

Tassumäen (31100), asemakaavan valmisteluaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.06.2024 § 57
329/10.02.03/2023

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Simon Store etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. se asettaa asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos piir. nro. 3504) julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti,2. se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta: <p>Kirkkonummen kunta:</p> <ul style="list-style-type: none">- rakennusvalvonta- kunnallistekniikan investointipalvelut- kunnossapitopalvelut- ympäristönsuojelu- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut- kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut- vammaisneuvosto- vanhusneuvosto- Kirkkonummen Vesi <p>Muut viranomaiset:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uudenmaan liitto- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos- Länsi-Uudenmaan museo- metsäkeskus <p>Operaattorit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Caruna Espoo Oy- Fortum Power and Heat Oy- DNA Oy- Elisa Oyj- TeliaSonera Finland Oyj- Digita Oy- Karjaan Puhelin <p>Yhdistykset ja järjestöt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Luoman kyläyhdistys – Kirkkonummi ry- Kyrksläatts Hembygdsförening r.f.- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.- Kirkkonummen yrittäjät ry

- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- SLC Nyland
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat

3.

se valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin.

Käsittely

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti, että

1.

se asettaa asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos piir. nro. 3504) julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti,

2.

se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- rakennusvalvonta
- kunnallistekniikan investointipalvelut
- kunnossapitopalvelut
- ympäristönsuojelu
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi
- nuorisovaltuusto

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- metsäkeskus

Operaattorit:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy
- Karjaan Puhelin

Yhdistykset ja järjestöt:

- Luoman kyläyhdistys – Kirkkonummi ry
- Kyrkslätt Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry

- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- SLC Nyland
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat
- Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry

3.

se valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin.

Tiedoksi

Selostus

Taustaa

Tassumäen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027. Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavan laatimiseksi ja kunnanhallitus on kokouksessaan 26.6.2023, § 211 hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 30.8.2023, § 94. Kaavan OAS -vaiheessa pidettiin 24.10.2023 Bobäck skolanilla asukastilaisuus/työpaja yhteistyössä Luoman kyläyhdistyksen kanssa. Tilaisuuteen osallistui yli sata henkilöä. Tilaisuudessa mm. kerättiin palautetta esillä olleesta kaava-aihiosta sekä liikenneratkaisuista ja kysyttiin asukkaiden mielipiteitä kaavan tavoitteista. Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty lukuisia epävirallisia kokouksia alueen maanomistajien kanssa sekä kunnan viranhaltijan, että kaavakonsulttien toimesta.

Kuvaus

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

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

Kaavan tavoitteet

Tassumäen asemakaavan laadinta liittyy itäisen Kirkkonummen kehittämiseen sekä monipuolisen pientaloasumisen mahdollistamiseen kunnassa. Asemakaavoitettava alue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060, Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Se tukeutuu Masalan keskustan palveluihin. Asemakaava vahvistaa siten sekä Masalan keskustan että Luoman kylän kehittymistä.

Tassumäen asemakaavan laatiminen toteuttaa kunnan MAL-sopimuksessa kirjattuja tavoitteita, jotka koskevat asuntotuotantoa (n. 435 as./v.) ja asumisen rakennusoikeuden (n. 40 000 k-m²/v.) lisäämistä. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 on nostettu esille pientaloasuminen turvaaminen keskustojen

kerrostaloasumisen rinnalla. Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2023–2027 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.10.2022 § 78) tähtää pientalorakentamisen tehostamiseen kuntastrategian mukaisesti.

Kaavaluonnos ja mitoitus

Valtaosa kaava-alueesta on osoitettu asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi sekä erilaisiksi viheralueiksi. Alueen pohjoisosassa sijaitsevat aluevaraukset koululle, seuraintalolle sekä uudelle päiväkodille. Näiden lisäksi kaavassa on osoitettu myös maisemallisesti arvokkaita peltoalueita sekä joitakin suojaviheralueita.

Masalantie on osoitettu kaduksi, jota pitkin kulkee historiallinen tielinja (Suuri Rantatie). Masalantiestä lähteviä yksityisteitä ja ajoyhteyksiä on osoitettu muutettavan kaduiksi. Uudelle rakentuvalle alueelle on osoitettu uusi kokoojkatu ja siitä lähteväksi päättyviä tontti- ja pihakatuja. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä on huomioitu erityisesti yhteystarpeet Masalantielle, Masalan suuntaan sekä koululle. Rakentaminen täydentää Masalantien varren nykyistä kerroksellista ja kylämaista kaupunkirakennetta sekä luo myös aivan uutta, omaleimaista asuinalueita tähän liittyen. Alueen halki on osoitettu ekologinen yhteys liito-oravalle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 68 hehtaaria. Osoitettavan rakennusoikeuden määrä kaavassa on yhteensä noin 77 000 kerrosneliömetriä (k-m²). Tästä osa on alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten rakennusoikeutta. Aluetehokkuus ea kaava-alueella on noin 0,11. Korttelialueilla tehokkuus vaihtelee noin 0,05–0,50 välillä. Keskimääräinen korttelitehokkuus ek on noin 0,20.

Kaavan jatkosuunnittelu ja aikataulu

Valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville syys- lokakuussa 2024. Kaavaluonnoksesta pidetään asukastilaisuus, jonka ajankohdasta ilmoitetaan erikseen. Syksyllä 2024 käynnistyy alueen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja hulevesihuolto) suunnittelu. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus saadaan työstettyä viimeistään syksyyn 2025 mennessä. Alueen kaavanimistö valmistuu kaavaehdotukseen. Asemakaavan lopullinen hyväksyminen voisi näillä näkymin tapahtua vuoden 2026 aikana.

Liitteet

- Tassumäen asemakaavan kaavaselostus liitteineen
- Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen (piir. nro. 3504)
- Havainnekuva (piir. nro. 3505)