Tassumäen (31100), asemakaavan ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (kh)
Kuntakehityksen lautakunta 19.11.2026
329/10.02.03/2023

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Kuntakehityksen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se

1.
asettaa Tassumäen asemakaavan ehdotuksen (sis. piir. nro. 3538 sekä Tassumäen lähiympäristö- ja rakentamisohjeen) julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti,

2.
pyytää Tassumäen asemakaavan ehdotuksesta sekä lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:
- rakennusvalvonta
- infrapalvelut
- ympäristönsuojelu
- sivistyksen toimiala
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:
- Uudenmaan liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- 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
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry

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

Käsittely <Aloita käsittelyn kuvaus tästä>

Päätös

Tiedoksi

Selostus

Taustaa

Tassumäen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2025-2028.

Keskeinen 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).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston asettamisen nähtäville kokouksessaan 19.11.2026 . Ehdotus oli nähtävillä 16.9.–18.10.2024 ja sen aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.10.2024. Nähtävillä olon aikana ehdotuksesta saatiin 25 mielipidettä ja 18 lausuntoa. Tämän asian liitteenä on vastineet saatuun palautteeseen.

Kuvaus suunnittelualueesta

Tassumäen asemakaavoitettava alue sijaitsee Luoman kylässä, Masalan taajaman pohjoispuolella. Suunnittelualue sijoittuu isossa kuvassa Masalantien ja Gränsnäsintien väliselle alueelle sisältäen Bobäcks skolanin (ruotsinkielinen alakoulu) ja seurantalo Ljusdalan. Etelässä alue rajautuu Hommaksen asuntoalueeseen ja vastaavasti pohjoisessa se rajautuu myös Bobäck bäckenin puroon. Suunnittelualueen koko on noin 69 ha. Alueella on noin 50 omakotitaloa ja yksi rivitalo. Asukasluku on noin 130.

Etäisyys kaava-alueelta Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on pisimmillään noin kaksi kilometriä. Tällä hetkellä Masalantien vuorobussiliikenne tarjoaa alueen asukkaille kohtalaisen joukkoliikenteen palvelutason.

Kaavan tavoitteet

Tassumäen asemakaavan laadinta vahvistaa itäisen Kirkkonummen kehittymistä sekä etenkin omakotitonttitarjontaa koko kunnassa. Kaavoitettava alue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060, Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelman ensisijaisiin asumisen alueisiin. Se tukeutuu Masalan keskustan palveluihin. Bobäck skolanin (alakoulu) lisäksi alueelle on mahdollisuus toteuttaa joko uusi päiväkoti tai esimerkiksi muuta palvelumuotoista yritystoimintaa.

Tassumäen asemakaavan laatiminen toteuttaa kunnan MAL-sopimuksen kunnalle asettamia tavoitteita koskien vuosittaista asuntotuotantoa (n. 435

as.) ja vuosittaista asumisen rakennusoikeutta (n. 40 000 k-m^2). Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 on nostettu esille pientaloasuminen turvaaminen keskustojen kerrostaloasumisen rinnalla. Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2025–2028 tähtää pientalorakentamisen tehostamiseen kuntastrategian mukaisesti.

Merkittävä osa suunnittelualueesta on rakentamatonta. Masalantien äärellä on asutusta sekä yksi tontti myös Hommaksentien varrella. Asuntoalueen keskuspaikka syntyy luontevasti koulun, seurantalon Ljusdalan ja mahdollisen päiväkodin tienoolle. Ljusdalassa järjestettävät tilaisuudet yhdessä koulun toimintojen kanssa luovat alueen asukkaille mahdollisen yhteisölliseen toimintaan.

Suunnittelun lähtötiedoksi alueen luontoarvot on selvitetty ja suunnittelun lähtökohtana on luonnonläheinen ja yhteisöllisyyteen kurottava uusi asuntoalue Luoman alueelle.

Kaavanhankkeen aikana on laadittu tuntuva määrä eri selvityksiä sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma maankäyttöratkaisun tueksi. Yleissuunnitelman hulevesien käsittelyperiaatteena on niiden ensisijainen käsittely tonteilla. Liikenneturvallisuus sekä esteettömyys ovat liikenteenjärjestämisen tavoitteet, joskin kaavoitettavan alueen maasto ja olemassa olevan asumisen alueen maankäyttö asettaa haasteita etenkin esteettömyydelle. Tavoitteena on myös tarjota alueen asukkaille mahdollisuus joukkoliikenteen käytölle.

