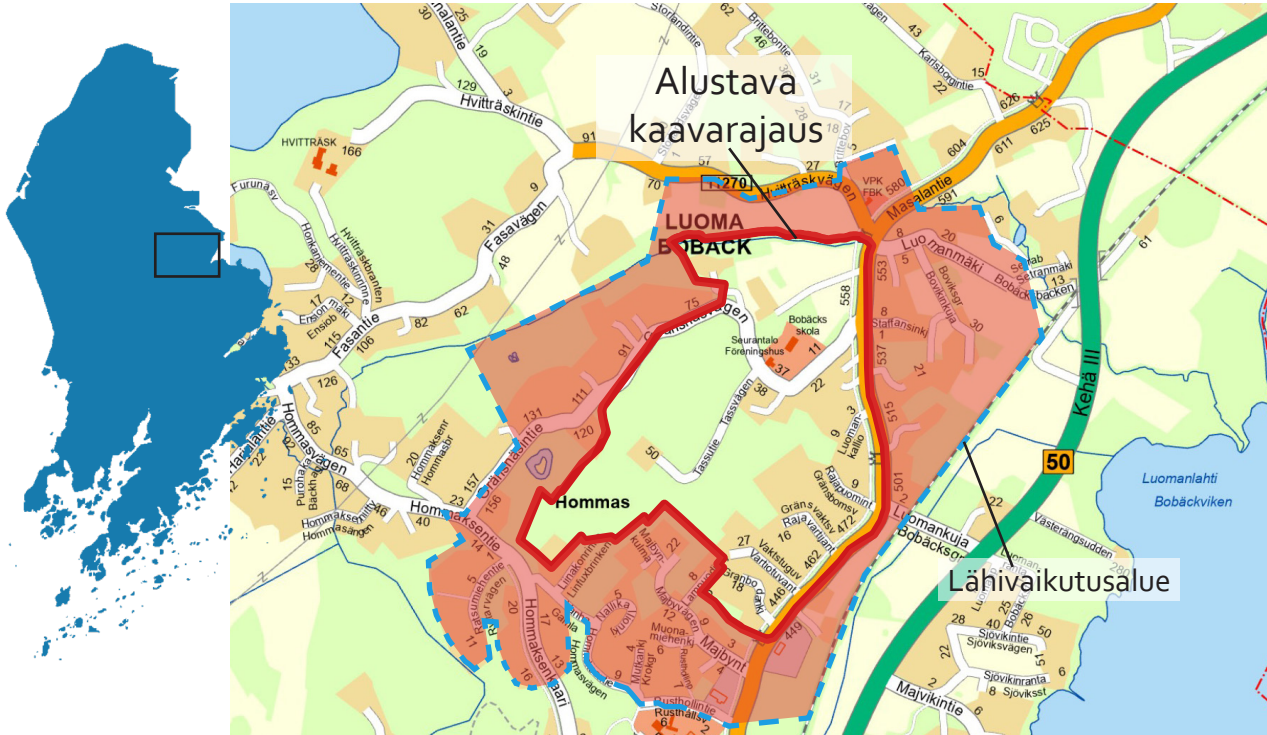


## KIRKKONUMMEN KUNTA KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

# Tassumäen asemakaava

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



SUUNNITTELUALUEEN (PUNAINEN VIIVA) JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET (SININEN KATKOVIIVA).

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Sen tavoitteena on tiedottaa suunnittelualan asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä.**

### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Tassumäen asemakaava-alue sijaitsee Luoman kylässä, Masalan taajaman pohjoispuolella. Suunnittelualue sijoittuu Masalantien ja Gränsnäsintien väliin ja ulottuu itä-länsisuunnassa Bobäck skolanin ja Hommoksen asuntoalueen väliselle vyöhykkeelle. Pohjoisessa alue rajautuu myös Bobäckenin puroon. Suunnittelualueen koko on n. 62,5 ha. Pisimmillään etäisyys Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on n. kaksi kilometriä.

Suunnittelussa tavoitellaan pienimittakaavaista, laadukasta, ekologista ja viihtyisää kylärakennetta, jolla on oma vahva identiteettinsä. Lisäksi tavoitteena on osoittaa sujuvat kulkuyhteydet Masalantielle ja Masalan keskustaan ja sen palveluihin, kuten urheilupuistoon. Alueen asukasmäärän kasvu edistää Masalan keskustan kehittymistä sekä Luoman kylän elinvoimaisuutta. Suunnittelussa otetaan huomioon uusien liikenneyhteyksien järjestämistarpeet sekä alueen kytkeytyminen lähialueen kunnallistekniikkaan. Monipuolisen asuntotuotannon saavuttamiseksi uusien pientaloalueiden tavoiteltava tonttitehokkuus vaihtelisi 0,2:sta 0,4:een, siten että väljemmät alueet sijoittuvat lähemmäksi nykyistä asutusta. Suunnittelualueella olevan nykyisen asutuksen osalta tutkitaan jo rakennettujen kiinteistöjen hallittua tiivistämistä.

### MIKSI SUUNNITELLAAN?

Suunnittelualueen suurin yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavoituksen aloittamisesta ja kunnanhallitus on kokoukses-

saan 26.6.2023 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

### Kaavoitusohjelma

Tassumäen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050:ssa n. puolet suunnittelualueesta on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alue on osa Luoman kylän ja Vitträskin merkittävää kulttuuriympäristöä. Masalantie kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Suuri Rantatie (RKY). Alueen eteläosa on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualueella koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Yleiskaava 2020. Kaavassa alue on pääosin merkitty kyläkeskuksen alueeksi (AT), alueen koillisosassa on pieni osa maatalousaluetta (MT). Masalantien linjausta pitkin on osoitettu kevyen liikenteen reittimerkintä.

Luoman osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa alkuvuonna 2016 mutta osayleiskaavaa ei sen jälkeen ole edistetty. Tassumäen alue voidaan asemakaavoittaa Yleiskaavaan 2020 nojautuen.

### Asemakaava

Suunnittelualueen eteläkärjessä on voimassa pieni n. 0,2 ha kokoinen osa Masalan keskustan rakennuskaavasta (hyv. 29.12.1970), jossa alue on osoitettu yleiseksi tieksi suoja- ja näkymäalueineen (LYS). Muilta osin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Hommoksen ja Masalan keskustan asemakaavaan (2168).

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenne yhteydet

Suunnittelualue sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella. Alue on saavutettavissa bussilla ja lähijunat pysähtyvät Masalaan, josta suunnittelualueelle on alle kaksi kilometriä. Säännöllinen bussivuoroliikenne kulkee Masalantiellä, jonka varressa sijaitsevat bussipysäkit sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Alueen ajoneuvoliikenne johdetaan Masalantielle ensisijaisesti Bobäck skolanin vieressä olevan tieyhteyden kautta. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin yhdeksän kilometrin etäisyydellä alueesta.

### Koko ja maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan noin 68 hehtaaria. Maa-alue on pääosin

yksityisessä omistuksessa. Kirkkonummen kunta omistaa alueella n. 2,4 ha. Kunnan omistamalla alueella on ruotsinkielinen alakoulu, Bobäck skolan. Kaava-alueeseen sisältyy Masalantien maatiealuetta n. 3 ha.

### Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella on pääsoin yksityistä pientalomaista asutusta. Alueella asuu tällä hetkellä n. 130 henkilöä. Ruotsinkielinen alakoulu, Bobäck skolan, sijaitsee alueen pohjoisosassa. Lähin suomenkielinen ylä- ja alakoulu sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä alueesta. Koulun vieressä on Masaby ungdomsföreningenin omistama Ljusdala, joka toimii kokoontumistilana ja joka vuokrataan ulkopuoliseen käyttöön. Alueella ei ole muita työpaikkoja tai palveluita.

Hankkeella on toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle.

Luoman kylää täydentävä uusi asuinalue on yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja sijaintinsa ansiosta myös ilmastovaikutuksiltaan myönteinen.

### Luonto, maaperä ja virkistys

Suunnittelualue on maaperältään alue luokiteltu kalliomaaksi lukuun ottamatta pohjoisosaa, jossa on savea. Ainoa vesistö on kaava-alueen pohjoisrajalla oleva puro Bobäck bäcken. Alueen pohjoisosassa on peltoa ja koulu piha-alueineen. Rakennetut tontit keskittyvät kaava-alueen itä- ja kaakkoisreunalle sekä Masalantien varteen. Alue on osittain luonnontilassa, luonnonympäristöjä on ennen kaikkea kaava-alueen rakentamattomassa keskiosassa. Luonto alueella on kallioista metsätalousta, jossa metsät ovat tuoretta kangasta ja pieneltä osin lehtomaista kangasta, metsäalueen keskellä on kosteahko painanne. Metsäalueelta on aiempia tietoja liito-oravan esiintymisestä. Alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi. Suunnittelun tavoitteena on järjestää alu-

eelle riittävästi metsäisiä aluevarauksia virkistyksele.

### Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Osa alueesta, Bobäck skolan ja Masalantien varrella oleva asutus, kuuluu vesilaitoksen nykyiseen toiminta-alueeseen. Toteutuessaan koko suunnittelualue liitetään kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään. Kokonaisuutena alueen nykyinen rakennuskanta on sijainniltaan hajaantunutta ja iältään kerrostunutta. Rakennusten sijoittuminen maastoon on vastaaville väljästi rakennetuille asutusalueille tyyppillistä; alavimmat ja kosteimmat kohdat on jätetty viljelysmaaksi tai rakentamatta rakennusten sijoituessa korkeammille kohdille. Alueella ei ole tunnistettavissa erityisen yhtenäisiä, samalla aikakaudella rakentuneita alueosia tai kokonaisuuksia. Alueelle tyyppillistä on päällystämättömät tiet ja niiden varteen sijoittuvat suurehkot omakoti-/vapaa-ajan kiinteistöt pää- ja talousrakennuksineen.

## Syksy 2023

### Valmistelu eli luonnosvaihe

#### MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Kaavan laatija laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset
- Syksyllä järjestetään suunnitteluseminaari/workshop alueen asiakkaiden ja maanomistajien kanssa. Tämän pohjalta laaditaan alustavat maankäyttöluonnokset

#### MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa
- Syksyllä 2023 järjestetään vuorovaikutustilaisuudet alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa

#### KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

#### KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voi osallistua suunnitelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumisen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimiala suunnittelussa käsitellään. Näitä eritahoja kutsutaan osallisiksi. Tassumäen asemakaavan osallisia ovat:

##### Maanomistajat ja asukkaat:

- Suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Kunnan asukkaat

##### Yritykset:

- lähialueiden yritykset

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oy
- muut alueella toimivat yritykset

##### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Lähialueen asukas- ja kyläyhdistykset
- Luoman kyläyhdistys
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.

##### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvon-

- Kaavaluonnos pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä kirjallisesti kaavoittajalle tai yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy valmisteluaineiston ja asettaa sen julkisesti nähtäville

## Syksy 2024-talvi 2025

### Ehdotusvaihe

- Kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- Laaditaan maankäyttöä palvelevat, alustavat katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje

- 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 ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet sekä asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville

#### MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

##### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoi-

##### neistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2022-2023
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Sitowise 2018)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luon-

- Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuus selvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma (SITO, 2017)
- Missä maat ovat mainioimmat (Uudenmaan Liitto 2016)
- Tien päällä. Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan Liitto 2014)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

- Masalan ja Luoman OYK-hankkeiden taustaselvitykset
- Luoman Bobäck Kyläsuunnitelma- Byplan 2009, Luoman Kyläyhdistys

##### Alueelle laaditaan asemakaavoituksen yhteydessä ainakin:

- Luontonselvitys (Ympäristösuunnitelun Environ Oy)
- Arkeologinen selvitys (Museovirasto)
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Tengbom Oy)
- Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



#### Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset ilmastonmuutokseen
- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset vesitalouteen ja hulevesien muodostumiseen



#### Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



#### Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan käynnistämissopimuksen 26.6.2023 211 §. 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 saisivat asema- kaavasta 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 maankäytösopimukset.



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa:  
**Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi**

tai verkossa osoitteessa:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:  
**Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse:  
**[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)**

#### Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

Asemakaavapäällikkö Simon Store

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi)  
Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot)**