



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta  
[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)

lausuntopyyntö 11.9.2024

## Lausunto Tassumäen asemakaavan valmisteluaineistosta

Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunta on kokouksessaan 18.6.2024 käsitellyt Tassumäen asemakaavan valmisteluaineistoa ja päättänyt asettaa aineiston nähtäville 16.9. – 18.10.2024. Lausuntoa on pyydetty 18.10.2024 mennessä.

### Perustiedot kaavasta

Noin 68 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Kirkkonummen Luomassa, lähellä Espoon rajaa. Se sijoittuu Vitträskin ja Espoonlahden väliin jäävälle kallioiselle ja metsäiselle alueelle. Kaava-alue on koulun kiinteistöä ja Masalantietä lukuun ottamatta yksityisten maanomistajien omistuksessa. Masalantien omistaa valtio.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltaista asumista ennestään rakentumattomalle Tassumäen alueelle sekä tarkastella mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle Masalantien varressa.

### Kaavatilanne

#### Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§).

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen Yleiskaava 2020 (hyv. 1997, lainvoima 2000). Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosin kyläkeskuksen alueeksi (AT), joka varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu ja työtiloille. Pohjoisosassa suunnittelualuetta on myös maatalousaluetta (MT), joka määräyksen mukaan varataan ensisijaisesti maatalouskäyttöön. Lähes koko suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueeksi (pv-1).

Suunnittelualuetta koskee Luoman osayleiskaavatyö, joka on tullut vireille 8.4.2016. Kaavatyö ei toistaiseksi ole edennyt valmisteluvaiheeseen. Osayleiskaavan hankekortin mukaan osayleiskaavan sisältöön vaikuttavat vuonna 2016 valmistunut Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 – kaupunki lähellä luontoa sekä vuonna 2020 valmistunut Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060. Hanketta ei ole edistetty johtuen mm. seudullisesta lähijunaliikenteen varikkohankkeesta, jota on tutkittu sijoitettavaksi Luomaan, Espoon rajan tuntumaan.

#### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Luoman kylä ja Vitträskin ympäristö; Suuri Rantatie)
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Suunnittelualan vaikutusalueella ovat keskeisiä seuraavat merkinnät:

- Keskustatoimintojen alue, keskus (Masala)
- Maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä III)
- Päärata (Rantarata)
- Raskaan raideliikenteen varikko (Luoma/Mankki)
- Viheryhteystarve (Kauklahti-Espoonlahti-Mankki)

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa:

[www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa](http://www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa)

## Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja tuo tällä lausunnolla esiin suunnittelualueeseen kohdentuvia maakunnallisia ja seudullisia intressejä.

### Yhdyskuntarakenne

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Kirkkonummelle on osoitettu kolme keskusta, Veikkola sekä Kirkkonummen keskusta ja Masala, ja näihin kahteen liittyvä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Kyseinen Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ulottuu suunnittelualueen eteläosaan.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa tällä hetkellä jokseenkin rakentamattomalle alueelle yli 1200 uutta asukasta. Alueella asuu tällä hetkellä kaavaselostuksen mukaan 130 asukasta.

Liitto tunnistaa tavoitteen kunnan yleiskaavan mukaiseksi, mutta toteaa, että tavoite ei suoraan edistä maakuntakaavan tavoitteita. **Kunnan ensisijaisen kasvun olisi maakuntakaavan tavoitteissa hyvä kohdentua ensisijaisesti tiivistyville asemanseuduille ja näihin rinnastuville, kestäviin liikkumismuotoihin tukeutuville alueille.**

Viitaten Tolsan alueen asemakaavahankkeiden työneuvotteluun 22.8.2024 ja siinä esiin tulleeseen mahdollisuuteen kunnan laatia **kokonais-tarkastelu odotetun väestönkasvun kohdentumisesta Kirkkonummen eri alueille ajoitusarvioineen**, pitää liitto ehdotusta yhä hyvänä ja myös tätä kaavatyötä tukevana. Mainittakoon myös, että liitto on käynnistänyt väestö- ja työpaikkaprojektoiden päivitystyön, jonka on määrä valmistua vuodenvaihteessa. Myös näitä tietoja on kunnan mahdollista hyödyntää.

### **Varikko**

Kaava-aineistossa ei tunnisteta maakuntakaavan varikkokohdemerkintää (Luoma/Mankki). Liitto toteaaakin, että kaavaselostuksessa esitetty vaikutusalue tarkasteluineen on tältä osin riittämätön.