Kaavaehdotus ja mitoitus

Kaavaehdotuksen (jatkossa ehdotus) maankäyttö muodostuu kahdesta alueesta: Masalantien täydennysrakentamisen vyöhykkeestä sekä Tyriksentien uuden asumisen vyöhykkeestä. Näitä kahta aluetta yhdistää toisiinsa kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä virkistysalueet. Huomionarvoista on myös alueen läpi turvattu ekologinen yhteys liito-oravalle. Muutoinkin alueen luontoarvot on otettu suunnittelussa huomioon.

Ehdotusvaiheessa on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka johdosta valmisteluaineiston maankäyttöön tehty tarvittavat tarkistukset. Toisaalta voidaan todeta, että ehdotuksen maankäyttöperiaatteet ovat säilyneet valmisteluaineiston mukaisina käsittäen asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelit sekä niihin kytkeytyvät virkistysalueet (VL, VL/eko, VL/me). Lukumääräisesti erillispientalojen eli omakotitalojen lukumäärä on kuitenkin ehdotuksessa hieman suurempi kuin valmisteluaineistossa. Ehdotuksessa on osoitettu myös maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Muutoksena valmisteluaineistoon on Tyriksentien varren kaksi asuinrakennusten korttelia (A), joihin voidaan toteuttaa esimerkiksi kaksikerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja, joiden rakentamistapa on kuitenkin tyyliltään pientalomaista. Näin esimerkiksi alueella asuvan perheen isovanhemmilla on mahdollista muuttaa perheen naapuriin.

Ehdotuksessa Tyriksentien pohjoispäässä ja alueen kokoojakadun varrella sijaitsevat Bobäcks skola (Y), seurantalo Ljusdala (P), mahdollinen uusi päiväkoti (P) sekä sen tontilla oleva eko-piste (alueellinen jätteiden keräyspiste) ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavilla paikoilla. Katujen yleissuunnitelmassa liikenneturvallisuus on otettu huomioon: koulun saattoliikenne ja muutoinkin alueen julkisten alueiden pysäköintijärjestelyt on suunniteltu toimiviksi. Yleinen pysäköintialue (LP) palvelee esimerkiksi

koulun pallokentällä järjestettäviin suuriin tapahtumiin osallistuvia. Todettakoon, että koulun pallokentälle saa toteuttaa lähiliikuntapaikan.

Masalantien on osoitettu ehdotuksessa kaduksi ja sitä koskee kaavamerkintä: historiallinen tielinja (Suuri Rantatie). Masalantiehen liittyvät ajoyhteydet osoitetaan pääsääntöisesti katuina, joskin myös muutama tonttiliittymä säilytetään vaarantamatta tien liikenneturvallisuutta.

Masalantien varren olemassa oleva täydennysrakentamisen vyöhyke täydentyy ehdotuksen mukaisesti uudella pientalovaltaisella rakentamisella ja alueelle muodostuu ehdotuksen mukaan yhteensä 92 omakotitonttia, joista uusia on 45. Huomionarvoista on, että monelle tontille, joilla on rakennettu asuinrakennus, saa rakentaa yhtä useamman asunnon. Vyöhykkeen asuinrakennusoikeus on liki 22 500 k-m^2, josta uudisrakentamisen osuus on noin 12 500 k-m^2. Uudet rakennukset täydentävät tien varren nykyistä kerroksellista ja kylämäistä rakennetta sekä luo myös aivan uutta omaleimaisine uudisrakennuksineen. Vyöhykkeellä on myös muutama tontti, joille voidaan toteuttaa esimerkiksi pari- ja rivitaloja tai yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Ehdotusvaiheessa laadittu meluselvitys ohjaa rakentamista muutamilla Masalantien varren tonteilla: uudisrakennusten järkevällä sijoittamisella tonteilla voidaan torjua liikennemelua ja mahdollistaa riittävä meluton pihan osa.

Uudelta Tyriksentien vyöhykkeen asuntoalueelta jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on otettu huomioon ehdotuksessa: erityisesti tavoitteena ovat sujuvat yhteydet Masalantielle sekä sen bussipysäkeille kuten myös Masalan keskustan suuntaan sekä alueen koululle (Bobäcks skola, Masalan koulu ja vuonna 2027 valmistuva Nissniku-talo, jossa toimivat Nissnikun yhtenäiskoulun lisäksi nuorisotila ja kirjasto). Koulun laajentamisen mahdollistaa ehdotuksen mukainen rakennusoikeus (4500 k-m^2), niin ikään Ljusdalan rakennusoikeus (500 k-m^2) mahdollistaa lisärakentamista. Valmisteluaineistoon verrattuna voidaan todeta, että mahdollisen päiväkodin tontti sijaitsee ehdotuksessa hyvin saavutettavalla alueella, lähellä Masalantietä ja koulua. Sen rakennusoikeus on 1500 k-m^2.

Ehdotuksen mukaisesti Tyriksentien vyöhykkeelle toteutuu monipuolista uutta asumista (n. 41 500 k-m^2). Tehokkain rakentamisen alue on Tyriksentien äärellä. Tavoitteena on bussilinjan ohjaaminen Tyriksentielle, jonka varrella on katujen yleissuunnitelmassa varaukset pysäkeille sekä kiertoliittymän että pysäkeille koulun (Bobäcks skola) tuntumassa. Tyriksentien bussilinja toteutettaneen, kun kadun vaikutusalueella on riittävä määrä uusia asukkaita. Perinteinen pientaloasuminen sijoittuu ehdotuksessa asuntokatujen varsille: uusia omakotitontteja syntyy 78 (alueella on nykyisin viisi omakotitaloa). Tähän vyöhykkeeseen on laskettu mukaan myös Hommaksentien äärellä oleva olemassa oleva yksittäinen omakotitontti.

Valmisteluaineistoon verrattuna ehdotuksen rakennusoikeus vähentynyt noin 5000 k-m^2:llä, minkä johdosta ehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on noin 86 750 k-m^2, josta asuinrakennusoikeutta on noin 65 000 k-m^2. Laskettaessa asumista palvelevat muut tilat (esim. tonttien autosuojat sekä talous- ja varastorakennukset) asuinrakennusoikeuteen nousee asuinrakennusoikeus 80 000 k-m^2:n tuntumaan.

Valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnittelualuetta on laajennettu vähäisesti sen lounaisosassa Hommaksentien katualueella liikenteen järjestämisen takia.

Ehdotus mahdollistaa tuntuvan asukasmäärän lisäyksen ja asemakaavan toteuduttua asukasmäärä on noin 1300. Nykytilanteeseen (130 as.) verrattuna kasvu on siis tuntuva.

Kaavoitettavalla alueella Masalantien on osoitettu kaduksi ja sitä koskee ehdotuksen kaavamerkintä: historiallinen tielinja (Suuri Rantatie). Masalantiehen liittyvät ajoyhteydet osoitetaan pääsääntöisesti katuina, joskin myös viisi tonttiliittymää on mahdollista säilyttää vaarantamatta tien liikenneturvallisuutta.

Ehdotuksessa omakotitontteja muodostuu yhteensä 176, joista uusia on 124. Yhtiömuotoisia asuintontteja on 19 ja arvio niiden asuntojen lukumäärästä asettuu 220–250. Näin ollen Tassumäen asuntoalueen toteuduttua uusien asuntojen lukumäärä asettuu 360–390 tuntumaan.

Ehdotuksen aluetehokkuus (e_a) kaava-alueella on noin 0,11. Korttelialueilla tehokkuus vaihtelee noin 0,03–0,35 välillä. Keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) on noin 0,18.

Kaavan jatkosuunnittelu ja aikataulu

Mikäli kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotus julkisesti nähtäville, niin sen ajankohta on alkuvuosi 2027. Nähtävillä olon aikana pidetään asukastilaisuus, jonka ajankohdasta ilmoitetaan erikseen. Tilaisuudessa esitellään ehdotuksen maankäyttöratkaisun lisäksi kunnallistekniikan yleissuunnitelman koskien katualueita sekä kunnan periaatteet koskien maankäyttösopimusmenettelyä.

Tavoitteena on saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2027, mikäli edellyttää kuitenkin sitä, että kunnan ja maanomistajatahojen maankäyttösopimukset ovat lainvoimaiset. Maankäyttösopimukset on solmittava kaavan toteuttamisesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa ja niiden on oltava allekirjoitetut ja lainvoimaiset ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

Liitteet

- Tassumäen asemakaavan ehdotuksen kaavaselostus liitteineen
- Tassumäen asemakaava ehdotuksen kartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen (piir. nro. 3538)
- Tassumäen asemakaavan ehdotuksen havainnekuva (piir. nro. 3539)
- Tassumäen lähiympäristö- ja rakentamisohjeeksi (ehdotus)
- Vastineet Tassumäen valmisteluvaiheen asemakaavasta saatuun palautteeseen (mielipiteet ja lausunnot)

Päätöshistoria