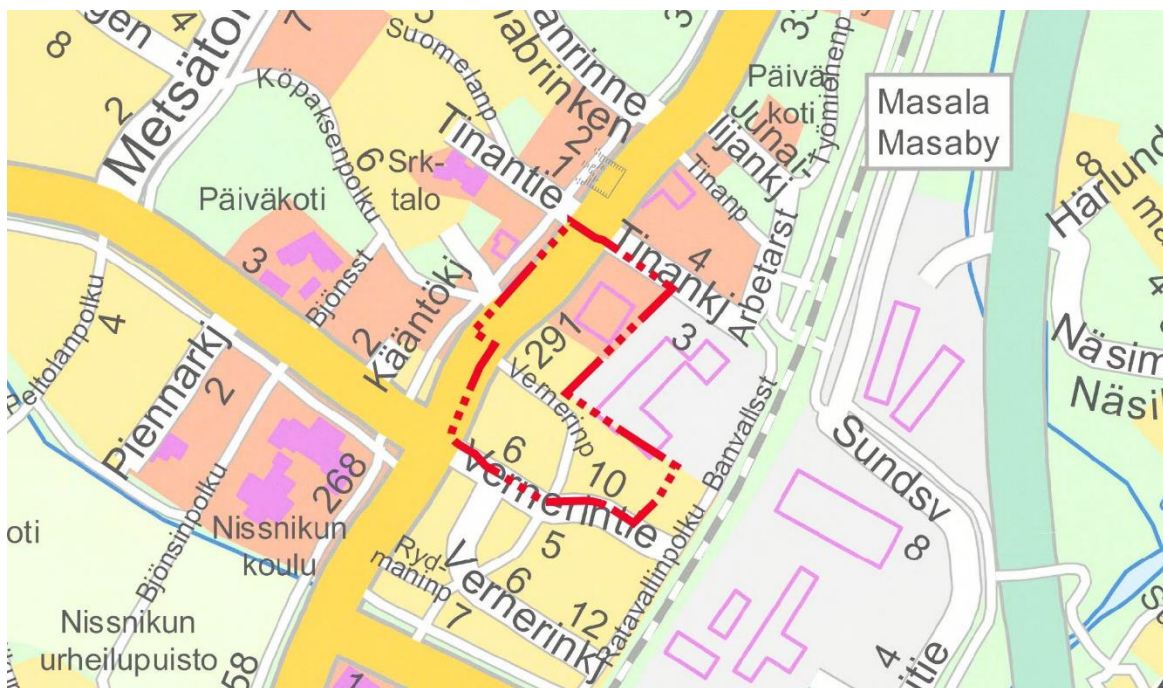
Kunnan kaavoitus- ja investointiohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuvat vuosille 2017-2018. Talorakentamisen arvioidaan kaavoitusohjelman mukaan alkavan vuonna 2017.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS ALUEEN OLOISTA

2.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee Masalan keskustassa vain muutaman sadan metrin päässä Masalan rautatieasemasta. Alue on kooltaan noin 2,9 ha. Se rajoittuu etelässä Vernerintiehen ja pohjoisessa Tinankujaan. Suunnittelualueen lounaisreunaa pitkin kulkeva Masalantie on suunnittelualueen ja koko Masalan pääväylä. Rautatie jää suunnittelualueen kaakkoispuolelle.



Kuva 1. Asemakaava-alueen eli suunnittelualueen raja.

Alueella on rakennettua kerrosalaa yhteensä noin 1700 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 500 k-m². Työpaikkoja on muutamia suunnittelualueella sijaitsevalla elintarvikekaupalla. Suunnittelualue sijaitsee Masalan palvelualueella, ja kävelyetäisyydellä sijaitsee useita kunnallisia palveluita mm. kouluja, päiväkoteja ja urheilupalveluita.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Masalan kirkko, jolla on merkittävä asema Masalan kaupunkikuvassa. Kirkon takana sijaitsevalla mäellä on vanhaa, osin suojeltua rakennuskantaa Furugårdin tilan alueella. Suunnittelualueen eteläosassa on muutamia rakentumassa olevia kortteleita, jotka kuuluvat Ratavallin asemakaava-alueeseen.

HISTORIAA

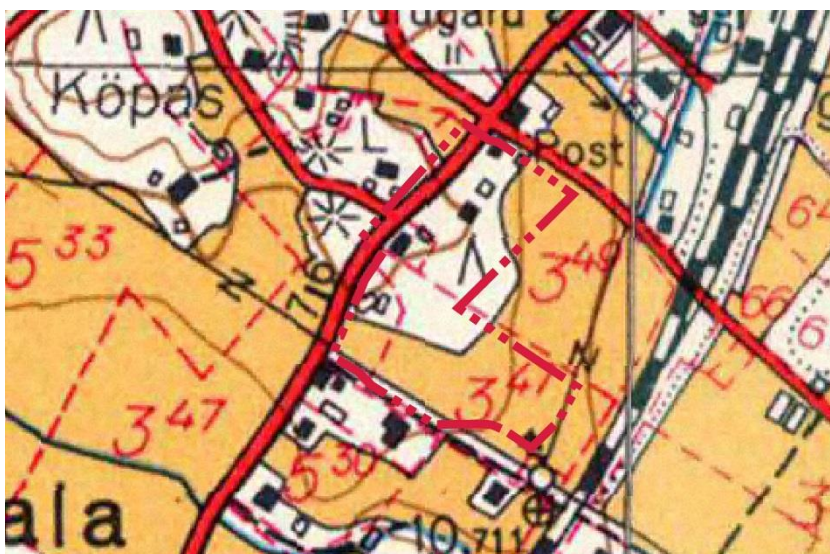
Masalaan kuten myös Jorvaxseen, kehittyi junaradan tarjoamien hyvien liikenneyhteyksien ansiosta 1900-luvun alussa kukoistava kauppapuutarhakeskittymä. Yksi näistä oli Bjönsinmäellä, Vernerinpuiston asemakaava-alueen pohjoispuolella sijainnut Masan tilan vanhalla tontilla 1900-luvun alussa perustettu Furugård. Masan tila on ollut olemassa jo 1500-luvulta lähtien. Masalan puutarhat ja kasvihuoneet tuhoutuivat lähes kokonaan vuokrakauden seurauksena, näin kävi myös Furugårdille. Puutarha-viljely jatkui alueella, mutta aiempaa pienimuotoisempana. Furugårdin nykyinen rakennusryhmä Masalan keskustassa on nykyään Kirkkonummen kunnan omistuksessa.



Kuva 2. Pitäjänkartasto vuodelta 1840



Kuva 3. Senaatinkartasto vuodelta 1870



Kuva 4. Peruskartta vuodelta 1960

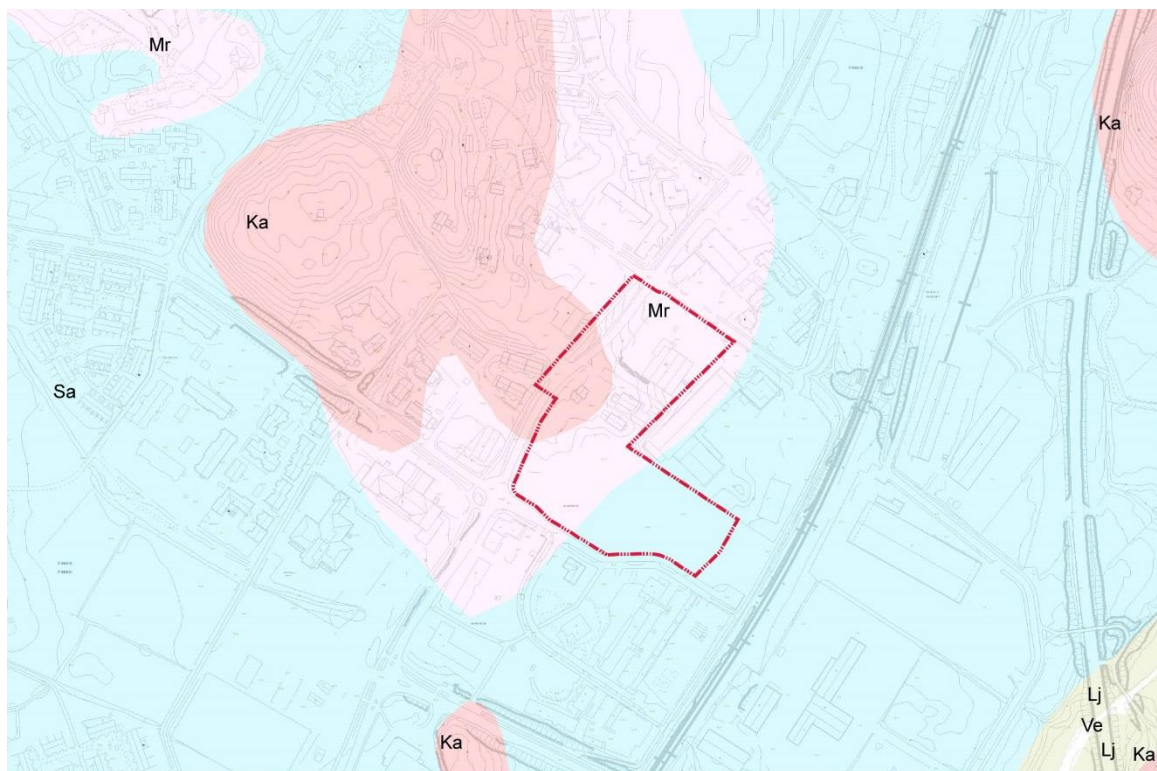
2.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOT, MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Suunnittelualueen korkein kohta on noin +22 metriä merenpinnan yläpuolella kohdassa, jossa Masalantie nousee kallioiden mäen päälle. Suunnittelualue laskee alimmillaan alle +15 mpy Masalantien eteläpuolisella alueella. Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kalliota ja moreenia, mutta Masalan eteläpuolisella alavammalla alueella on savimaata.

Kunnalla ei ole kaava-alueella maanomistusta, joten se ei ole teettänyt alueelta rakennettavuusselvityksiä. Lisäksi alue on jo hyvin pitkälle rakennettua. Eteläisimpien tonttien maanomistaja YIT on teettänyt rakennettavuusselvityksiä Ratavallin asemakaavaa laadittaessa.

Vuodesta 2016 alkaen on alettu maanlaajuisesti tutkimaan happamien sulfaattimaiden esiintymistä ja niiden huomioimista rakentamisessa. Kaava-alueen eteläosan savimaat ovat Geologian tutkimuskeskuksen kartoituksen mukaan todennäköistä sulfaattimaan esiintymisaluetta, jossa happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää ennen rakennustoimenpiteiden aloittamista. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny, ja mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön.

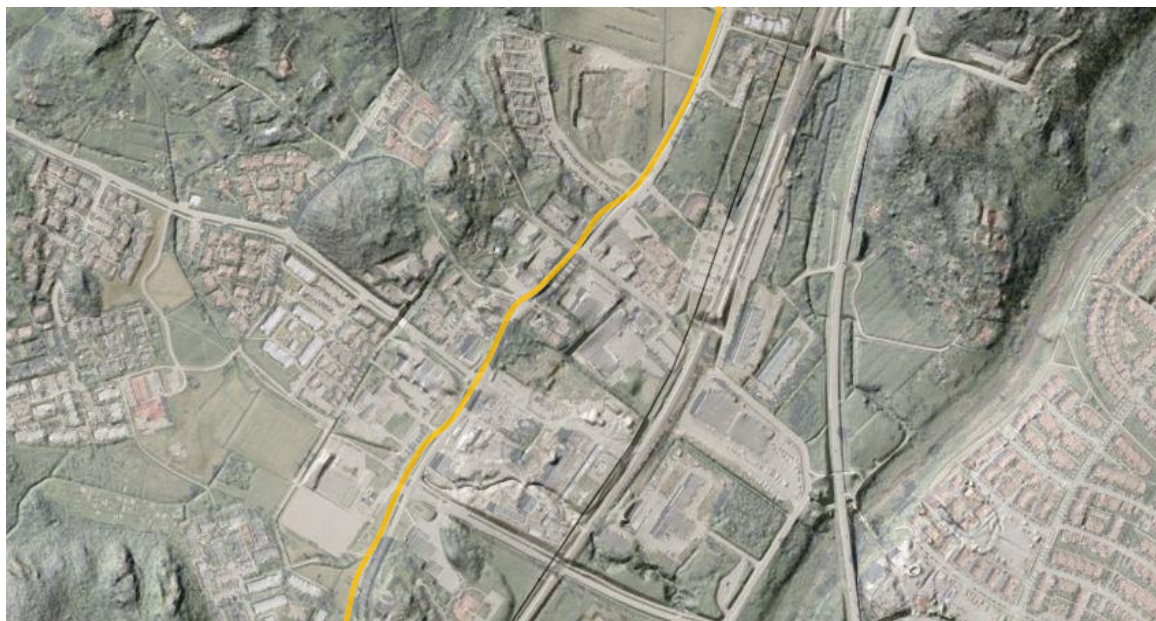


Kuva 5. Suunnittelualueen maaperäkarta.

MAISEMARAKENNE

Suunnittelualueen lännessä reunustaa maisemallisesti merkittävä Masalantie, joka halkoo koko Masalan keskustaa. Vernerinpuiston kohdalla Masalantie nousee mäelle, mikä tuo vaihtelua ajokokemukseen. Masalantien linja on pysynyt aikojen saatossa melko alkuperäisenä (vrt. Pitäjänkartaasto vuodelta 1840, kuva 2) ja sen arvo historiallisena tielinjana on huomioitu mm. maakuntakaavassa.

Alue on lähes kokonaan rakennettua, ja maastonmuotoja on rakennustöiden yhteydessä muokattu paikoin paljonkin. Alueen korkein kohta sijaitsee suunnittelualueen keskellä kohoavalla mäellä ja on osin avokalliota. Suunnittelualueen eteläosassa Ratavallin asemakaavan mukaisesti jo rakentuvilla tonteilla on pinnanmuodot tasattu.



Kuva 6. Korkeusmalli ja ilmakuva Masalantien varren maastonmuodoista. Keltaisella Suuren Rantatien (nykyisen Masalantien) historiallinen tielinja.

LUONTOALUEET

Suunnittelualue on sisältynyt vuonna 2015 valmistuneeseen osayleiskaavoituksen yhdessä laadittuun Masalan ja Luoman luontoselvitykseen (Enviro, Pekka Routasuo). Luontoselvityksessä ei löydetty Vernerinpuiston asemakaava-alueelta inventoitavia luontokuvia, minkä vuoksi alueelta ei ollut tarpeen tehdä asemakaavoituksen yhteydessä tarkennettua luontoselvitystä.

2.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ JA YHDYSKUNTARAKENNE

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö ovat kokonaisuudessaan taajama-alueita. SYKE:n 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. Rajaus on sekä ajallisesti että alueellisesti vertailukelpoinen.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2010 –aineiston mukaan Vernerinpuiston asemakaava-alue ja suuri osa Masalan taajama-alueesta luetaan alakeskuksen jalankulkuvyöhykkeeksi. 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. Jalankulkuvyöhyke on tiiviisti rakennettu, yhdestä kahteen kilometrin etäisyydelle kaupallisesta keskuksesta rajautuva alue, jossa sijaitsee paljon työpaikkoja ja palveluita. Alakeskuksissa kävellään ja pyöräillään paljon keskustan jalankulkuvyöhykkeen tapaan. Ne toimivat usein myös joukkoliikenteen solmukohtina, vaikka alakeskusten väliset yhteydet ovat Suomessa vielä heikkoja.

Taajamavyöhykkeen keskimääräinen väestötiheys Uudellamaalla on noin 1750 asukasta/km², mutta koska suunnittelualueella asuu tällä hetkellä alle kymmenen henkilöä jää väestötiheys alueen keskeiseen sijaan nähden erittäin pieneksi (200 asukasta/km²). Luku ei kuitenkaan alueella sijaitsevan liikerakennuksen ja vielä rakentamattomien, kaavoitettujen kerrostalokorttelien vuoksi anna kuvaa suunnittelualueen välittömästä ympäristöstä. Koko Masalan keskusta-alueen väestötiheys on 1100 asukasta/km².

PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Suunnittelualueen keskeisen sijainnin ansiosta keskeisimmät palvelut sijaitsevat suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä Masalan keskustan alueella. Suunnittelualueella sijaitsee yksi päivittäistavara-kauppa, ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palveluita ovat Masalan kirkko, toinen päivittäistavara-kauppa, terveyskeskus, monitoimitalo, kirjasto, yksityinen liikuntakeskus sekä parhailaan kehitettävä Masalan urheilupuisto.

Masalassa on sekä suomen että ruotsinkieliset kunnalliset päiväkodit. Suomenkielinen ala- ja yläkoulu sijaitsevat Masalassa. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Luomassa. Suomenkielinen lukio sekä ruotsinkielinen yläkoulu ja lukio sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä muutamia työpaikkoja alueella sijaitsevalla myymälällä. Masalan liike-alueella on hieman yli tuhat työpaikkaa (tilanne loppuvuonna 2014).

LIIKENNE

Masalantie toimii alueen selkeänä pääliikenneväylänä. Siitä erkanevat ja suunnittelualueutta reunustavat Tinankuja ja Vernerintie toimivat päätyyvinä tonttikatuina. Kaavassa on osoitettu Vernerintiestä erkanevaksi yksi uusi tonttikatu: Rydmanintie.

TEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualueen poikki kulkee Fortumin kaukolämpöputki, johon alueen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä. Alueen kiinteistöt ovat liittyneet vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Alueen olemassa olevat kunnallistekniset verkostot ilmenevät liitteeltä 5.

ALUEEN RAKENNUSKANTA

Alueella on rakennettua kerrosalaa yhteensä noin 1700 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 500 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi alueella sijaitsee 1000 k-m² suuruinen elintarvikekauppa.

Kaava-alueella sijaitsee vain neljä rakennusta: kolme erillispientaloa sekä elintarvikekaupan myymälätila. Erillispientalot on rakennettu 1950-, 1980- ja 2000-luvuilla. Elintarvikekaupan rakennus on valmistunut vuonna 2003. Yhdellä alueen eteläosaan tonteista on Ratavallin asemakaavaan mukaisesti voimassa oleva rakennuslupa asuinkerrostalolle.

Asuinkerrostalot



Asuinpientalot



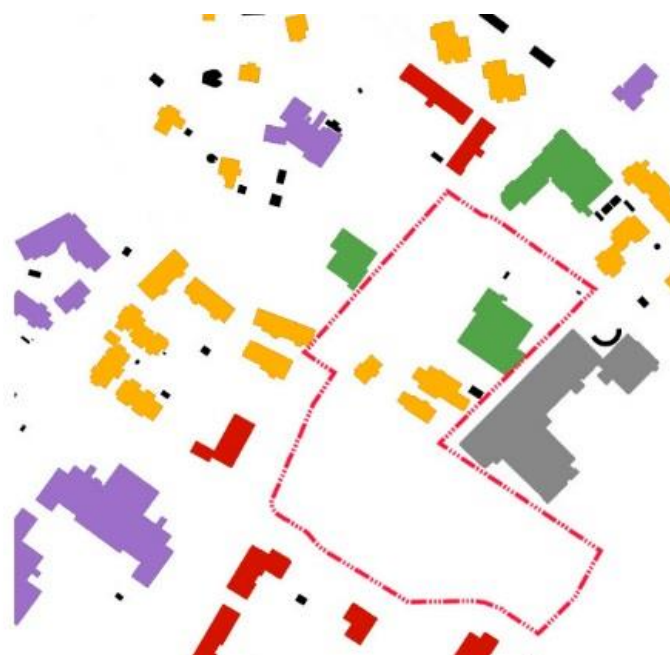
Liiketilat



Julkiset rakennukset



Toimitilat



Kuva 7. Rakennuskannan käyttötarkoitus.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Masalan osayleiskaavoituksen yhteydessä kunta tilasi rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin, joka kattaa Vernerinpuiston kaava-alueen. Inventointi valmistui keväällä 2015 ja sen laatijana oli Stadionark eli Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson sekä Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy.

Suunnittelualueetta pohjoisesta reunustaa 1200-luvulta peräisin oleva Suuri rantatie, nykyinen Masalantie, joka toimii tällä hetkellä selkeänä pääväylänä Masalan keskustan alueella. Masalan alueella Suuri Rantatie tiettävästi varsin hyvin noudattaa vanhaa linjaustaan. Se on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys ja siksi valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Masalantien asema on huomioitu myös maakuntakaavatasolla historiallisena tielinjana.

Kaava-alueella ei sijaitse yhtään inventoitua kohdetta.

MUINAISMUISTOT

Alue sisältyy vuonna 2012 laadittuun arkeologiseen inventointiin (Vitträskin kaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto), joten Museovirasto on 19.9.2013 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todennut, että selvitykset muinaisjäännösten osalta ovat riittävät. Alue on jo suhteellisen voimakkaasti rakennettua, eikä ennestään tuntemattomien muinaisjäännösten löytyminen alueelta ole todennäköistä.

YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

Masalantien varsi on melualueita, ja suunnittelualueen eteläosan korttelialueille ulottuu myös rautatiemelua. Ratavallin asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on tehty meluselvitys (Insinööritoimisto Helimäki Oy 2009), jonka mukaan AK-korttelialueille saadaan toteutettua melulta suojatut piha-alueet edellyttäen, että korttelin 2030 tontin 3 itälaitaan toteutetaan meluaita.

Korttelin 2030 tontin 11 osalta on hyödynnetty ELY-keskuksen Kehä III aluevaraus selvityksen yhteydessä laadittua meluselvitystä (Destia 2016), jonka perusteella melulta suojattu piha toteutuu rakennusmassojen melusuoja vaikutuksen avulla.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Vernerinpuiston asemakaavahanke kuuluu osana Bjönsinmäen asemakaavaa Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2016-2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.8.2015. Kaavahanke perustuu kaavoitusohjelman lisäksi erilaisiin ylemmänasteisiin kaavoihin, jotka jo määrittelevät alueen käyttöä ja ohjaavat sen asemakaavoitusta.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka valtioneuvosto on päättänyt 13.11.2008, käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

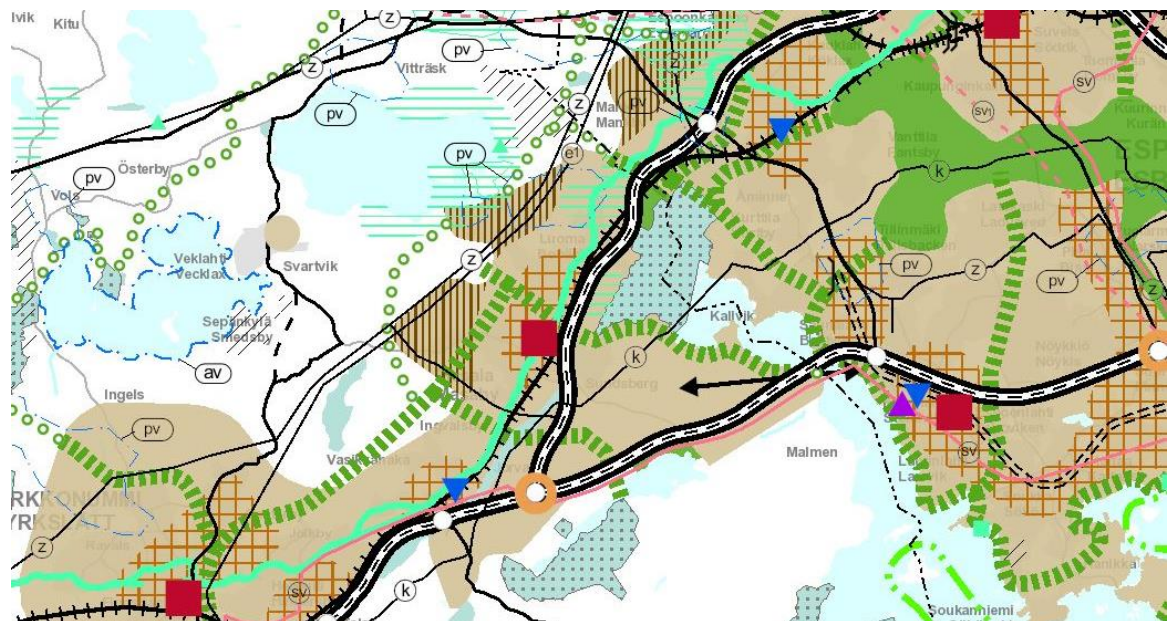
1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista ja edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Vernerinpuiston asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Asemakaava tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudulla, parantaa liikenneturvallisuutta ja joukko- ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä, sekä huomioi alueella sijaitsevat rakennetut kulttuuriympäristöt.

UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA

Vuonna 2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alue on osoitettu kokonaan tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueita pohjoisessa reunustava Masalantie on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Masalan poikki on osoitettu pohjois-etelä –suuntainen viheryhteystarve, mutta se jää suunnittelualueen ulkopuolelle.



Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

YLEISKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (vahvistettu 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee kokonaan keskustatoimintojen alueella (C).

ASEMAKAAVA

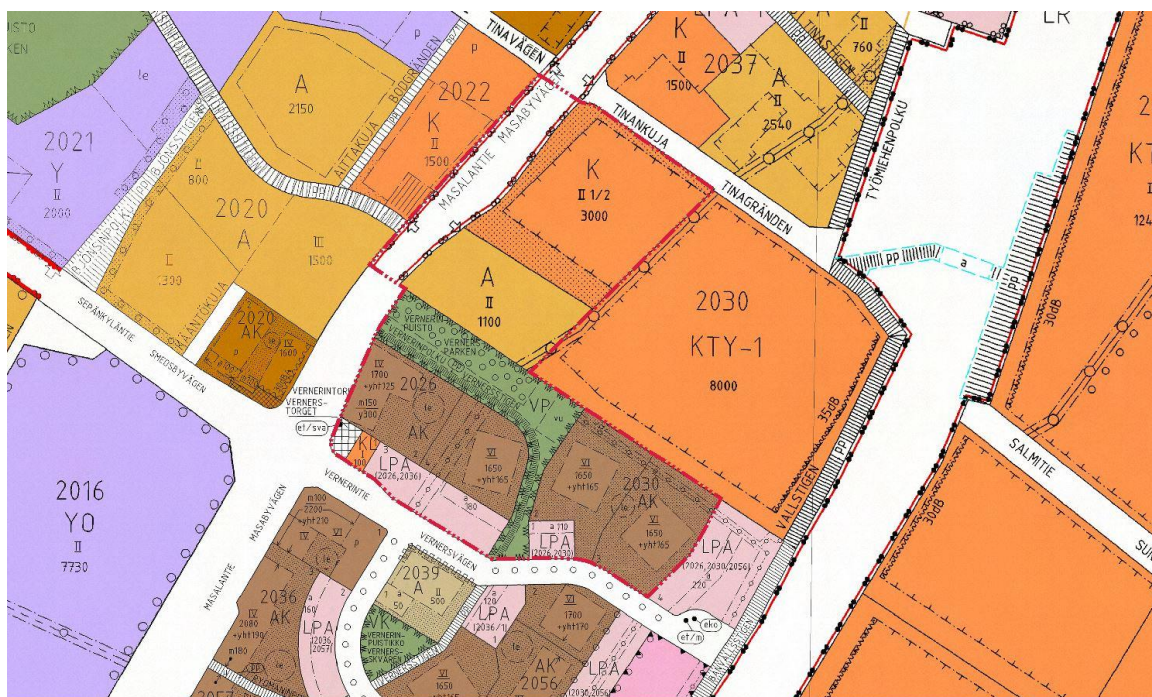
Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Masalan keskustan rakennuskaavan muutos, joka on saanut lainvoiman 1.10.1998, ja Ratavallin asemakaava, joka tullut voimaan 25.11.2011.

Voimassa olevissa asemakaavoissa Masalantien itäpuolella sijaitsee liikerakennusten korttelialue ja A-korttelialue, jolla sijaitsee pientaloja. Kaava-alueen eteläosassa on puistoalue (VP) sekä kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja pysäköintialuetta (LPA). Masalantien ja Vernerintien risteyksessä on torialue sekä siihen liittyvä pieni liikerakennusten korttelialue (KL).

Ote alueen voimassaolevista asemakaavoista on kaavaselostuksen liitteenä 2.



Kuva 9. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

KIRKKONUMMEN RAKENNUSJÄRJESTYS

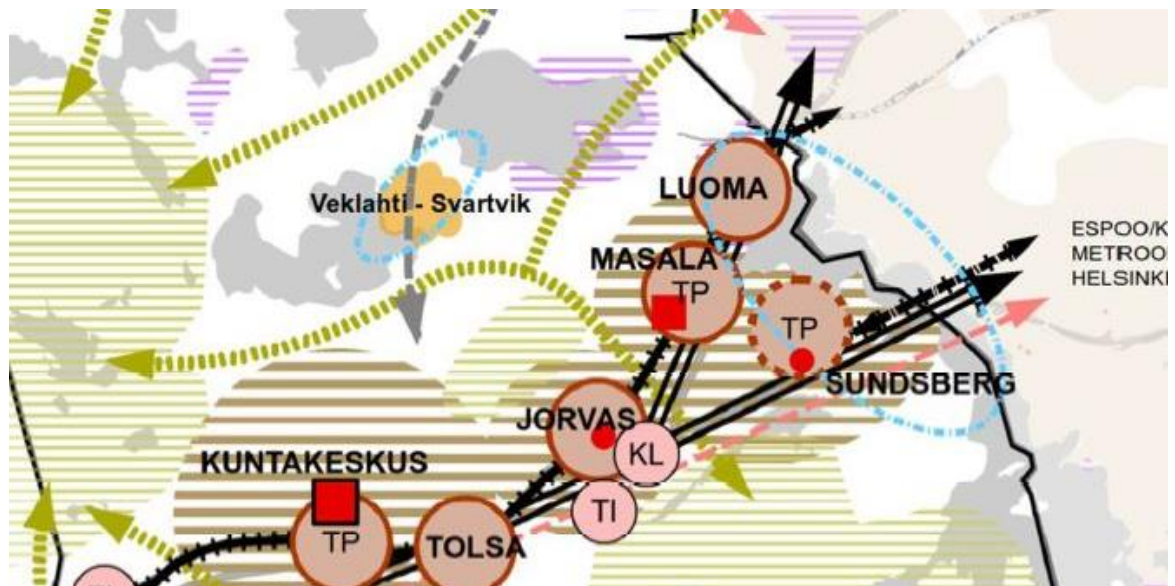
Kirkkonummen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2006. Rakennusjärjestys on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008.

KIRKKONUMMEN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2040

Kunta on teettänyt koko kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Kehityskuvan laati Pöyry Finland Oy.

Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä. Näitä ovat mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.

Vernerinpuiston asemakaava-alue sijaitsee kehityskuvassa kokonaan maankäytön kehittämisen painopiste-alueella sekä olemassa olevan juna-aseman ympäristössä (säde 800m). Masala on esitetty yhtenä kunnan palvelukeskuksista.



Kuva 11. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2020.

MASALAN JA LUOMAN KEHITYSKUVA 2040

Masalan ja Luoman osayleiskaava-alueille on laadittu kevään 2016 aikana yhteinen kehityskuva, jossa tarkastellaan alueen maankäyttöä yleiskaavaa strategisemmin. Kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 5.9.2016 (§70).

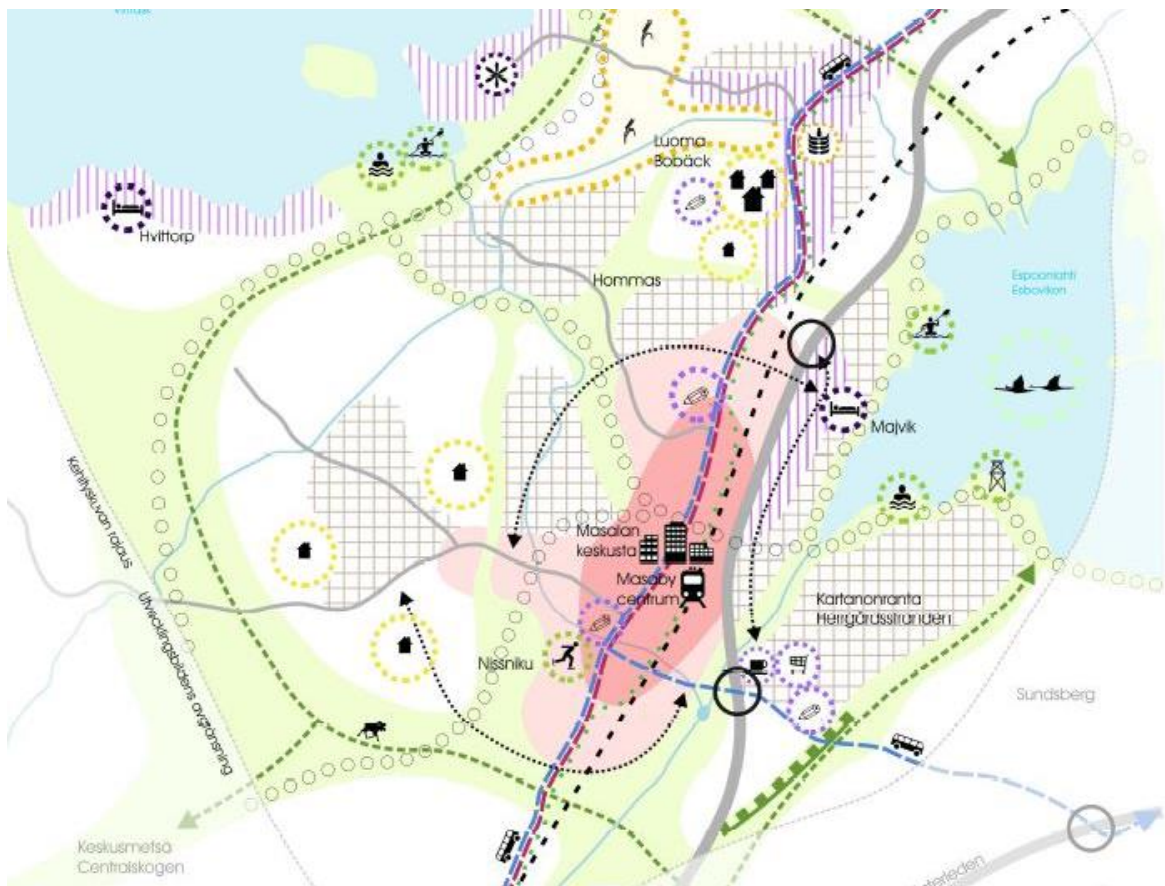
Masalan ja Luoman yhteisen kehityskuvan tarkoituksena on tarkastella maankäyttöä, asumisen sijoittelua, liikennettä ja virkistysyhteyksiä yhteisesti vireillä olevien osayleiskaavojen alueelta.

Vernerinpuiston asemakaava-alue sijaitsee myös Masalan ja Luoman kehityskuvassa kokonaan maankäytön kehittämisen painopistealueella, eli tiiveimmällä keskusta-alueella muutaman sadan metrin päässä Masalan asemasta.

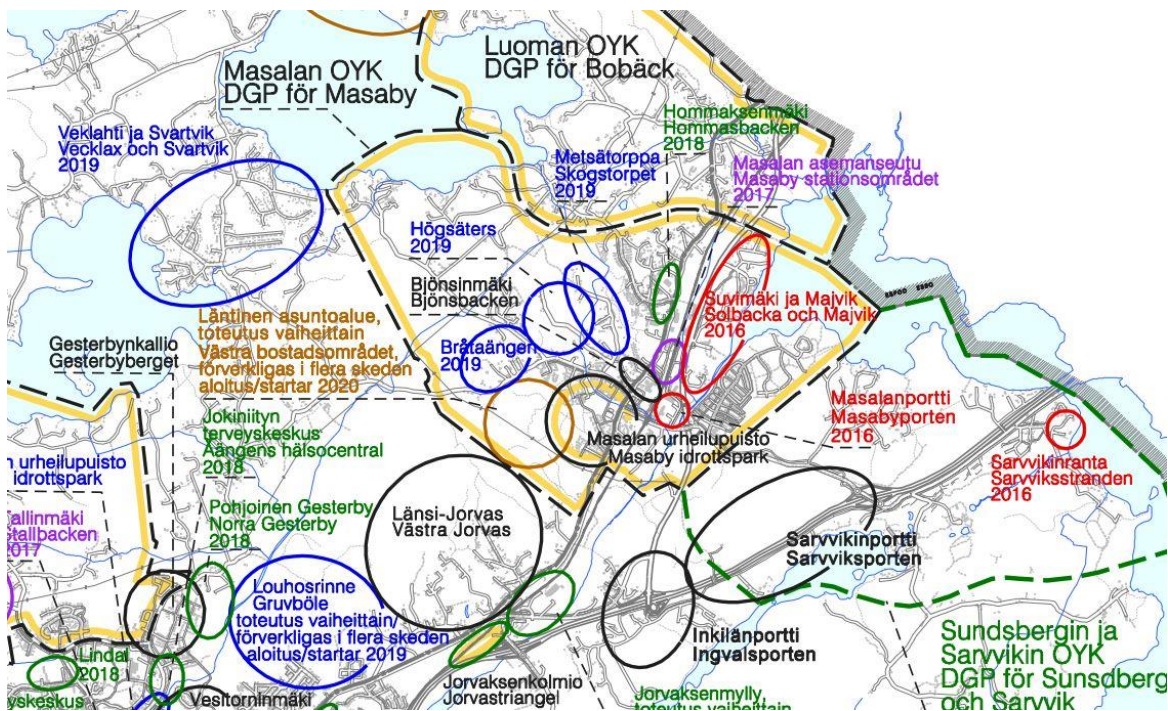
MUUT LÄHIALUEEN SUUNNITELMAT

Alueella on parhaillaan vireillä Masalan osayleiskaava, jonka kaavoitusohjelman mukaan tavoitteena valmistua vuoden 2017 aikana.

Suunnittelualueen itäpuolelle on kaavoitusohjelmassa 2016-2020 merkitty käynnistyväksi Masalan asemanseudun asemakaavan muutos vuonna 2017. Kaavoitusohjelman tavoitteena on, että kaava tulisi lainvoimaiseksi vuoden 2019 aikana. Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus kehittää Masalan keskusta-alueella sijaitsevia, osittain rakentamattomia kerrostalokortteleita, nostaa rakentamistehokkuutta ja parantaa taa-jamakuva. Lisäksi kaavassa selvitetään alueen palvelutarve.



Kuva 12. Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040.



Kuva 13. Ote Kirkkonummen kaavoitusohjelmasta.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alue sijaitsee Masalan keskustassa erittäin keskeisellä paikalla vain muutaman sadan metrin päässä Masalan rautatieasemasta. Asemakaavan tavoitteena on keskusta-alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen, sekä kevyen liikenteen yhteyksien ja liikenneturvallisuuden parantaminen Masalantien yleissuunnittelun yhteydessä. Samalla pyritään turvaamaan Masalantien asema osana kulttuurihistoriallisesti merkittävää Suurta Rantatietä.

Suunnittelualueella muutaman sadan metrin päässä Masalan asemasta sijaitsee erillispientaloja sisältävä asuinrakennusten korttelialue (A), jonka maankäytön tehostamista tutkitaan. Lisäksi tutkitaan alueella sijaitsevan kaupan yksikön laajenemistarpeita ja liiketilan sijoittamista maantasokerroksiin.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Bjönsinmäen asemakaava on tullut vireille 29.11.2013 NCC Oy:n ja yksityisten maanomistajien aloitteesta, ja kunta on solminut kaavoituksen käynnistämissopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa 18.9.2013. Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa kustannuksellaan kaavoitustyöhön liittyvistä tutkimus- ja selvitystöistä, mutta lopullinen asemakaava piirretään kunnan toimesta.

Bjönsinmäen asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2016-2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.2015 (§ 77). Vielä käsittelyssä olevassa kaavoitusohjelmassa vuosille 2017-2021 Vernerinpuiston asemakaava on osoitettu Bjönsinmäestä erillisenä hankkeena.

Mikäli kaavahankkeen toteuttaminen tuo alueen maanomistajille merkittävää taloudellista hyötyä, kunta solmii heidän kanssaan maankäyttösopimukset asemakaavaehdotuksen valmistuttua.

3.3 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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.

Tämän asemakaavanmuutoksen osallisia ovat mm.:

Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat sekä rakennusten omistajat

Kirkkonummen kunta

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- sivistystoimi
- kulttuuritoimi
- liikuntatoimi
- nuorisotoimi
- perusturva
- elinkeinotoimi
- nimistötoimikunta
- vanhusneuvosto
- vammaisneuvosto

Muut viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

- Espoon seudun ympäristöterveys -valvontayksikkö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Helsingin seudun liikenne (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Yhdistykset ja järjestöt

- Kyrksläatts hembygdsförening rf
- Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kirkkonummen yrittäjät
- Masalan asukasyhdistys r.y.

Muut lausunnonantajat:

- Fortum Espoo Distribution Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- TeliaSonera Oyj
- Elisa Oyj

3.3.2 VIREILLETULO

Asemakaavan muutos (Bjönsinmäen asemakaava) on tullut vireille 29.11.2013 julkaistulla kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Vireille tulosta on ilmoitettu myös kunnan kotisivuilla osoitteessa www.kirkkonummi.fi. Vireille tulosta on lisäksi ilmoitettu kirjeitse suunnittelualan maanomistajille sekä niille, joiden omistamat kiinteistöt rajautuvat suunnittelualueeseen.

Koska alustavaa suunnittelualuetta laajennettiin merkittävästi, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 23.10.2014 ja asemakaavan muutos kuulutettiin uudelleen vireille 16.1.2015.

3.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

OAS

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.11.2013 (§ 80). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu samaan aikaan kuin kaavan vireille tulosta sekä ilmoitettu suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille samassa kirjeessä, jossa heille on kerrottu vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on edelleen nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnanvirastossa.

KAVAEHDOTUSVAIHE

Bjönsinmäen kaavaehdotus käsiteltiin ensin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.4.2016 § 30 ja sen jälkeen kunnanhallituksessa 9.5.2016 § 132. Samalla kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Ehdotus on ollut nähtävillä 30.5.-1.7.2016. Nähtävilläolon aikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa, Västra Nylandissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kirjeillä suunnittelualan ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

ASUKASTILAISUUS

Kaavaehdotuksesta pidettiin asukastilaisuus Masalan kirjaston lukusalissa tiistaina 7.6.2016 klo 17-20, jossa oli paikalla kahdeksan henkeä. Asukastilaisuudessa suurinta keskustelua aiheuttivat kortteliin 2027 suunniteltu täydennysrakentaminen, korttelin 2030 tontin 11 kerrostalon mittakaava sekä kaavaprosessin vaikutusmahdollisuudet.

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISKÄSITTELY

Kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen palautteen pohjalta Bjönsinmäen kaava-alue on jaettu kahteen osaan, sillä palautteen perusteella Vernerinpuiston asemakaavan muodostavia kortteleita pystytään viemään Bjönsinmäen asemakaavaksi jääviä kortteleita nopeammalla aikataululla eteenpäin. Kaavoittaja laati vastineet Bjönsinmäen kaavasta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin siten, että Bjönsinmäen asemakaavaksi jääviä kortteleita koskeviin muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet vasta Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

Lopullinen asemakaava sekä vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin käsitellään ensin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja sitten kunnanhallituksessa. Asemakaavan vastineineen hyväksyy lopulta kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Kirkkonummen sanomissa, Västra Nylandissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä ilmoitetaan kirjeitse niille, jotka ovat sitä muistutuksissa kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista tehdä valitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

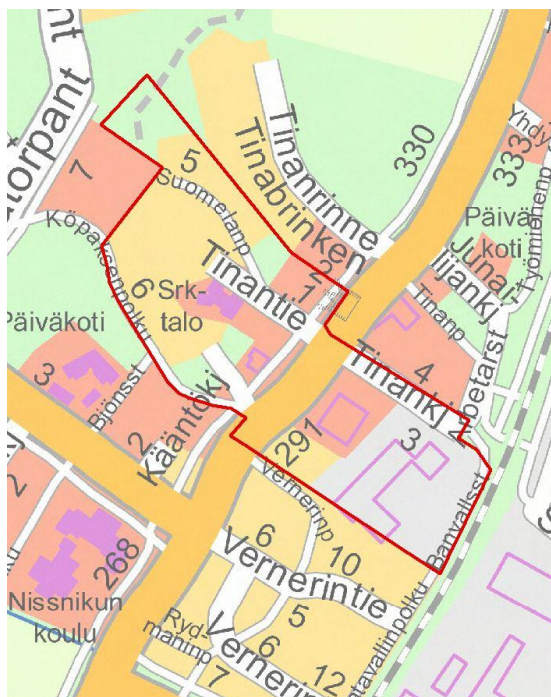
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 LÄHTÖAINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

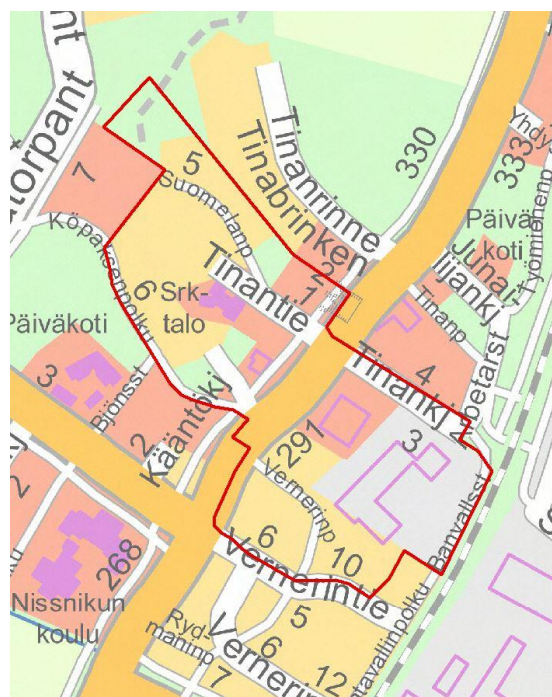
Kaavoitusohjelman mukaan tavoitteena on Masalan keskusta-alueen kehittäminen Masalantien molemmin puolin käsittäen mm. asuinkerrostaloja ja liiketilaa. Suunnittelussa on otettava huomioon Masalantien kehittämisselvitys, melusuojaus ja hulevesien käsittelytapa.

3.4.2 PROSESSIN AIKAN SYNTYNEET TAVOITTEET

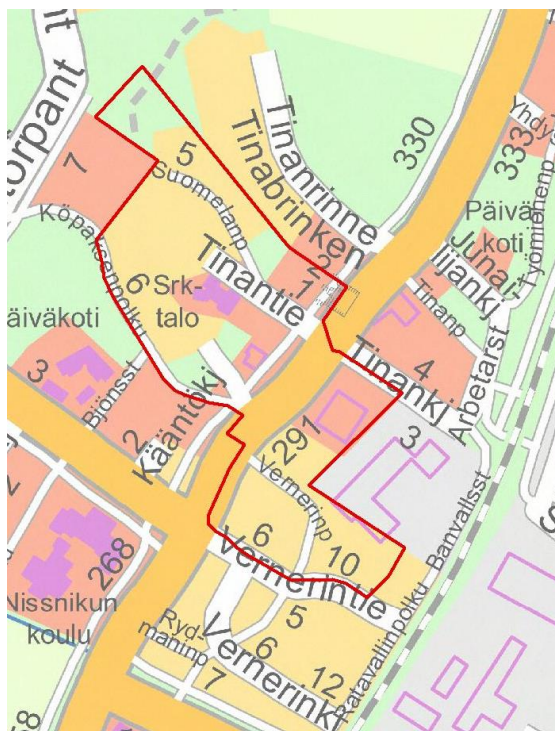
Bjönsinmäen asemakaavan aloitusvaiheessa pidettiin viranomaisneuvottelu Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa 19.9.2013. Neuvottelussa tärkeiksi tavoitteiksi nostettiin mm. kivi- ja kakkapöydien ja liiketilojen sijoittaminen maantasokerrokseen, sekä rakennus- ja maisemaintoiminnan laadittaminen. Kaava-alue on laajuudeltaan pieni, mutta näkyvällä ja maisemallisesti tärkeällä paikalla, joten rakennuskannan säilyneisyyden, rakentumisen historian ja kulttuuriympäristön arvojen selvittäminen on tärkeää.



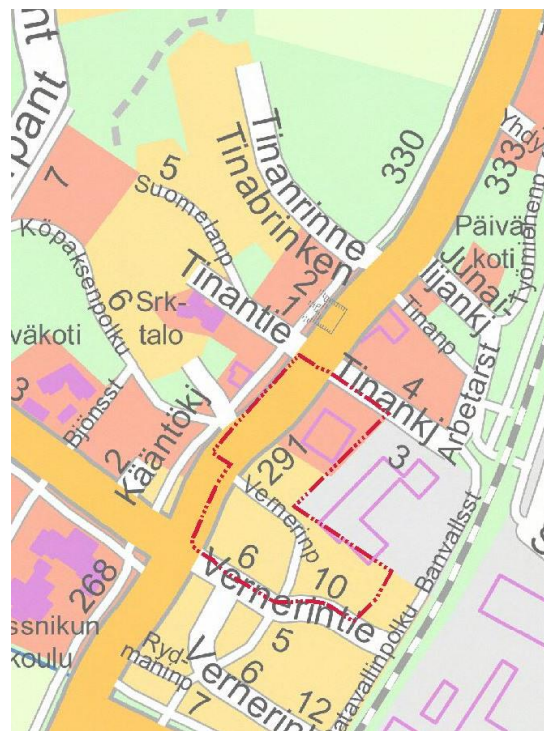
OAS 29.11.2013



Tarkistettu OAS 23.10.2014



Kaavaehdotuksen rajaus



Vernerinpuiston asemakaavan rajaus

Kuva 14. Suunnittelualueen muuttuminen kaavoituksen aikana. (yllä ja edellisellä sivulla)

Prosessin aikana kaava-alueen rajausta on muutettu useaan otteeseen. Alkuperäiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn rajaukseen on jouduttu ottamaan mukaan kaksi korttelia Ratavallin asemakaavan alueelta uusien liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi. Korttelissa 2030 sijaitseva Klinger Oy:n omistama tontti on jätetty lopullisen kaava-alueen ulkopuolelle ja siirretty mahdollisesti osaksi vuonna 2017 käynnistytävää ajoitettua Masalan asemaseudun asemakaavan muutosta. Viimeisin muutos kaavarajaukseen tehtiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, kun korttelit 2026 ja 2030 irrotettiin Bjönsinmäen kaava-alueesta erilliseksi hankkeeksi (Vernerinpuiston asemakaava), sillä kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella Masalantien itä- ja länsipuolen suunnittelua pystyttiin viemään eteenpäin hyvin eri aikatauluilla. Vernerinpuiston asemakaavasta ei tehty erillistä kaavaehdotusta, sillä se noudattaa Bjönsinmäen nähtävillä ollutta kaavaehdotusta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava laadittiin suoraan ehdotukseksi ilman luonnosvaihetta, mutta asemakaavaprosessin aikana tutkittiin kuitenkin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen tiivistämiseksi. Suunnittelualueen maanomistajat ovat alusta alkaen olleet mukana suunnitteluprosessissa ja ratkaisuja tutkittiin sekä kunnan että alueen maanomistajien konsulttien toimesta.

Vernerinpuiston kaava-alue kuuluu voimassaolevassa yleiskaavassa kokonaan keskustatoimintojen alueelle ja on asemaseutuna sekä valtiollisella että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Esitetty kaavaratkaisu toteuttaa ylemmänasteisten suunnitelmien asettamia tavoitteita.

RAKENNE JA MITOITUS

Kaavan tavoitteena on tukea Masalan liikealueen uudistamista vahvistamalla sen vetovoimaa keskustana, palvelujen keskittymänä ja viihtyisänä asuinpaikkana. Kaavassa osoitetaan korkeampaa rakentamista Masalantien varren tontille, aseman välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen eteläosassa kerrostalot esitetään neljä –kuusikerroksisina.

Masalantiehen rajoittuvalle tontille on osoitettu yksi kahdeksankerroksinen pistetalo. Kahdeksankerroksinen pistetalo muodostaa parin Tinanpuiston asemakaava-alueelle osoitetulle kahdeksankerroksiselle pistetalolle, jotka sijaitsevat molemmin puolin Masalan asemalle johtavaa Tinankujaa.

Asuinrakentamisen kerrosalaa osoitetaan kaavassa noin 9600 k-m².

Pysäköinti järjestetään maantasopaikoituksena ja AK-korttelialueiden osalta pysäköintimitoituksena käytetään 1 autopaikka 100 k-m² kohden valmisteilla olevan pysäköintinormin uusimisen periaatteiden mukaisesti (YTL 20.10.2016, § 79 ja YTL 8.12.2016).

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

AK-korttelialueet:	1 ap. / 100 k-m ² .
AK-kortteli:	
- erityisryhmien asuintila	1 ap. / 150 k-m ²
- erityisryhmien kerho- ja yhteistila	1 ap. / 100 k-m ²
KL-kortteli:	1 ap. / 40 k-m ² .
Elintarvikkeiden myymälätila:	1 ap. / 20 k-m ² .
Myymälätila (m)	1 ap. / 40 k-m ² .

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 KORTTELIALUEET

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE (AK)

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi AK-korttelialuetta kortteliin 2030. Uutta kerrostalorakentamiseen osoitettua kerrosalaa esitetään 3000 k-m².

Lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu neljä kerrostalorakentamiseen osoitettua tonttia kortteleissa 2026 ja 2030, joiden rakennusoikeus säilytetään voimassaolevan Ratavallin asemakaavan mukaisena. Näissä kortteleissa on osoitettu yhteensä noin 6700 k-m² asuinrakentamiseen ja 150 k-m² myymälätiloille kerrostalon maantasokerrokseen.

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KL)

Asemakaavassa osoitetaan kaksi liikerakennusten korttelialuetta. Korttelissa 2026 Vernerintorin laidalla sijaitsevan KL-korttelialueen rakennusoikeus on 100 k-m², ja sen tavoitteena on mahdollistaa kioskin tai pienen liiketoiminnan sijoittuminen torin laidalle. Korttelissa 2030 sijaitseva KL-korttelialueella sijaitsee elintarvikkeiden myymälätila, jonka käytetty rakennusoikeus on 1000 k-m². Kaavassa mahdollistetaan elintarvikemyymälän laajentaminen 500 kerrosneliömetrillä. Myymälän pysäköinti on hoidettu tontilla, ja lisärakennusoikeuden myötä myös pysäköinnille on osoitettu lisää alaa.

4.2.2 VIRKISTYSALUEET

Asemakaavassa osoitetaan yksi virkistysalue: alueen eteläosassa sijaitseva Vernerinpuisto (VP). Vernerinpuisto on osoitettu voimassaolevassa Ratavallin asemakaavassa, mutta sen pinta-ala pienenee AK-korttelialueelle johtavan uuden tonttikadun myötä. Vernerinpuisto toteutetaan erikseen laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti.

4.2.3 PYSÄKÖINTIALUEET

Kaava-alueeseen kuuluu kaksi LPA-korttelialuetta voimassaolevan Ratavallin asemakaavan alueelta kortteleissa 2026 ja 2030, jotka palvelevat korttelin 2026 tontteja 2 ja 4 sekä korttelin 2030 tontteja 3 ja 10. Korttelin 2030 tontin 11 pysäköinti hoidetaan tontin alueella.

4.2.4 MUUT ALUEET

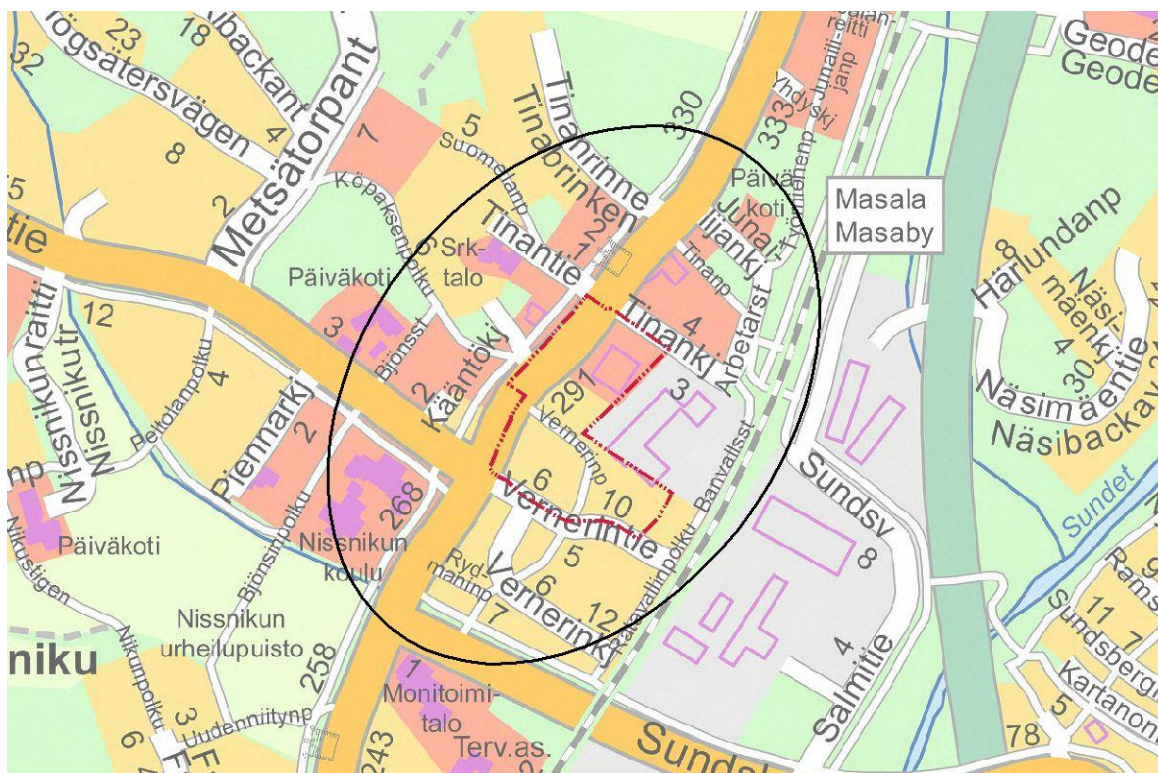
Alueelle on esitetty paikka olemassa olevalle puistomuuntajalle (et/m), joka sijaitsee korttelin 2030 KL-korttelialueella. Vernerintorille on osoitettu kohdemerkintä sammutusvesijärjestelmälle, ja KL-korttelialueella on merkintä eko-pisteelle.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu ja arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva).

Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista) sekä osallisilta saatavaa palautetta.

Asemakaavan vaikutuksia verrataan asemakaavanmuutoksen osalta tilanteeseen, jossa ympäristö olisi rakentunut täysimääräisesti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.



Kuva 15. Kaavan vaikutusalue (mustalla viivalla esitetty alue).

4.3.1 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET ILMASTONMUUTOKSEEN

Asemakaava vahvistaa ilmastonmuutosta, sillä siinä osoitetaan alueelle mm. uutta asumista, uusia palveluja sekä uusia katuja ja kevyen liikenteen reittejä, joiden rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Kaavaehdotus

on kuitenkin yhdyskuntarakennetta tiivistävänä ratkaisuna ilmastonmuutoksen ehkäisyn kannalta hyvä, sillä se mahdollistaa tiiviimmän asumisen asemanseudulla, lähellä palveluita ja tukee julkisen liikenteen käyttöä.

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA LIIKENTEeseen

Asemakaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Masalantien varteen sijoittuvan uuden kerrostalon alta joudutaan kuitenkin purkamaan olemassa olevaa rakennuskantaa, mikä pienentää tiivistävää vaikutusta. Uusi rakentaminen on kuitenkin purettavaa tehokkaampaa ja tuo alueelle sekä lisää uusia asukkaita että palveluita, ja muuttaa Masalan kaupunkikuvaa keskustamaisemmaksi.

Asemakaava ei tuo merkittäviä muutoksia liikenneverkkoon, ja Masalantie säilyy alueen selkeänä pääkatuna. Masalantie muutetaan kaavalla kunnan kaduksi. Asemakaavassa osoitetaan yksi uusi tieyhteys: päättyvä tonttikatu Rydmanintie.

Masalantien yleissuunnitelman ja tien ilmeen perusparantamisen myötä sen asema pääkatuna vahvistuu kaavan myötä entisestään. Vernerinpuiston asemakaavan kanssa rinnakkain laadittavalla Masalantien yleissuunnitelmalla on myös positiivisia vaikutuksia liikenneturvallisuuden parantamiseen. Suoria tonttiliittymiä Masalantieltä karsitaan, ja kevyen liikenteen yhteydet parantuvat uusien pyöräteiden ja keskikorokkeellisten liittymien ansiosta.



Nykytila



Kaavan mahdollistama rakentaminen

Kuva 16. Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: rakeisuuskaavio.

VAIKUTUKSET LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu aluetta, eikä alueella luontoselvityksessä havaittu olevan arvokkaita luontotyyppisiä. Vaikutuksia luonnon nykytilaan tai monimuotoisuuteen ei synny.

TEKNINEN HUOLTO

Uudisrakentaminen on liitettävissä suunnittelualueelle jo rakennettuihin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueelle laadittiin syksyn 2016 aikana Rydmanintien yleissuunnitelma.

Asemakaavoitus ei edellytä merkittäviä vesihuollon runkoverkon parantamistoimenpiteitä.

4.3.2 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET VÄESTÖÖN

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä alle kymmenen henkeä, ja kaavamuuotos mahdollistaa asukasluvun nostamisen noin 200 asukkaaseen. Kaavan mahdollistama asukasluku on laskettu Masalan keskimäärisellä asu-
misväljyydellä, joka on noin 50 k-m² asukasta kohden. Vaikka suunnittelualan asukasluku kaavalla monin-
kertaistuu, ei kasvava asukasmäärä mitä ilmeisimmin Masalan keskustan mittakaavassa tuo alueelle merkit-
täviä muutoksia sosiaaliseen rakenteeseen.

Asukasluvun kasvaessa suunnittelualueella kaupan, julkisen liikenteen ja asukkaille tarjottavien palveluiden
toimintaedellytykset Masalan liikekeskustan alueella paranevat.

VAIKUTUKSET PALVELUTARJONTAAN

Asemakaava parantaa suunnittelualan kaupallisia palveluja parantamalla olemassa olevan elintarvikkei-
den myymälän toimintaedellytyksiä. Mikäli kaavan mahdollistamat ohjeelliset myymälätilat toteutuvat, tuo
kaavaehdotus alueelle 650 k-m² lisää myymälätilaa, josta 500 k-m² on olemassa olevan elintarvikemyymä-
län laajennusta.

Alueelle ei osoiteta kunnallisia palveluita, sillä ne sijaitsevat Masalan palvelualueella suunnittelualan vä-
littömässä läheisyydessä.

VAIKUTUKSET VIRKISTYSKÄYTTÖÖN

Kaavan myötä alueelle rakennetaan uusi puisto, Vernerinpuisto, joka mahdollistaa virkistykseen lisäksi kans-
sakäymistä asukkaiden välillä. Vernerinpuistosta ohjataan virkistysreitit sekä Masalantien että Rydmanin-
tien vartta pitkin etelän suuntaan.

4.3.3 KULTTUURISET VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA TAAJAMAKUVAAN

Kaavalla on merkittävä vaikutus Masalantien varren taajamakuvaan. Kaavassa osoitettu rakentaminen
muuttaa Masalantien vartta enemmän kaupunkimaiseksi ympäristöksi: rakentaminen on nykytilaan verrat-
tuna korkeampaa ja tiiviimpää.

Taajamakuva parantaa myös asemakaavatyön kanssa rinnakkain laadittava Masalantien yleissuunnittelu,
jossa tien varrella kulkevat kevyen liikenteen väylät rakennetaan korkealaatuisesti ja kaupunkiympäristöön
soveltuviksi.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN JA PAIKALLISKULTTUURIIN

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön inventoinnissa suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia tai
kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksia.

4.3.4 YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET

VAIKUTUKSET KUNNAN TALOUTEEN

Suunnittelualan rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa ole-
vien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella eikä tässä mielessä aiheuta suuria kustannuksia.

Kaavoitus lisää kunnan investointeja mm. alueen katu-, palvelu- ja puistorakentamiseen mutta tuo kunnalle
jonkin verran tuloja maankäyttösopimuksesta sekä uusien asukkaiden mukana myös verotuloja. Masalan-
tien rakentaminen yleissuunnitelman ja Masalantien laatukäsikirjan mukaisesti synnyttää merkittäviä ku-
lueriä, mutta lisää Masalan vetovoimaisuutta niin asuin- kuin liiketoiminnan paikkana.

VAIKUTUKSET MAA- JA METSÄTALOUTEEN

Asemakaava-alueella ei sijaitse maa- ja metsätalouden kannalta tärkeitä alueita.

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 8.

4.5 NIMISTÖ

Nimistö löytyy kaavakartasta sekä alla olevasta luettelosta:

Suomeksi	Ruotsiksi	Nykyisessä kaavassa
Kadut		
Masalantie	Masabyvägen	
Rydmanintie	Rydmansvägen	uusi katu
Viheralueet		
Vernerinpuisto	Vernersparken	
Muut		
Vernerintori	Vernerstorget	

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaava-alueelle laaditaan asemakaavaehdotuksen kanssa rinnakkain katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaa, joka ohjaa kunnallistekniikan rakentamista alueella.

Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta, mutta kaava-alueen kortteleilla 2026 ja 2030 on voimassa Ratavallin asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Masalantien yleissuunnittelun yhteydessä laaditaan Masalantien laatu- ja ympäristösuunnitelma, johon sisältyy julkisten tilojen suunnittelua ja rakentamista ohjaava laatukäsikirja.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016-2020 tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2016 aikana. Asemakaavan toteutusaikataulu on riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista.

Kunnan kaavoitus- ja investointiohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuvat vuosille 2017-2018. Talorakentamisen arvioidaan kaavoitusohjelman mukaan alkavan vuonna 2017.