

## SUVIMÄEN JA MAJVIKIN ASEMAKAAVA

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § JA 63 §)

#### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeen tavoitteena on täydennysrakentamisen toteuttaminen hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärelle kulttuuriympäristöä ja alueen luontoarvoja kunnioittaen. Kaavoituksella on tarkoitus edistää uuden eritasoliittymän rakentamista Majvikin kohdalle vireillä olevan Kehä III:n aluevarausuunnitelman mukaisesti. Kunta ja yksi alueen maanomistajista, PKS Hankekehitys Oy, ovat tehneet kaavoituksen käynnistymissopimuksen, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 9.5.2016.

#### MIKSI SUUNNITELLAAN?

##### Kaavoitusohjelma

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Suvimäen ja Majvikin alueet kuuluvat seudun ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. Suvimäen ja Majvikin asemakaavan sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2021.

##### Uudenmaan maakuntakaavat

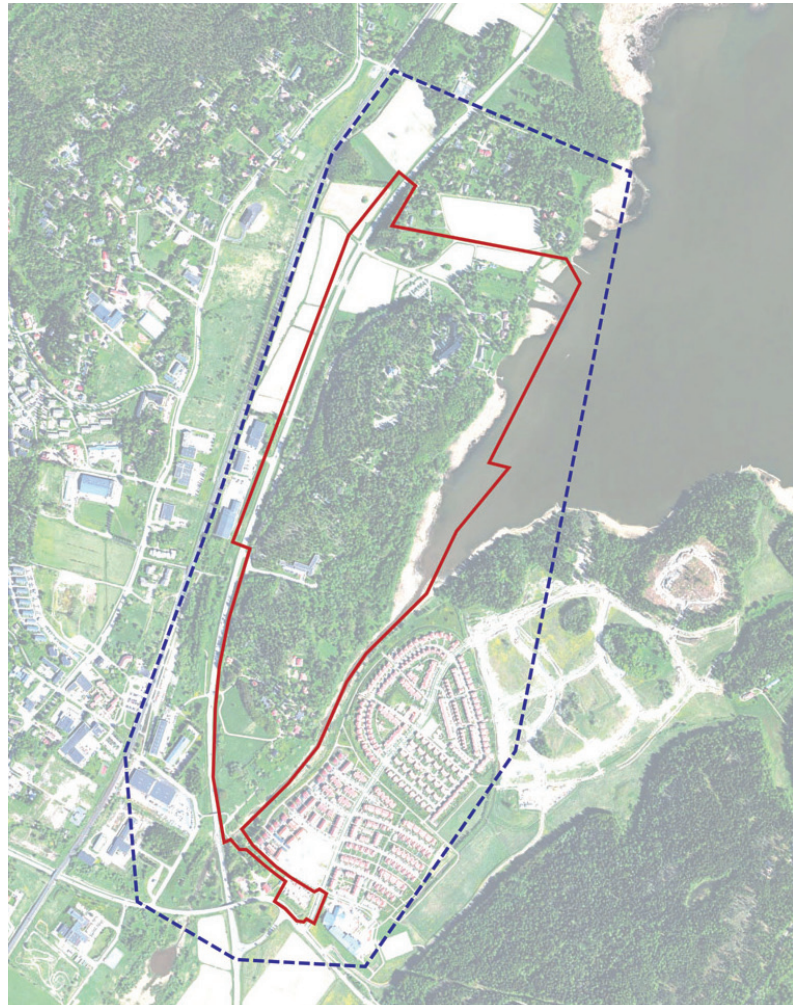
Alueella on voimassa vuonna 2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava ja vuonna 2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntakaavassa ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualan maankäyttö on osoitettu taajamatoiminnoille sekä tiivistettäväksi alueeksi. Uudenmaan maakuntakaava osoittaa myös alueen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. 1. ja 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu muutoksia.

##### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2000. Kirkkonummen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) ja kyläkeskuksen alueeksi (AT). Aluetta koskee myös vireillä oleva Masalan osayleiskaavahanke, jossa Majvikin ja Suvimäen alueen maankäytön tehostamista tullaan tarkastelemaan. Osayleiskaavahankkeen perusratkaisujen suunnittelun avuksi on laadittu strateginen suunnitelma Masalan ja Luoman kehityskuva 2040. Kehityskuvassa suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi -ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeäksi alueeksi

##### Asemakaava

Suunnittelualan pohjoisosassa on voimassa vuonna 1981 laadittu Majvik I:n asemakaava (as. kaav. nro 1416), joka uudistetaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavan laatimisen yhteydessä. Pääosa alueesta on kaavoittamatonta. Kaavoituksen aikana tutkitaan mm. ajoneuvoliikennejärjestelyt, mahdollisesti suunnittelualan läpi kulkevan linja-auton reitti sekä kulkuyhteydet linja-auto- ja rautatieliikenteen pysäkeille. Asemakaavassa otetaan huomioon valmistumassa olevan raportin mukainen Kehä III:n muutostöihin vaadittava tilavaraus. Kehä III:n tilavaraus aiheuttaa muutoksia myös vuonna 1987 laadittuun Masalan keskustan teoll. al. (as. kaav. nro 1916) asemakaavaan sekä vuonna 1980 laadittuun Masalan keskustan asemakaavaan (as. kaav. nro 1243).



— Suunnittelualan alustava rajaus  
- - - Vaikutusalueen rajaus

#### MIHIN SUUNNITELLAAN?

##### Sijainti ja liikenneyhteydet

Asemakaavoitettava alue rajautuu etelässä Kartanonrannan alueeseen, lännessä Kehä III:n ja sitä kautta Masalan portin alueeseen, pohjoisessa vuonna 1981 laadittuun Majvik I:n asemakaavan pohjoisreunaan ja idässä Natura 2000 vesistöalueeseen. Masalan rautatieasema on suunnittelualan välittömässä läheisyydessä, josta matka lähijunalla Kirkkonummen kuntakeskukseen kestää n. 10 min. ja Helsingin päärautatieasemalle noin 30 min. Suunnittelualue sijaitsee kilometrin säteellä Masalan keskustasta ja matkaa kuntakeskukseen on noin kahdeksan kilometriä.

##### Koko ja maanomistus

Suunnittelualan koko on yhteensä noin 69 ha, josta vesialuetta on noin 9 ha, yksityisten maanomistajien omistuksessa olevaa noin 37 ha, Ammattiliitto PRO:n omistuksessa noin 16 ha, Senaattikiinteistön omistuksessa 2 ha, PKS Hankekehityksen omistuksessa noin 11 ha ja Suomen valtion omistamaa Kehä III:n aluetta noin 3 ha.

## Väestö, työpaikat ja palvelut

Alueella asuu tällä hetkellä muutamia kymmeniä asukaita. Tavoitteena on suunnitella asuinalue, joka tukeutuu Masalan, Sundbergin ja Kartanonrannan alueen palveluihin. Suunnittelualueella sijaitsee Ammattiliitto PRO:n kokous- ja kongressihotelli Majvik, joka työllistää noin 30 henkilöä, sekä Senaatti-kiinteistön omistama maanmittauslaitoksen paikkatietokeskus FGI, jossa työskentelee noin 100 henkilöä.

## Selvitykset

Suunnittelualuetta koskevat Masalan osayleiskaavan yhteydessä laaditut luontoselvitykset. Suvimäen alueelle on laadittu myös tarkennettu luontoselvitys ja liito-oravakartoitus vuonna 2015. Lisäksi alueelle tullaan laatimaan lepakkokartoitus. Kunta on laatinut aluetta koskevan rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen vuonna 2015. Maanomistaja on varautunut teettämään lähinnä katalinjauksiin liittyvän alustavan rakennettavuusselvityksen suunnittelualueen eteläosasta. Kaavaa varten tullaan myös tekemään selvitys sulfiittisaven esiintymisestä alueella.

## Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen maaperä on osin kallioselännettä, mutta muuttuu saveksi laskeutuessaan Espoonlahdelle. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000 alueeseen. Ranta-alue on osoitettu osittain maakuntakaavan luonnonsuojelualueeksi. Suunnittelualueen eteläosaan on maakuntakaavassa merkitty viheryhteystarve.

## Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualue on Carunan sähköverkon piirissä. Alueella on olemassa oleva jätevesiviemäri. Suunnittelualue on osittain sekä valtakunnallisen että Uudenmaan liiton inventoinnin mukaan määritelty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueeksi. Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuuriympäristön kokonaisuus Hagabackenin huvilat. Suunnittelualueella on vuoden 2014 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa osoitettu viisi kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi luokiteltavaa kohdetta. Näihin lukeutuvat vuonna 1906 rakennettu Majvikin jugendlinna sekä huvilat Härlanda (v. 1934), Karlsbacka (v. 1908), Paulsro (v. 1918) ja Hvilan (v. 1910).

## Syksy 2016

### VALMISTELU

#### MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- kaavoittaja laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n** sekä alustavat maankäyttöluonnokset
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

#### MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- OAS:sta ja asemakaavan vireille tulosta **kuulutetaan** Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan **internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa**

#### KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- **yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

#### KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Suvimäen asemakaavan osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

#### Maanomistajat ja asukkaat

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- kunnan asukkaat
- Ammattiliitto PRO
- Senaatti-kiinteistöt
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## Kevät 2017

### LUONNOSVAIHE

- kaavoittaja laatii **kaavaluonnoksen** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

- kaavaluonnos pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- kaavaluonnoksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- kaavaluonnoksesta järjestetään **asukastilaisuus**
- nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan **kuulutuksella**

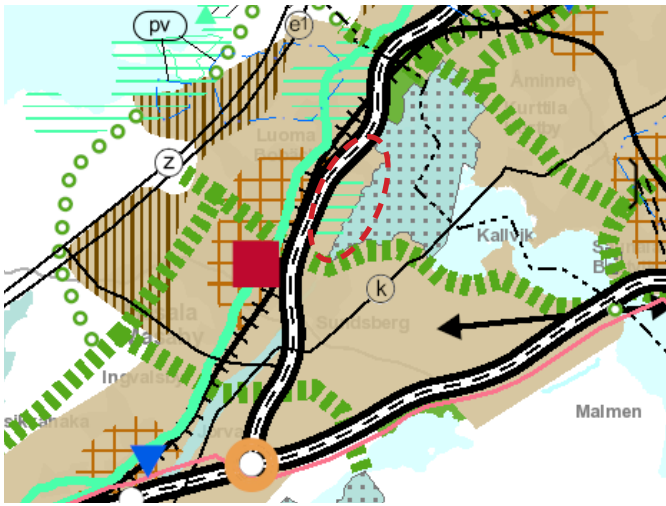
- **yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville

#### Yritykset

- Ammattiliitto PRO:n kokous- ja kongressihotelli Majvik
- Senaatti-kiinteistöt
- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Dna Oy

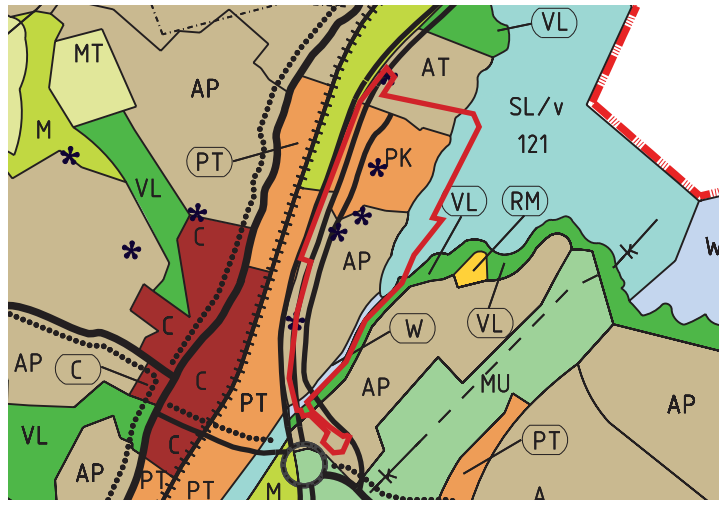
#### Yhdistykset ja muut yhteisöt

- Sundsbergin Kartanonrannan asukasyhdistys / Sundsbergs Herr gårdsstrands invånarförening
- Masalan asukasyhdistys
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y.
- Kyrksläts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät r.y.
- Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa r.y.
- Luoman kyläyhdistys.



Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä, pienennös

Taajamatoimintojen alue  
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde, tie tai alue



Ote Kirkkonummen yleiskaavasta, pienennös

## Syksy 2017

### EHDOTUSVAIHE

- kaavoittaja/konsultti laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus)
- asiantuntijat laativat tarvittavat toteuttamissuunnitelmat

- kaavaehdotus pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle
- kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- nähtävillä olosta tiedotetaan **kuulutuksella**

- **yhdyshallituksen lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen sekä vastineet ja asettaa ne julkisesti nähtäville

#### Kunnan viranomaiset

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- kuntatekniikka/investointipalvelut
- alueidenhoitopalvelut
- vesihuoltolaitos
- sivistystoimi
- kulttuuritoimi
- liikuntatoimi
- elinkeinotoimi
- perusturva
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- nimistötoimikunta

## Kevät 2018

### HYVÄKSYMISVAIHE

- kaavoittaja laatii mahd. tarkistetun kaavaehdotuksen (=kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

- kunnanvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen

- **yhdyshallituksen lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää ne kunnanvaltuustolle
- **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan

#### Muut viranomaiset

- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Espoon seudun ympäristöterveys
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys
- Uudenmaan riistanhoitopiiri

## MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 (2015)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2015-2017 (Kirkkonummen kunta 2015)
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 (Pöyry Finland Oy 2014)
- Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025 (Kirkkonummen kunta 2011)
- Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta 2016)
- Helsingin seudun MAL-aiesopimus (2012)
- KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (2012)
- Helsingin seudun kehityskuva - Rajaton metropoli (2012)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (2011)
- Uudenmaan maakuntakaavat (2006 ja 2014)
- Kirkkonummen yleiskaava 2020 (2000)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi: Masala (Stadionark 2015)
- Luoma, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 2016
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja El 14 (Uudenmaan liitto 2012)
- Maalle! Helsingin seudun kulttuuriympäristöopas (Galtat, Tuomivaara-Ruikka 2012)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman 1992)
- UDD Tiehanke - Kehä III parantaminen (Uudenmaan ELY-keskus 2016)
- Kirkkonummen Masalan ja Luoman alueen luontoselvitys (Enviro 2015)
- Kirkkonummen Suvimäen-Majvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro 2015)
- Liito-oravan esiintyminen Suvimäen-Majvikin alueella: Liito-oravaselvitys asemakaavaa varten (Enviro 2015)

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellyttämällä tavalla. Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

#### Ympäristövaikutukset

- ✓ Vaikutukset liikenteeseen, erityisesti joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin
- ✓ Vaikutukset vesitalouteen ja hulevesien hallintaan
- ✓ Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- ✓ Vaikutuksen luonnon monimuotoisuuteen
- ✓ Vaikutukset ilmastonmuutokseen

#### Yhteiskunnalliset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset uusien työpaikkojen syntymiseen
- ✓ Vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- ✓ Vaikutukset alueen asuntorakentamiseen

#### Sosiaaliset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- ✓ Vaikutukset virkistyskäyttöön
- ✓ Vaikutukset palvelurakenteeseen
- ✓ Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen

#### Kulttuuriset vaikutukset

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueen laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa sekä osallisilta saa-tavaa palautetta. Lisäksi kaavoitusprosessin luonnosvaiheen aikana

tehdään suunnittelualueelta tarpeelliset selvitykset melusta, liikenteestä ja hulevesistä. Vaikutusten arviointi esitetään ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta.

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäytösopimuksella. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäytösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saivat asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta.

Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

## MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2017. Suunnitelmaa voidaan tar-

peen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelussa, osoitteessa **Ervastintie 2, Yhdyskuntatekniikan toimistot 2.krs, Kirkkonummi**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen: **Kirkkonummen kunta/ Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi** tai sähköpostitse: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Lisätietoa kaavahankeesta antaa: kaavoitusarkkitehti Annika Pousi, puh. 050-327 3413, ja kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, puh. 040 8465657 sähköposti: **etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi**