

Mustikkarinteen asemakaava (hanke 32400), päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistaminen ja hyväksyminen AKL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti
Kuntakehityksen lautakunta 22.01.2026
316/10.02.03/2020

Valmistelija	Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen infrapalvelujohtaja Toni Keski-Lusa Kuntakehityksen lautakunta 1. päättää hyväksyä Mustikkarinteen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman AKL § 62 ja § 63 mukaisesti. 2. edellyttää, että ennen Mustikkarinteen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on oltava kunnan ja alueen tiettyjen yksityisten maanomistajien välillä hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.
Käsittely	
Päätös	
Tiedoksi	
Selostus	Mustikkarinteen asuntoalueen kehittämisen keskeiset tavoitteet Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee Masalan taajaman länsilaidalla Sepänkyläntien varrella. Loppuvuonna 2018 käsitellyn kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin alueen kehittämisestä seuraavaa: ”Alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista, joka tukeutuu Masalan keskustan ja kuntakeskuksen palveluihin. Asuntoalueiden rakentaminen vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä. Alueen länsi- ja keskiosassa tavoitteena on mahdollistaa ekologinen, yhteisöllinen ja edistysellinen asuinalue hyödyntäen viimeisimpiä innovaatioita ja asumisen kokeiluluonteisuutta, kuten ryhmärakentamista sekä asukkaille tarjottavia hiilijalanjäljeltään tehokkaita energiaratkaisuja ja liikkumistapoja. Itäosassa on olemassa olevaa pientalovaltaista asuinaluetta sekä palveluita, joiden osalta kaava on luonteeltaan pääsääntöisesti toteava.” Kaavahankkeen alkuperäiset kehittämistavoitteet ovat pitkälti edelleen voimassa. Kuitenkin seuraavien asioiden takia Mustikkarinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on syytä päivittää: - suunnittelualueelta kunta on hankkinut vuonna 2025 omistukseensa merkittävän alueen, jonka maankäyttö muutetaan kaavaehdotuksesta erillispientaloalueeksi tavoitteena muodostaa tuntuva määrä erillispientalotonttia kunnan omistamille maille - täydennysrakentamista osoitetaan Sepänkyläntien varrella olevalle väljästi rakennetulle asuntoalueelle, jonka maanomistus on hajautunut usealle eri maanomistajalle

- suunnittelualuetta sekä laajennetaan että supistetaan ehdotuksesta: aluetta supistetaan Hvittorpintien alueella siten, että kyseinen tie ja sen varteen osoitetut uudet asumisen alueet rajataan suunnittelualueen ulkopuolelle, vastaavasti Sepänkyläntien länsipuolella suunnittelualuetta laajennetaan liittämällä olemassa olevat tienvarren muutamat erillispientalotontit lähiympäristöineen asemakaavaan
- kaavaehdotuksen maankäyttöä muutetaan sen keskeisimmällä alueella karsimalla palvelurakentamiseen varattavia alueita ja varaamalla ne asumiseen, toisaalta suunnittelualueen laajennusalueelle mahdollistetaan palvelurakentamista.

Mustikkarinteen asuntoaluetta kehitetään pientalovaltaisesti niin, että alueen väkimäärän arvioidaan kipuavan lähes tuhanteen asukkaaseen (tilanne v. 2025 lopussa: n. 60 as.). Asuntoalueelle toteutettavat virkistysalueet ovat riittäviä palvelemaan alueen asukkaista. Silti on merkityksellistä todeta, että läheinen Keskusmetsä tarjoaa hienot puitteet ulkoilulle. Keskusmetsää kehitetään ulkoiluun vireillä olevan yleissuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelun taustaa

Kuntakehitysjaosto hyväksyi kaavoituksen käynnistämissopimuksen 9.10.2018 (§ 80).

Mustikkarinteen asemakaavahanke pantiin vireille loppuvuonna 2018, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kuntatekniikan lautakunnassa 15.11.2018 (§ 146). Kaavahanke on kuulutettu vireille 11.1.2019.

Kaavan valmisteluaineisto (ts. kaavaluonnos) asetettiin nähtäville 1.6.-3.7.2020 yhdyskuntatekniikan lautakunta päätöksellä (23.4.2020, § 46).

Kunnanhallitus käsitteli valmisteluaineistosta saadun palautteen sekä asetti päätöksellään (29.3.2021, § 110) Mustikkarinteen kaavaehdotuksen sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen julkisesti nähtäville (26.4.-28.5.2021). Koronatilanteen takia ei asukastilaisuutta järjestetty, minkä johdosta kaavoituksen kotisivuilla oli ehdotuksen esittelyvideo katsottavissa ja kuunneltavissa nähtävillä olon ajan.

Suunnittelu eteni ja kaavahanke valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn: kaava mukaan lukien vastineet ehdotuksesta saadusta palautteesta sekä lähiympäristö- ja rakentamisohje käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2023 (§ 70), jonka jälkeen hanke ei kuitenkaan edennyt.

Todettakoon, että Mustikkarinteen asemakaava on Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2025-2028 mukainen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeiset tapahtumat

Vuonna 2025 Kirkkonummen kunta otti vastuun kaavahankkeen edistämisestä hankkiessaan merkittävän osan suunnittelualueesta omistukseensa. Samassa yhteydessä kaavoituksen vetovastuun siirtyi kunnalle. Aiemmin hankkeen suunnittelusta vastasi kaavoitusaloitteen tehnyt taho, joka oli kiinnittänyt kaavakonsultukseen Tengbom Oy. Kunta on jatkanut omalla toimeksiannollaan saman yrityksen kanssa kaavahankkeen edistämistä.

Alustava aikataulu asemakaavan hyväksymiskäsittelylle

Ennen tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville päivitetään kevään 2026 aikana kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka koskee alueen katuja sekä ulkoilureittejä, vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä. Niin ikään lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on päivitettävä.

Tavoitteena on valmistella tarkistettu asemakaavaehdotus loppukevään tai alkusyksyn 2026 päättäjäkäsittelyyn, johon laaditaan siis tarkistetun ehdotuksen lisäksi edellisen käsittelyn (nähtävillä ollut kaavaehdotus) palautteeseen laaditut ns. kaavoittajan vastineet sekä alueen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Alustavan tavoitteen mukaisesti kaavan hyväksymiskäsittely ajoittuneen saman vuoden lopulle edellyttäen että maankäytösopimukset kunnan ja asemakaavan toteuttamisesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on hyväksytty ja allekirjoitettu.

Oheisaineisto:

- Mustikkarinteen asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kuntatekniikan Itk 15.11.2018, § 146):
<https://kirkkonummi.fi/kaavoitus/nahtavana-nyt-ja-uudet-hankkeet/ajankohtaiset-kaavat-itainen-kirkkonummi/32400-mustikkarinne/>
- Mustikkarinteen asemakaava (ytl 15.6.2023, § 70)
<https://kirkkonummi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20231471-3>

Asiakirjat:

- Mustikkarinteen asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kuntakehityksen Itk 22.1.2026)

Päätöshistoria