Helsingin seudun MAL-sopimusehdotukseen on kirjattu, että Espoon kaupunki ja Kirkkonummen kunta laativat selvityksen Rantaradan lähijunaliikenteen varikoiden vaihtoehtoisista sijaintipaikoista vuoden 2024 aikana. Selvityksen perusteella kunnat käynnistävät kumpikin lähijunaliikenteen varikon kaavoituksen viimeistään vuoden 2025 aikana omilla alueillaan.

Maakuntakaavassa osoitettu Luoma/Mankki -varikkoalue sijaitsee Tassumäen asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Myös varikon sijoittuminen toisaalle vaikuttaa suunnittelualueeseen, esimerkiksi mahdollisen siirtoraiteen muodossa.

**Kaava-aineistoon tulee lisätä arvio varikkovaihtoehdoista ja niiden vaikutuksesta asemakaavaratkaisuun.**

### **Liikenne**

Kaavaselostuksen mukaan alue tukeutuu Masalan keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä etelän suunnassa. Merkittävin liikenne alueella on Masalantiellä (yhdystie 81311). Tämän lisäksi on koulun liikennettä sekä läpikulkuliikennettä alueen länsipuolelle jonkin verran Gränsnäsintietä pitkin. Kaava-alue kuuluu HSL:n D-vyöhykkeeseen. Masalantiellä kulkee linjat 901, 901K, 906 ja 911. Pysäkkipareja on kolme kaava-alueen sisällä.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan mukainen maankäyttö toteutuessaan lisää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja sekä kysyntää palvelutason parantamiselle Masalantien osalta. Kaavaratkaisussa on alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä huomioitu erityisesti yhteystarpeet Masalantielle, Masalan suuntaan sekä koululle. Uusilta alueilta pääsee jalan ja pyörällä Masalan suuntaan. Uusien

alueiden autoliikenne ohjautuu kootusti uuden kokoojakadun kautta Masalantielle, eikä siten vaikuta Masalantien varressa sijaitseviin ajoyhteyksiin.

Uudenmaan liitto esittää huolensa, että pientalovaltainen rakentaminen ja asukasmäärän mahdollisesti ennakoimaton lisääntyminen **kasvattaa erityisesti henkilöautoliikenteen määrää** ennen kuin joukkoliikenteen palvelutaso saadaan houkuttelevaksi. Lisäksi autoliikenne ohjautuu seudullisessa liikenteessä osittain Luomankujan kautta kantatielle 50 (Kehä III). Luomankujan liittymä on tasoristeys ja se ei palvele tarpeeksi sujuvasti ja turvallisesti alueelta tulevaa autoliikennettä. **Kaavan liikenteellisistä vaikutuksista olisi hyvä tehdä kokonaisvaltainen selvitys.**

### **Kulttuuriympäristö**

Maakuntakaavassa valtaosa suunnittelualueesta on Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta (Luoman kylä ja Vitträskin ympäristö; Suuri Rantatie). Suunnittelumääräyksen mukaan *Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.*

Alueen itäreunaa kulkeva Masalantie on osa Suurta Rantatietä. Sillä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) status ja se on määritetty Kirkkonummen yleiskaavan 2020 suojelukohteeksi; suojeltavaksi on myös merkitty kaava-alueella sijaitseva kohde Sommarhem (r-315). Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa inventoiduista kohteista yhteensä kolmellatoista todettiin olevan kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa.

Selvitysalueella on kaavaselostuksen mukaan tunnistettu useita arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita sekä kulttuurimaiseman arvoja, kuten arvokkaita näkymiä ja avoimia alueita. Kaavaratkaisussa on osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Muilta osin arvokkaat näkymät eivät välity kaavaratkaisusta. Myöskään maisema-analyysiä ei ole kaava-aineistossa esitetty. On kuitenkin hyvä, että asemakaavan yleismääräyksissä edellytetään, että alueelle laaditaan sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

**Liitto kannustaa maiseman ja kulttuurihistoriallisen ulottuvuuden esittävän selvitysaineiston (kuten karttakuvauksen) liittämistä kaava-aineistoon.** Aineistoa voi parhaimmassa tapauksessa hyödyntää alueen myöhemmässä markkinoinnissa ja identiteetin vahvistamisessa.

## Viherrakenne

### *Ekologiset yhteydet*

Maakuntakaavassa on osoitettu viheryhteystarve noin 500 m päässä asemankaavassa rakentamiseen suunnitellun alueen koillispuolella. Maakuntakaavan mittakaava on 1:250 000 ja esittämistapa siten hyvin yleispiirteinen. Viheryhteystarvemerkinne suunnittelumääräyksen mukaan *yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja.* Lisäksi viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistysverkostoa.

Kyseinen yhteystarve (Kauklahti-Espoonlahti-Mankki) on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, joka on merkitty Espoon keskuspuistosta Espoonlahden rannikolle ja jatkumaan Kirkkonummen puolelle verrattain hyvin kytkeytyneeseen luonnon ydinalueeseen Mankin länsipuolella. Yhteyden maakunnallisuus perustuu selvitykseen Uudenmaan ekologisista verkostoista ([Uudenmaan liitto 2018](#)). Yhteystarve on osoitettu Espoonjokea pitkin Kaukalahdesta Espoonlahden Natura-alueelle ja edelleen tien ja radan yli Espoon Mankkiin / Kirkkonummen Luomaan. [Espoonlahti-Saunalahti Natura-arvioinnissa](#) on todettu, että alueen etelä- ja pohjoispuolella kulkevat viheryhteystarvemerkinne parantavat Natura-alueen yhteyttä ympäröiviin alueisiin ja siten myös alueen kytkeytyneisyyttä. Koska viheryhteystarpeen merkinnän sijainti on yleispiirteinen, ja lähellä kuntarajaa, tulee se ottaa huomioon molempien kuntien tarkemmassa suunnittelussa, kunnes sen turvaaminen ja vahvistaminen on tarkemmin ratkaistu.

Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava asemakaavan suunnittelualueelta tunnistetut kaksi merkittävää ekologista yhteyttä: kaavaseloituksessa kuvataan Bobäck bäckenin varren rehevä ympäristö sekä pihakasvillisuuden ja puuston mahdollistama yhteys liito-oravan ydinalueelta Espoonlahden suuntaan. Näillä yhteyksillä saattaa olla merkitystä osana maakunnallisen tason selvityksessä esitettyjä, Espoonlahden rantaa pohjoiseen kytkeviä ekologisia yhteyksiä. Tätä merkitystä ei ole kuvattu kaavaseloituksessa ja aineistoa tulisikin tältä osin täydentää.

**Uudenmaan liitto toteaa, että maakunnallisen ekologisen yhteyden toteutumismahdollisuuksia tulee asemakaavan yhteydessä tarkastella ja perustella, mikä on kyseisen asemakaava-alueen osuus sen toimivuuden turvaamisessa ja vahvistamisessa, viheryhteystarvemerkinne suunnittelumääräyksen mukaisesti. Lisäksi tulee tarvittaessa osoittaa yhteyden toteuttamista turvaavat kaavamerkinne.**

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen lisää aiempaakin enemmän tarvetta toimiville ekologisille yhteyksille, mikä merkitsee tarvetta tarkastella ja vahvistaa useampia ekologisia yhteyksikäytäviä. Ekologisia yhteyksiä on mahdollista tarkastella Uudenmaan liiton paikkatietoaineistolla, joka on saatavissa linkistä [Ekologiset verkostot | Avoimet aineistot](#). Uudenmaan liitto auttaa mieluusti aineistojen tulkinna.

### *Luontoarvot*

Kaava-alueen lounaisosassa on suoalue sekä sen vieressä soistunut alue, jotka ovat luontoselvityksessä rajattu arvokkaaksi luontokohteeksi.

Alueella esiintyy lepakkoja sekä lahokaviosammalta ja monipuolinen kääväkislajisto huolimatta heikokkosta lahopuujatkumosta. Luontotiedot esitetään kaavaselostuksen karttakuvissa s.12-13.

Asemakaavan selostuksen mukaan metsäisen alueen muuttamisella rakennetuksi ympäristöksi on vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Luonnon monimuotoisuuden säilymistä pyritään kuitenkin asemakaavassa edesauttamaan laajoilla viherverkostoilla ja ekologisten yhteyksien turvaamisella sekä herkimpien alueiden, kuten Bobäck bäckenin varren, jyrkempien kalliorinteiden ja avokallioiden sekä kosteikkoalueiden säilyttämisellä. Arvioinnissa todetaan, että isossa kuvassa kaava-alueen rakentaminen ei uhkaa alueen kasvilajistoa, eläimistöä tai ekosysteemin toimivuutta.

**Uudenmaan liitto huomauttaa, että arviointia vaikutuksista luontoon ja luontoympäristöön tulee täydentää.** Kaava-alueella esitetyissä viherverkostoissa on leveimmillään kyse noin 100 m leveästä alueesta. Asemakaavan selostuksen "laajoilla viherverkostoilla" ilmausta tulee tarkentaa. Laajuus edellyttäisi suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden sisällyttämistä verkostoihin, mikä tulee tuoda esiin. Nyt esitetty vaikutusten arviointi on suppea suhteessa tunnistettuihin luontoarvoihin eikä käsittele alueen suhdetta maakunnalliseen ekologiseen verkostoon.

### **Ilmastovaikutusten arviointi**

Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan "Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja". Kirkkonummen kunta tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä, mikä on samalla koko Uudenmaan tavoiteaikataulu.

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa todetaan vaikutusten arvioinnin kohdassa "Muut vaikutukset", että kaavalla on vaikutuksia myös ilmasto-kestävyyden kannalta. Varsinaista **ilmastonvaikutusten arviointia ei kuitenkaan ole tehty.**

Vuonna 2019 laaditun Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartan mukaan rakennusten energiankäyttö on kunnan toiseksi suurin päästösektori vuonna 2030. Kunta voi vaikuttaa rakennusten energiankäyttöön esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusvaatimusten kautta.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin mukaan metsäisen alueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi vähentää alueen hiilinieluja. Vapautuvia hiilipäästöjä voidaan kompensoida alueelle toteutettavilla ekologisilla ratkaisuilla, kuten esimerkiksi puurakentamisella tai suosimalla uusiutuvan energian käyttöä. Asemakaavatyön yhteydessä tulee tarkastella, miten alueen rakentamista voidaan ohjata energiatehokkaammaksi ja vähäpäästöisemmäksi.

Maankäytön kehittäminen ensisijaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen tukee liikkumisen päästöjen vähentämistä. Liikenteen päästöjen vähentäminen edellyttää paitsi liikkumisen sähköistymistä myös joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuden kasvattamista. Asemakaavoituksessa tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset yhteydet Masalan keskukseen ja juna-asemalle.

Kaikissa kaavatöissä on tärkeää, että etsitään kaavallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja muutokseen sopeutumiseen. Tällöin on myös tärkeää arvioida kaavan ilmastovaikutuksia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin työkalut ovat siten sekä arvioinnin välineitä että osa kaavasunnittelua. Uudenmaan liitto kannustaa hyödyntämään osana kaavaratkaisua ilmastovaikutusten arviointimenetelmää, kuten [KILVA-työkalua](#).

**Kaavaselostuksessa on hyvä esittää ilmastovaikutusten arviointi kattavasti sekä tunnistaa ja esittää negatiivisten vaikutusten kaavalliset lieventämiskeinot.**

### **Yhteenveto**

Uudenmaan liitto pitää hyvänä, että tiivistyvillä alueilla tarjotaan monipuolisia asumisratkaisuja ja näkee Tassumäen asemakaavan erinomaiseksi mahdollisuudeksi luoda omaleimaista, kerroksellista ja luonnonläheistä asuinalueita.

Liitto pitää kuitenkin seudullisella tasolla rantaradan varikko -kysymystä ensisijaisen tärkeänä ja kiireisimpänä ratkaista. Suunnittelualue sisältyy Luoman osayleiskaavatyöhön, joka on tullut vireille 2016 mutta ei ole edennyt valmisteluvaiheeseen. Osayleiskaavan hankekortin mukaan hanketta ei ole edistetty johtuen mm. seudullisesta lähijunaliikenteen varikkohankkeesta. Liitto pitää ratkaisua hyvänä ja näkee, että yhtä pidättyvästi olisi hyvä toimia samalla alueella, tarkemmalla kaavatasolla.

Kirkkonummen kunnalla on vireillä useita pientaloasumista mahdollistavia asemakaavatöitä. Mikäli kunta kuitenkin jatkaa Tassumäen asemakaavan aktiivista laadintaa, tulee asemakaavatyössä selvittää ja esittää kattavasti varikkovarauksen vaikutukset, niissä kaikissa sijainneissa, joissa kunta varikon sijoittamista tutkii (ml. mahdollinen lisäsiirtoraide).

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavatyössä tarvittaessa mahdollistetaan eri viranomaisten ennakoiva ja rakentava yhteistyö, kuten työneuvottelut.

Mari Siivola  
Aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Kirkkonummen kunta  
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende