

TASSUMÄKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS





Kirkkonummen kunta

TASSUMÄEN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 2-103, 3-201, 3-210, 4-9, 4-15, 4-18, 4-25, 4-35, 4-37, 4-38, 4-84, 4-85, 4-99, 5-12, 5-18, 5-20, 5-29, 5-46, 5-55, 5-69, 5-71, 5-72, 5-75, 5-79, 5-93, 5-106, 5-107, 5-108, 5-131, 5-140, 5-141, 5-142, 5-144, 5-145, 5-146, 5-148, 5-149, 5-150, 5-151, 5-152, 5-153, 5-154, 5-157, 5-159, 5-160, 5-161, 5-163, 5-164, 5-166, 6-4, 6-5, 6-28, 6-30, 6-31, 8-12, 8-15, 8-33, 8-40, 8-53, 8-64, 8-76, 8-87, 8-103, 8-104, 8-110, 8-113, 8-116, 8-117, 8-118, 8-120, 8-121, 8-131 (404-alkuiset), osaa kiinteistöistä 404-5-137 ja 895-2-30 sekä tiealuetta.

Kaavalla muodostuvat korttelit 8001–8021, osa korttelista 2116 sekä katu-, lähivirkistysalue-, suojaviher- ja maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

Asemakaavan selostus

18.6.2024

Laatija	Tengbom Oy Laura Poutamo, arkkitehti SAFA, YKS-716 Pekka Vehniäinen, arkkitehti SAFA, YKS-337 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 5249133 (Pekka Vehniäinen)
Vireille tulo	Asemakaava on tullut vireille yhdyskuntatekniikan lautakunnan 31.8.2023 § 94 päätöksellä ja vireilletulosta on kuulutettu 29.9.2023.
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 31.8.2023 § 94 <u>Asemakaavaluonnos</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.6.2024 § XX kunnanhallitus XX.XX.XXXX § XX nähtävillä XX.XX – XX.XX.XXXX <u>Asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.XXXX § XX kunnanhallitus XX.XX.XXXX § XX nähtävillä XX.XX – XX.XX.XXXX <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kunnanhallitus XX.XX.XXXX § XX kunnanvaltuusto XX.XX.XXXX § XX

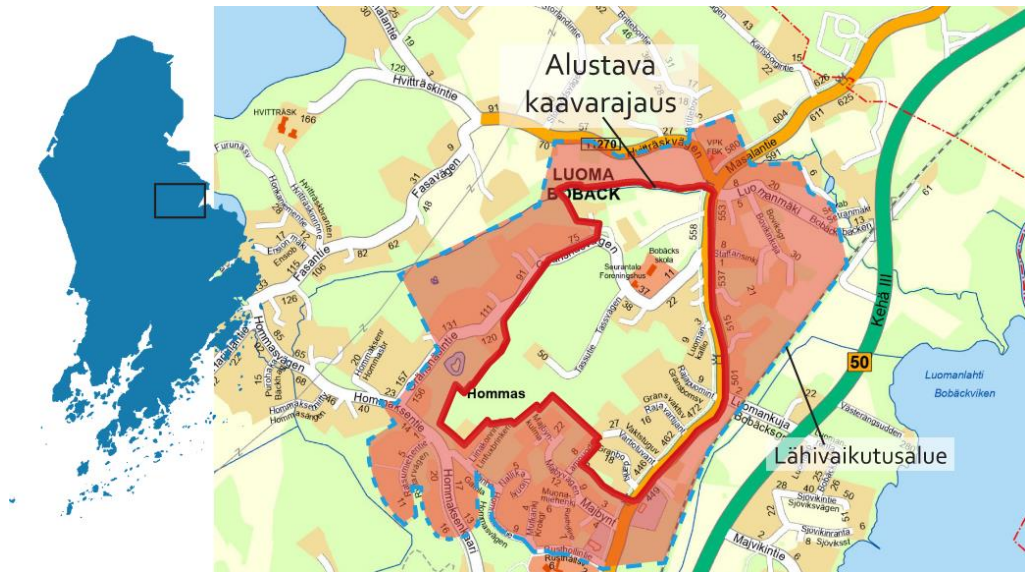
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Luoman kylässä, Masalan koillispuolella, Vitträskin ja Espoonlahden välissä.



Kuva: Kaava-alueen sijainti

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi: Tassumäen asemakaava

Päätarkoitus: Vakituksen asumisen sijoittaminen yleiskaavan mukaisesti

Kaava-alueen pinta-ala: n. 68 ha

Kerrosala: n. 77 000 k-m²

Väestö: Nykyinen väestö on n. 130 asukasta ja asemakaavan toteutuessa väestö on n. 1400 asukasta

Kaavaselostus koskee: 18.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa



1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavoja koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1.1 Vireilletulo	6
2.1.2 Luonnos	6
2.1.3 Ehdotus.....	6
2.1.4 Hyväksyminen	6
2.2 Asemakaava	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus.....	17
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.3.1 Osalliset	24
4.3.2 Vireilletulo	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4 Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne.....	27
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut.....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset.....	29
5.3.1 Korttelialueet.....	29
5.3.2 Muut alueet.....	30



5.4	<i>Kaavan vaikutukset</i>	31
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	32
5.4.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	34
5.4.3	<i>Muut vaikutukset</i>	35
5.5	<i>Ympäristön häiriötekijät</i>	36
5.6	<i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i>	36
5.7	<i>Nimistö</i>	36
5.7.1	<i>Kadut</i>	36
5.7.2	<i>Virkistysalueet</i>	36
5.7.3	<i>Muut</i>	36
5.8	<i>KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN</i>	37
5.9	<i>KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN</i>	37
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1	<i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</i>	37
6.2	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	37
6.3	<i>Toteutuksen seuranta</i>	37



1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liiteasiakirjoja ovat ne asemakaavaa varten laaditut selvitykset ja suunnitelma-asiakirjat, jotka ovat tarpeen kuvaamaan kaavaprosessia sekä tukemaan kaavan ymmärtämistä. Liitteet voivat olla osana kaavaselistusta tai erillisinä asiakirjoina.

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
- Liite 3. Kaavakartta, pienennös
- Liite 4. Kaavamääräykset
- Liite 5. Havainnekuva
- Liite 6. Palaute ja vastineet, kaavaluonnos pp.kk.vvvv (täytetään ehdotusvaiheessa)
- Liite 7. Palaute ja vastineet, kaavaehdotus pp.kk.vvvv (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVOJA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Luontoselvitys, Enviro 2024 (keskeneräinen)
- Tassumäen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Tengbom Oy 2023
- Tassumäki, Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 2023



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

2.1.1 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille Yhdyskuntatekniikan lautakunnan 31.8.2023 § 94 päätöksellä ja vireilletulosta on kuulutettu 29.9.2023.

2.1.2 Luonnos

Kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kesällä 2024.

2.1.3 Ehdotus

Vaihetta ei ole vielä saavutettu.

2.1.4 Hyväksyminen

Vaihetta ei ole vielä saavutettu.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavassa osoitetaan pientalovaltaista asumista ennestään rakentumattomalle Tassumäen alueelle sekä tarkastellaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle Masalantien varressa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 68 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Kirkkonummen Luomassa, lähellä Espoon rajaa. Se sijoittuu Vitträskin ja Espoonlahden väliin jäävälle kallioiselle ja metsäiselle alueelle. Alueen korkeuserot vaihtelevat noin 10–45 metrin välillä merenpinnasta ja alueella on paljon avokallioita jyrkänteineen. Nykyinen rakennuskanta alueella on maastoon hajautunutta ja ajallisesti kerrostunutta.

Kaava-alue rajautuu etelässä ja lounaassa Hommaksen asemakaavoitettuun asuinalueeseen, luoteessa Gränsnäsintiehen, pohjoisessa Bobäck bäckenin puuroon sekä idässä Masalantiehen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue sijaitsee Ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmän laatiman maisemamaakuntajaon mukaan Eteläisellä rantamaalla ja Eteläisellä viljelyseudulla, lähellä Suomenlahden rannikkoseudun alueen rajaa. Eteläinen rantamaa on pääasiassa alavaa, mutta pienpiirteisyydessään hyvin vaihtelevaa. Alue on muinaista merenpohjaa. Maatalouden pitkä perinne näkyy maisemakuvassa. Teollisuuden ja palveluihin liittyvät elinkeinot ovat niin ikään perinteisiä.

Eteläinen viljelyseutu on maastonmuodoiltaan vaihteleva, yleensä tehokkaassa viljelyssä oleva alue. Savikkoja on kaikkialla, mutta erityisesti jokivarsien tuntumassa. Paikoitellen on karumpia kallio- ja moreenimaita. Maaseudulla asutus on



keskittynyt pitkille yhtenäisille jokilaaksoketjuille. Rakennukset on perinteisesti sijoitettu peltoaukeiden tuntumassa oleville kumpareille ja reunaselänteille, peltoaukeiden ja metsämaan rajavyöhykkeelle, minne myös suuri osa tiestöstä on syntynyt.

Jääkausi on muokannut alueen maisemarakenteen rungon, joka on vahvasti lounais-koillisuuntainen. Kallioselänteiden luoteis- ja pohjoispuoliset rinteet ovat paikoitellen jyrkkiä. Maisemarakenteellisesti mielenkiintoinen paikka muodostuu Masalantielle Bobäckin koulun pohjoispuolelle, jossa tie laskeutuu alavalle peltoaukealle ja maisematila muuttuu suljetusta avoimeksi.

Maisemaselvityksessä (Tengbom, 2023) alueen kulttuurimaiseman ominaispiirteiksi ja arvoiksi nostettiin seuraavat asiat/kohteet:

- Kulttuurimaiseman kannalta merkittävä yhtenäinen avoin alue Masalantien eli Suuren Rantatien länsipuolella, joka osuu selvitysalueen pohjoisosaan. Alue on ollut viljelyksessä ainakin 1700-luvulta saakka.
- Paikallisen maiseman ja ekologian sekä hulevesien viivytyksen kannalta merkittävät pienipiirteiset avoimet alueet.
- Avointen alueiden reunavyöhykkeet, metsänreunat.
- Kulttuurimaiseman kannalta merkittävät näkymäkokonaisuudet:
 1. Suuren Rantatien näkymät, näkymät avoimeen peltomaisemaan.
 2. Pitkät näkymäakselit alueelta avoimeen peltomaisemaan.
 3. Pitkät katunäkymät alueen sisällä.
 4. Näkyminen kaukomaisemassa.
 5. Kehitettävät näkymät; korkeilta paikoilta avautuvat kapeat näkymälinjat alueen sisällä ja maisemaan.
- Maisemallisesti ja historiallisesti merkittävä tie, Suuri Rantatie, nykyinen Masalantie. Tielinjaus näkyvillä 1776 Kuninkaankartastossa.
- Maisemallisesti ja historiallisesti merkittävä tie tai polku. Gränsnäsintien ja Hommaksenkaaren osat. Majbyntie. Tielinjaus näkyvillä 1870 vuoden Senaatin kartalla.
- Kuninkaantien reunan puistomainen vyöhyke, jolla kasvaa vanhoja ja kookkaita puita.
- Bobäck bäckenin puron ja pellon välinen kasvillisuusvyöhyke.
- Avokallioalueet.
- Kosteikot.
- Huviloiden ja palstatilojen pihat ja puutarhat.
- Alueet, jolla on ollut paikallista puutarhaviljelyä ja kasvihuoneita 1900–1950-luvuilla.
- Parenteesialueen raja.

Luonnonolot

Alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Keskimäärin vyöhykkeellä kasvillisuus on rehevää ja lehtokasvillisuutta on runsaasti. Metsät ovat kuusivaltaisia havumetsiä ja soita on vähän. Alueen kasvillisuus on pääosin pienikokoisia mäntyjä ja kuusia kasvavaa kivikkoista ja kuivaa kalliometsää. Kallioselänteiden väleihin mataliin kohtiin on paikoitellen muodostunut aukeita rehevämpiä kosteikkoja. Metsässä ja Tassutien varrella on suurikokoisia siirtolohkareita.

Alueella on tehty metsähakkuita, jolloin harvassa kasvavia siemenpuumäntyjä lukuun ottamatta kasvillisuus on lehtipuu- ja kuusivaltaista kasvavaa sekametsää. Alueella on myös nuoria koivikkoja. Bobäck bäckenin ympäristössä kasvaa rehevämpää pensas- ja lehtipuustoa. Masalantien varrella, huviloiden pihoilla ja piha-
katujen varrella kasvaa suurikokoisia ja vanhoja mäntyjä, koivuja ja jalopuita. Tassutien varrella on myös korkeaa kuusikkoa.

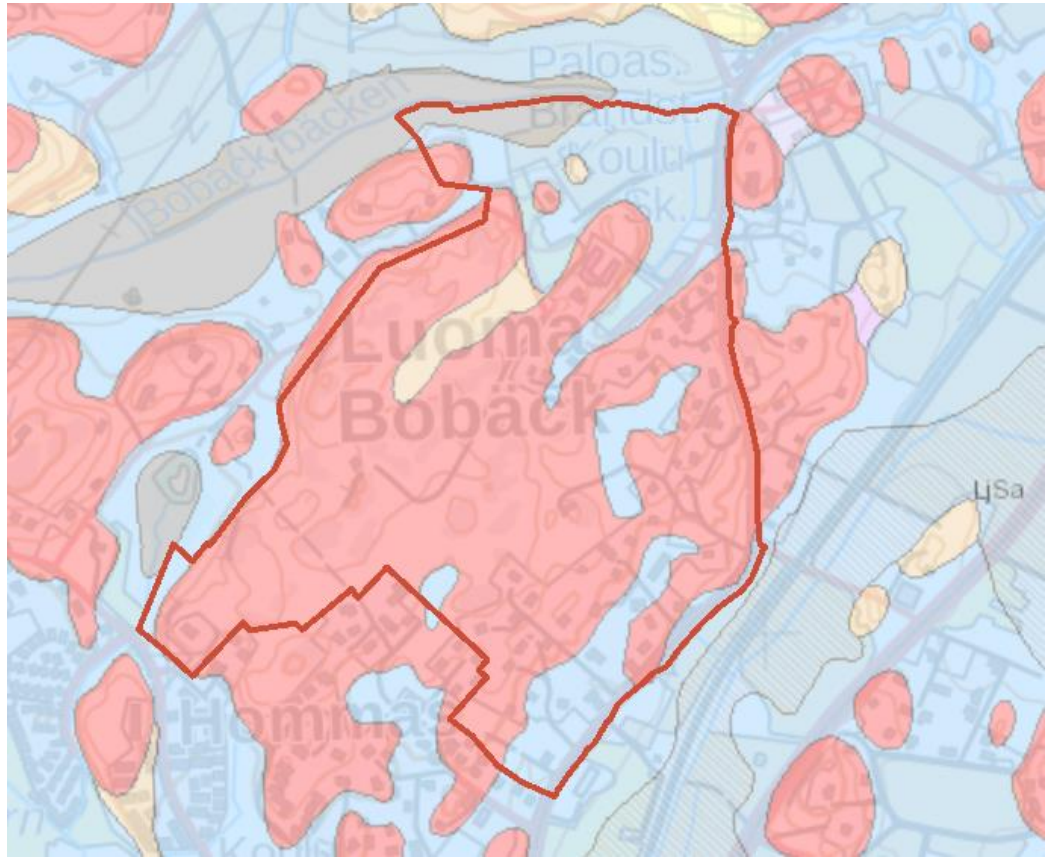


Eläimistö alueella on kasvillisuusvyöhykkeelle ja asutustiheydelle tyypillistä. Hirvet, peurat, jänikset, oravat, lepakot sekä muut pienet nisäkkäät ja linnut liikkuvat alueella. Alueella on aiemmin tavattu liito-oravaa, joskin 2023 liito-oravan ydinalue oli asumaton.



Kuva: Valokuva peurasta Tassumäellä, 21.4.2023.

Alueen maaperä koostuu kallioselännteistä ja niiden väliin jäävistä savimaista. Kalliomaiden välissä on myös hiekkamoreenia. Alueen pohjoisosassa Bobäck bäckenin rantavyöhykkeellä on saraturvetta, jonka pohjamaalajina lieju.



Kuva: Ote kaava-alueen maaperäkartasta (punainen = kallio, sininen = savi, keltainen = hiekkamoreeni, harmaa = lieju).

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimpinä kohteina voidaan mainita Bobäck bäckenin puron ja pellon välinen kasvillisuusvyöhyke sekä luontoselvityksessä alueen lounaisosaan merkityt kaksi soistunutta aluetta. Näiden lisäksi kaava-alueella sijaitsee useita paikallisesti luonnon monimuotoisuuden säilymistä kannalta herkkiä kohtia, joita ovat mm. avokallioalueet sekä pienemmät kosteikot.

Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttaa mm. korkeussuhteet, niiden suuntaukset sekä kasvillisuus. Korkeammilla ja metsäisillä kohdilla lämpötila on usein leudompi kuin alavilla ja avoimilla. Suunnittelualan keski-, etelä- ja kaakkoisosat laskevat maastonmuodollisesti lounais-kaakko-suuntaan, jossa aurinko lämmittää ja pohjoisen kylmät tuulet pysähtyvät pääosin metsään ja kallioihin. Luoteisreunan jyrkänteillä ja erityisesti suunnittelualan pohjoisosassa alavalla alueella voi puolestaan esiintyä runsaammin tuulta ja erityisesti kylmää pohjoistuulta.

Vesistöt ja vesitalous

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (1997) suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialueen merkintä, pv-1, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alue on poistunut luokittelusta vuonna 2017.

Lähimmät vesialueet ovat Vitträsk (järvi) luoteessa, noin 1 km linnuntietä kaava-alueen rajalta, sekä Esponlahti (meri) kaakossa, noin 700 m linnuntietä kaava-alueen rajalta.

Kaava-alueen keskiosan kallioselänteellä kulkee vedenjakaja, joka halkoo aluetta Hommaksesta Luomaan, alueen eteläpuolella sijaitsevalta Masalan koululta Tasutien suuntaan ja siitä Masalantien yli itään. Vedenjakajan länsi- ja pohjoispuoli on Vitträskin valuma-aluetta ja koillis-kaakkoispuolella vedet valuvat Espoonlahteen. Matalaa, laaksoista aluetta sijaitsee alueen pohjoisreunalla Bobäck bäckenin puron rannoilla. Alue rajautuu pohjoisreunassa Bobäck bäckenin puroon.

Maa- ja metsätalous

Alueen pohjoisosassa on viljeltyä peltoa.



Kuva: Valokuva Hvitträskintieltä kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan pellon suuntaan.

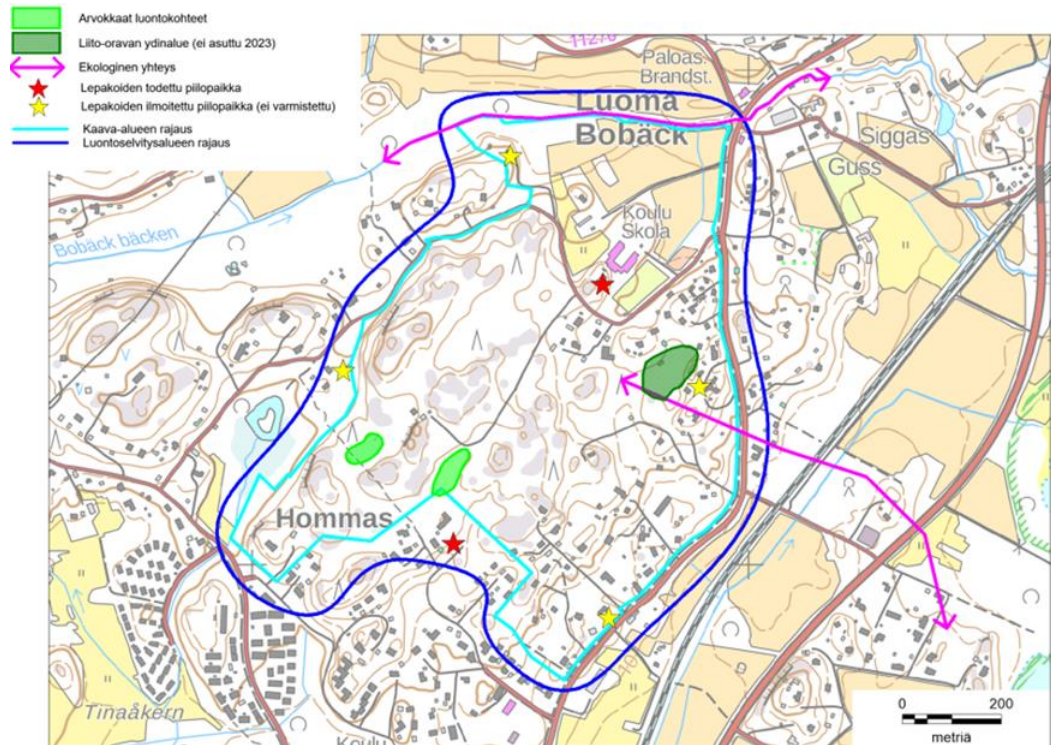
Peltoviljelyn lisäksi alueella on ollut erityisesti historian aikana paljon puutarhaviljelytoimintaa. Laajin yhtenäinen viljely on tapahtunut Bobäck bäckenin puron rantavyöhykkeellä, mutta pieniä puutarhaviljelypalstoja on ollut maiseman aukeilla alueilla myös lähempänä Masalantietä huviloiden ympäristössä.

Luonnonsuojelu ja luontoarvot

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsee peruskarttaankin merkitty suoalue sekä sen vieressä toinen soistunut alue, jotka ovat luontoselvityksessä (Enviro, 2024) merkitty arvokkaiksi luontokohteiksi.

Alueelta on tunnistettu kaksi merkittävää ekologista yhteyttä: Bobäck bäckenin varren rehevä ympäristö sekä kiinteistöillä sijaitsevan pihakasvillisuuden ja puuston myötä kulkeva yhteys liito-oravan ydinalueelta Espoonlahden suuntaan.

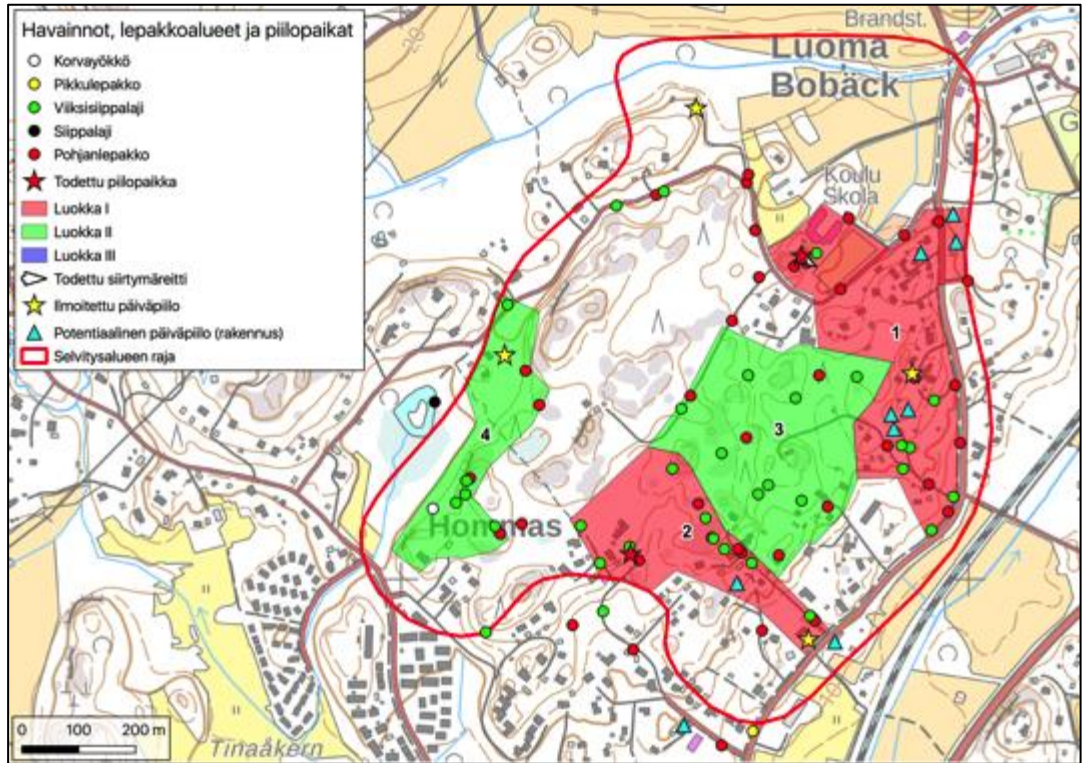


Kuva: Ote luontoselvityksen (Enviro, 2024) kartasta, johon merkitty arvokkaat luontokohteet, alueella todettu liito-oravan ydinalue, ekologiset yhteystarpeet sekä lepakoiden piilopaikkoja.

Selvitysalueella sijaitsee yksi liito-oravan ydinalueeksi vuonna 2018 luokiteltu metsikkö (Luontoselvitys Metsänen, 2019), jossa ei kuitenkaan tavattu asutusta vuonna 2023 (Enviro, 2024).

Linnuston osalta alueella esiintyy pääasiassa tavanomaista ja yleistä metsälinnustoa sekä jonkin verran kulttuuriympäristön lajeja. Tarvetta tai perusteita rajata linnustollisesti arvokkaita alueita ei kuitenkaan ole. (Enviro, 2024)

Lepakoissa havaintoja tehtiin pohjanlepakosta, viiksi-/isoviiksisiiipasta, korvayököstä ja pikkulepakosta. Lepakoiden piilopaikkoja varmistettiin kolme kappaletta ja näiden lisäksi alueella sijaitsee myös kaksi tarkastamatonta piilopaikkaa asukasilmoitusten perusteella. Rajatut arvokkaat lepakkoalueet sekä havainnot ja piilopaikat käyvät ilmi alla olevasta kartasta. (Enviro, 2024)



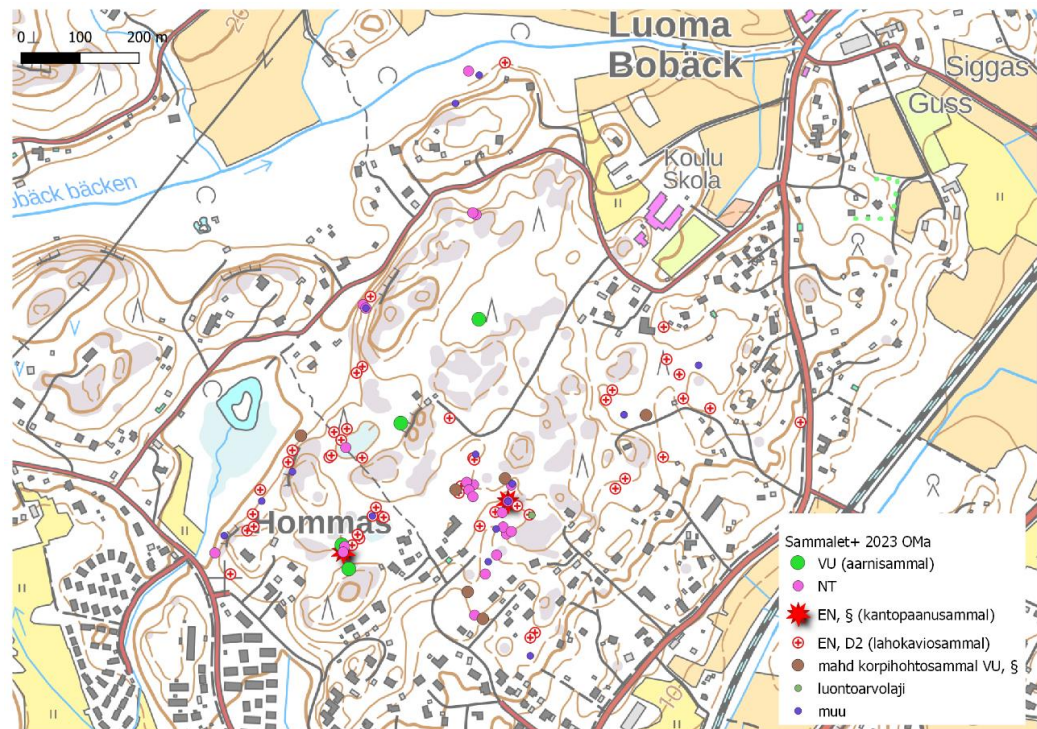
Kuva: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva lepakkohavainnoista, lepakkoalueista ja pillopaikoista. (Enviro, 2024)

Vaikka lahopuujuatkon todettiin olevan alueella heikko, on alueella siitä huolimatta monipuolinen kääväkslajisto. Uhanalaisia lajeja todettiin rusovanukka ja silmälläpidettäviä lajeja oranssikääpä, ruskokantokääpä sekä sitruunakääpä. Kääpäesiintymät on esitetty alla olevassa kartassa. (Enviro, 2024)



Kuva: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva kääpähavainnoista ja -alueista. (Enviro, 2024)

Myös sammaleita, erityisesti lahokaviosammalta todettiin runsaissa määrin. Sammaliintymät on esitetty alla olevassa kartassa. (Enviro, 2024)



Kuva: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva sammalhavainnoista. (Enviro, 2024)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen vakituinen väestö on noin 130 asukasta (2023) ja lisäksi alueella on jonkin verran vapaa-ajan asutusta ja sen myötä vapaa-ajan asukkaita. Valtaosa asunnoista ja väestöstä painottuu kaava-alueen itäreunaan Masalantien varteen. 1 km² -väestörutuaineiston (2023) mukaan ikäjakauma alueella on seuraavainen: 0–14-vuotiaat 16 %, 15–64-vuotiaat 62 % ja yli 64-vuotiaat 22 % (rutuaineisto hieman eri rajauksella kuin kaava-alue). Koko Kirkkonummen väestöstä (2020) on 8,4 % 0–6-vuotiaita, 13,6 % 7–15-vuotiaita, 4,1 % 16–18-vuotiaita, 59,5 % työikäisiä ja 14,4 % yli 65-vuotiaita, joten keski-ikä kaava-alueella on hieman koko Kirkkonummea korkeampi.

Väestön kasvun alueella voidaan olettaa tapahtuneen melko tasaisesti viimeisen noin 100 vuoden aikana perustuen rakennuskannan ikään ja tasaiseen rakentumistahtiin.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on melko väljästi asuttua taajama-aluetta sekä osin metsää. Alueen rakennuskanta on lähestulkoon kokonaisuudessaan pientalovaltaista, maastoon hajautunutta ja kerrostunutta. Rakentuminen on tapahtunut melko tasaisesti viimeisen noin 100 vuoden aikana.

Asuinrakennusten sijoittuminen maastonmuotoihin nähden on tämän tyylliselle harvempaan asutulle alueelle tyypillistä; alavimmat ja kosteimmat kohdat on aikanaan jätetty viljelysmaaksi tai rakentamatta rakennusten sijoituessa aavistuksen korkeammille kohdille ja jopa osin pienempien kukkuloiden laille. Jyrkimmät rinteet ja kalliot ovat jääneet luonnontilaisiksi.



Kaupunki-/taajamakuva

Alueella ei ole tunnistettavissa erityisen yhtenäisenä säilyneitä, samalla aikakaudella suunniteltuja tai rakentuneita asuinalueita tai kokonaisuuksia, joskin esimerkiksi huviloiden sijoittumisessa on havaittavissa tietynlaista yhtenäisyyttä maastonmuotoihin ja tiestöön nähden. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa yksityiskiinteistöistä. Alueelle tyypillistä ovat päällystämättömät yksityistiet ja niiden varteen sijoittuvat suurehkot omakoti- tai vapaa-ajan rakentamisen kiinteistöt pää- ja talousrakennuksineen. Pihateitä ja kiinteistöjä rajaa julkisempaan suuntaan tyypillisesti pensas-, lauta- tai metalliverkkoaita. Monelta kiinteistöltä löytyy useampi talousrakennus; autotalli, kasvihuone, vaja tai varasto, huvimaja, leikkimökki tai muu vastaava. Yhteistä on myös päärakennuksen sijoittuminen kauemmas tiestä, niin sanotusti pihan perälle, jolloin päärakennukselle kuljetaan pihan läpi.

Asuminen

Suunnittelualue on väljästi asutettua taajama-aluetta. Asuinmuoto on lähes poikkeuksetta erillispientaloasumista suurehkoilla kiinteistöillä. Myös vapaa-ajan asumista on paljon. Lisäksi alueella on muutama kahden tai kolmen asuinhuoneiston rakennus tai taloyhtiö.

Palvelut

Alueella sijaitsee ruotsinkielinen alakoulu Bobäcks skola sekä Masaby ungdomsföreningenin omistama Ljusdala, joka toimii kokoontumistilana ja jota vuokrataan myös ulkopuoliseen käyttöön. Muilta osin alue tukeutuu Masalan keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä etelän suunnassa. Masalasta löytyy mm kauppoja, apteekki, kirkko, lähijunaseisake sekä Masalan koulu (suomenkielinen alakoulu) ja Nissnikun koulu (suomenkielinen peruskoulu).

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koulun lisäksi alueella ei ole työpaikkoja pl. mahdolliset kotoa käsin toimivat yksityisyritykset tai mahdolliset etätöitä tekevät.

Virkistys

Kaava-alue on länsiosaltaan virkistykseen hyvin soveltuvaa metsää. Rakennettuja luontopolkuja tai kävelyn tai pyöräilyn väyliä alueella ei ole, mutta metsässä on havaittavissa ihmisen muodostamia luonnollisia polkuja.

Liikenne

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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen itäreunaa kulkeva Masalantie on osa Suurta Rantatietä. Suuri Rantatie yksi tärkeimpiä historiallisia tieyhteyksiä Suomessa Hämeen Härkätien lisäksi. Suuri Rantatie on rakennettu aikanaan yhdistämään Turku ja Viipuria ja sen säilyneitä tieosuuksia palvelee edelleen Etelä-Suomen rannikkoalueen liikennettä. Iso osa tien varrella olleista kirkoista, kartanoista, satamapaikoista ja linnoista on edelleen käytössä. Sillä on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) status ja se on määritetty yleiskaavan 2020 suojelukohteeksi.

Yleiskaavassa 2020 on suojeltavaksi merkitty myös kaava-alueella sijaitseva kohde Sommarhem (r-315, kaksi huvilaa 1920-luvulta). Toinen huviloista on sittemmin purettu.



Kuva: Villa Sommarhem.

Kaava-alueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Tengbom Oy 2023), jossa todetaan, että Tassumäen alueelle on tyypillistä maastoon hajautunut ja kerroksellinen rakennuskanta. Selvitysalueella ei ole tunnistettavissa erityisen yhtenäisenä säilyneitä, samalla aikakaudella rakentuneita asuinalueita tai kokonaisuuksia, joskin esimerkiksi huviloiden sijoittumisessa on havaittavissa tietynlaista yhtenäisyyttä maastonmuotoihin ja tiestöön nähden. Selvitysalueella on useita rakennuksia eri aikakausilta ja myös useita erilaisia rakennustyypppejä (asuinrakennuksia, vapaa-ajan rakennuksia, koulurakennus, jne). Selvitysalueella on useita arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita sekä kulttuurimaiseman arvoja, kuten arvokkaita näkymiä ja avoimia alueita.

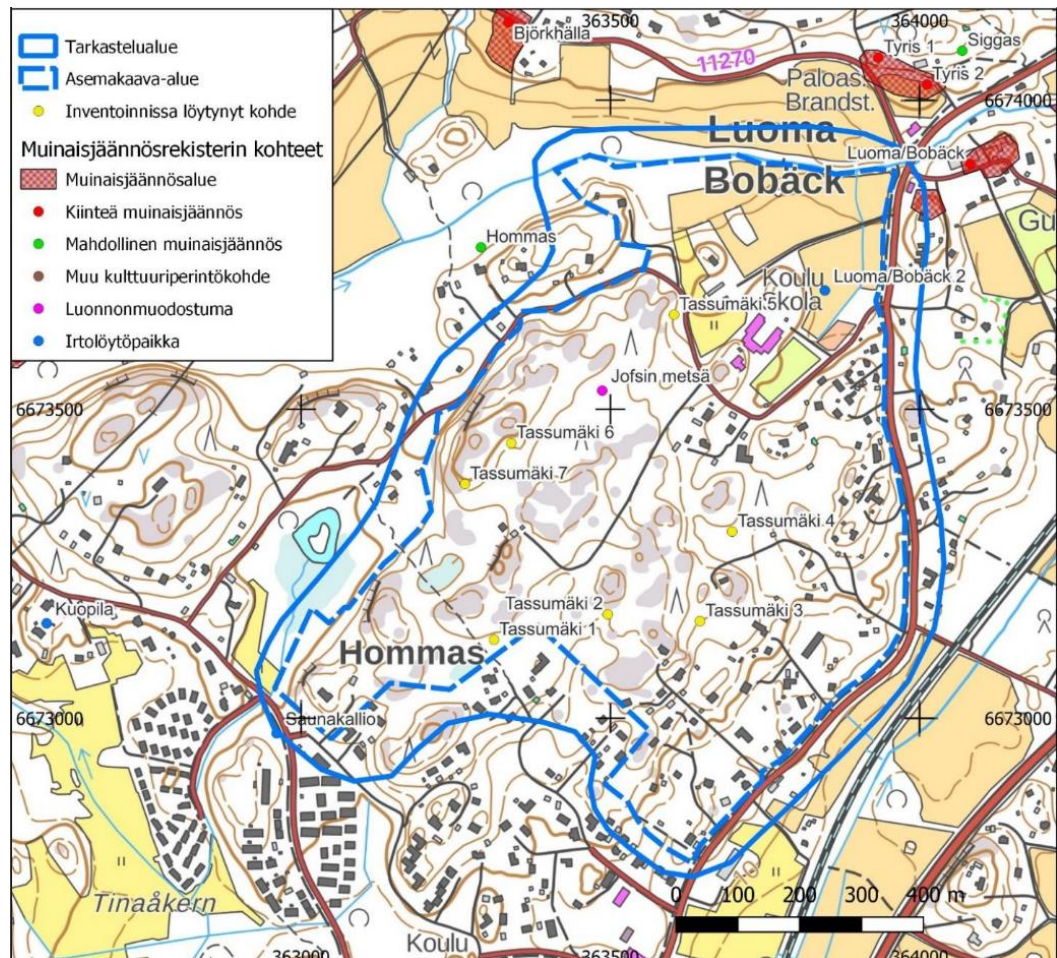
Selvityksessä inventoiduista kohteista yhteensä kolmellatoista todettiin olevan kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Nämä kolmetoista arvoineen ovat:

1. Bobäck folkskola, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen
2. Ljusdala, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen
3. Rönnkulla, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen
4. Bergkulla, maisemallinen
5. Grönbacka, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen
6. Hellebo, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen
7. Fagerkulla, maisemallinen
8. Tallåsa, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen
9. Sommarbo, rakennushistoriallinen, maisemallinen
10. Johnses, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen
11. Sommarhem, kulttuuri- ja rakennushistoriallinen, maisemallinen
12. Granboda, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen
13. Vilhelmsberg, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen

Muinaismuistot

Alueelle on laadittu arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2023). Inventointialueelta tunnettiin ennestään yksi löytöpaikka, Luoma/Bobäck 2, josta on metallinetsimien avulla löytynyt kuparisekoitteinen hela, joka ajoittuu keskiajalle tai uudelle ajalle. Löytöpaikan läheisyyteen tehdyistä koekuopista ja maakairanäytteistä ei havaittu mitään muinaisjäännöksen viittaavaa.

Inventoinnissa löytyi seitsemän uutta kohdetta, ne ovat kaikki kuoppajäännöksiä ja ne on luokiteltu muiksi kulttuuriperintökohteiksi. Kuopat ovat jotakuinkin samankokoisia, noin 3 x 4 metriä ja puolisen metriä syviä. Maannoksen ja kuopissa kasvavan puuston perusteella ne eivät ole kovin vanhoja ja ilmeisesti ne ajoittuvat 1800–1900-luvulle. Kuoppien käyttötarkoitus ei varmuudella selvinnyt, mahdollisesti niitä on käytetty säilytykseen tai asumiseen. Kuopat sijaitsevat eri puolilla Tassumäen kalliisella metsäalueella.



Kuva: Karttakuva muinaisjäännösinventoinnin kohteista ja niiden sijoittumisesta alueelle.

Tekninen huolto

Koulu ja Masalantien varressa sijaitseva asutus kuuluu vesilaitoksen nykyiseen toiminta-alueeseen. Koko suunnittelualue on tarkoitus liittää kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei sijaitse erityistoimintaa tai vaara-alueita.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelta ei ole tunnistettu pilaantuneita maa-alueita tai erityisiä tärinään tai ilmanlaatuun vaikuttavia tekijöitä.

Masalantieltä ja Kehä III:lta kantautuu alueelle jonkin verran liikenteen melua.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella toimii aktiivinen kyläyhdistys, Luoman kyläyhdistys. Muuten vähäisen palvelutarjonnan ja asumisen laadun yksipuolisuuden ja harvuuden myötä alueen sosiaalinen ympäristö on melko yksinkertainen.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on koulun kiinteistöä ja Masalantietä lukuun ottamatta yksityisten maanomistajien omistuksessa. Masalantien omistaa valtio.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Kirkkonummi sisältyy Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan, johon ei oikeuskäsittelyn myötä kohdistunut muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on vaihemaakuntakaavassa voimassa yleiset suunnittelumääräykset sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen määräykset (Luoman kylä ja Vitträskin ympäristö). Eteläosassa puolestaan on voimassa yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräys.

Yleisissä suunnittelumääräyksissä otetaan kantaa kasvun kestävään ohjaamiseen sekä liikkumiseen ja logistiikkaan, kauppaan ja elinkeinoihin, ympäristön voimavaroihin ja vetovoimaan, energiaan ja tekniseen huoltoon sekä ympäristöhäiriöihin.

Taajamatoimintojen kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

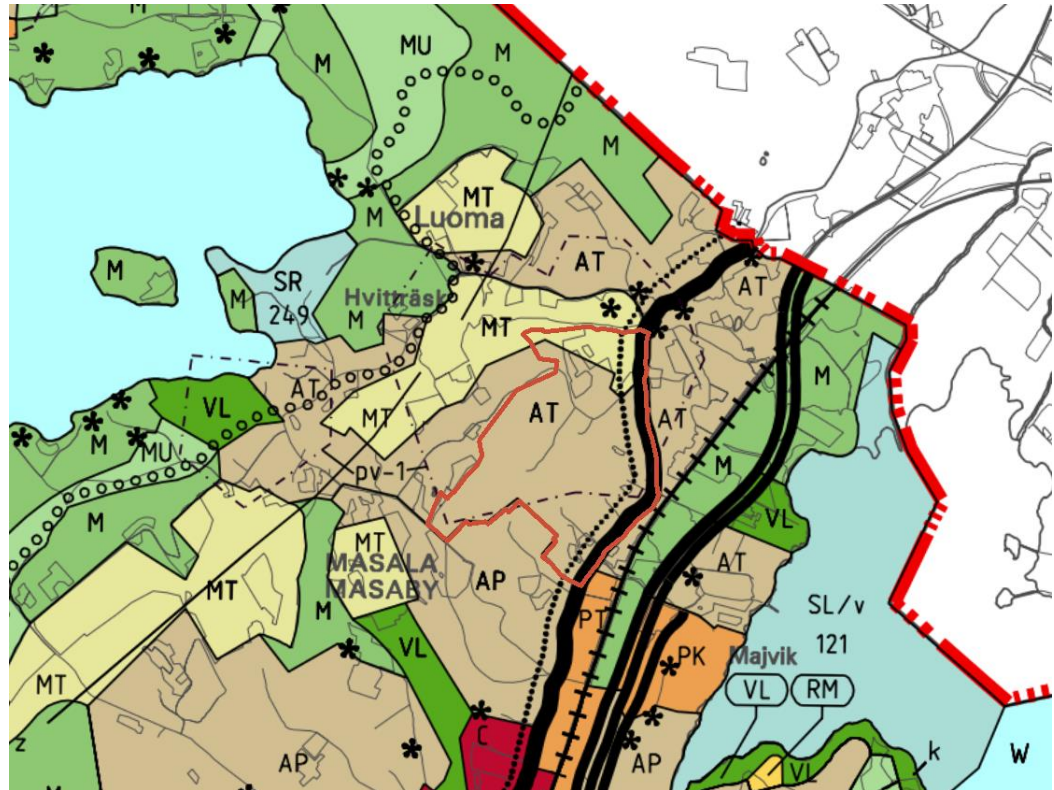
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (luonnonsuojelulaki).



Kuva: Ote maakuntakaavasta, jonka keskelle on merkitty punaisella rajauksella asemakaava-alue.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen Yleiskaava 2020. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosin kyläkeskuksen alueeksi (AT), joka varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu ja työtiloille. Pohjoisosassa suunnittelualueella on myös pieni osuus maatalousaluetta (MT), joka varataan ensisijaisesti maatalouskäyttöön. Lähes koko suunnittelualue on osoitettu pohjavesialueeksi (pv-1). Masalantien linjausta seuraa alueellinen pääväylä sekä kevyen liikenteen reitti.

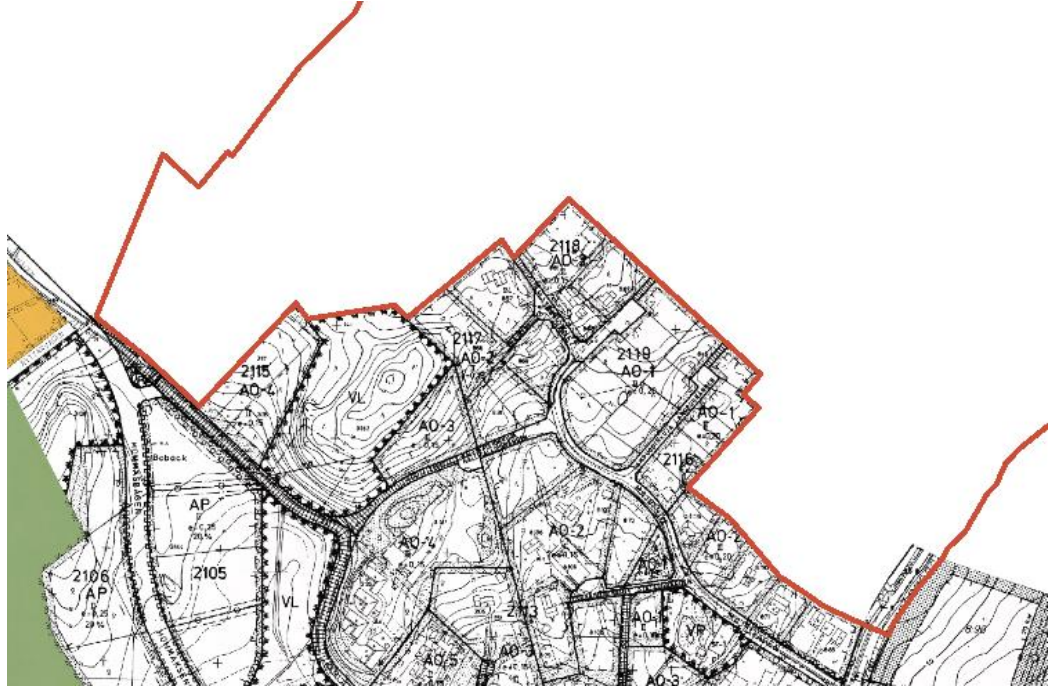


Kuva: Suunnittelualue punaisella piirrettynä yleiskaavakartalle.

Tämän lisäksi alueella on vireillä Luoman osayleiskaava (vireilletulokuuutus 8.4.2016), joka ei kuitenkaan ole edennyt edes luonnosvaiheeseen. Hanke on kaavoitusohjelmassa arvioitu odotuskoriin vuosille 2025–2027.

Asemakaava

Suunnittelualueen eteläkärjessä on noin 2 300 m² osalta voimassa Masalan keskustan rakennuskaava (hyv. 29.12.1970), jossa alue on osoitettu yleiseksi tieksi suoja- ja näkymäalueineen (LYS). Muilta osin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva: Ote kaava-alueen rajautumisesta voimassa olevaan asemakaavayhdistelmään.

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen Kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen 8.4.2019 ja se on astunut voimaan 1.1.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Kirkkonummen kunnan Tontti- ja paikkatietopalveluiden numeerista pohjakarttaa. Pohjakartta on hyväksytty 5.6.2024.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Alueella sijaitsee Yleiskaavassa 2020 suojeltu kohde Sommarhem (r-315) sekä Suuri Rantatie, Masalantie.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

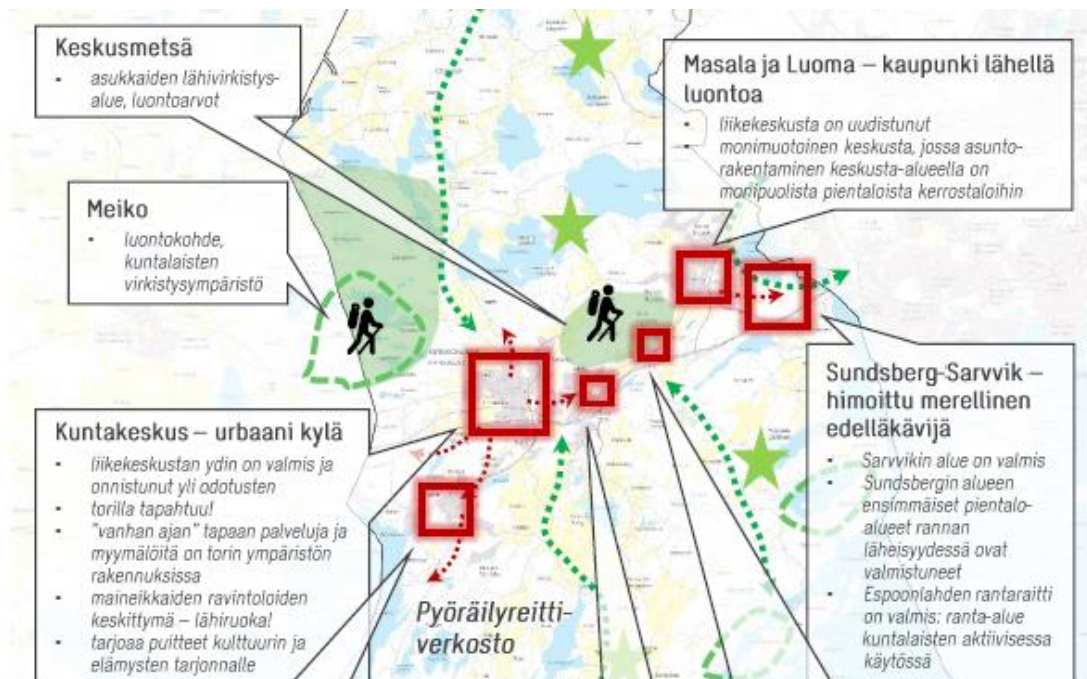
Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

Kirkkonummen kunnan uusi maankäytön kehityskuva on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Kehityskuvan laativat kunnan ohjauksessa Sweco Finland Oy ja Demos Helsinki.

Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä. Näitä ovat mm. yhdyskuntaraken-teen toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.

Kehityskuvalla määritetään kunnan kehitys- ja kasvutavoitteet (esim. väestö, työpaikat, palvelu- ja keskusverkko) pitkällä aikavälillä (vuoteen 2040 sekä 2060 saakka), kasvun painopistealueet, kasvun jakautuminen kunnan eri taajamiin ja osa-alueisiin sekä taajamien ja Kirkkonummen eri osa-alueiden profiilit ja ominaispiirteet. Kunnan veto- ja elinvoimatekijät ovat jatkossakin pientalovaltainen, luonnonläheinen asuminen ja elävä maaseutu. Tassumäen asemakaava toteuttaa edellä mainittuja veto- ja elinvoimatekijöitä.

Vaikka kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia, se osoittaa Tassumäen suunnittelualueen kuuluvan kunnan kasvuvyöhykkeeseen ja Masalan ja Luoman työpaikka- ja asuinkeskittymään.

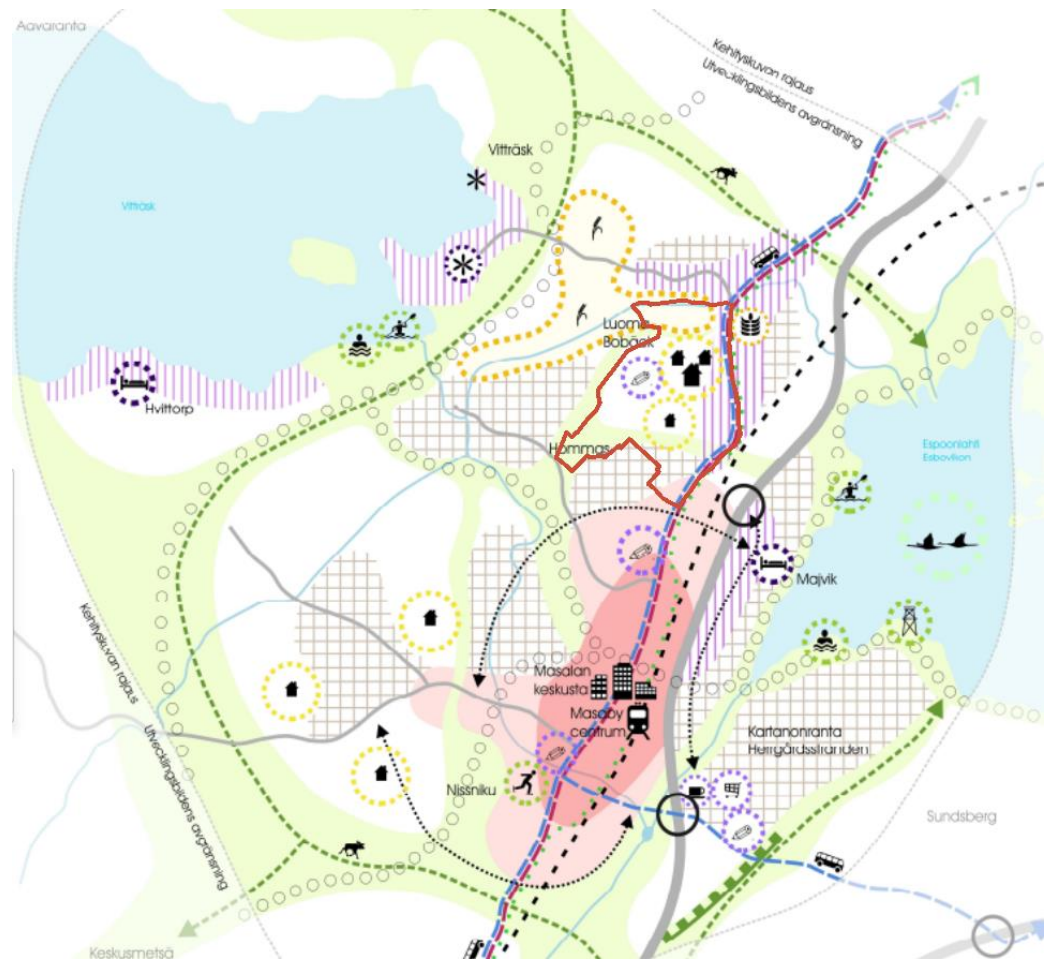


Kuva: Ote Kirkkonummen kunnan maankäytön kehityskuvasta 2040 (asuminen ja virkistys).

Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Kunnanvaltuusto hyväksyi Masalan ja Luoman kehityskuvan 5.9.2016 (§70). Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia, vaan se on alueen kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Siinä hahmotellaan Masalan ja Luoman maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti. Kehityskuva on alueen kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jossa korostuu yhdyskunnan rakenteelliset kysymykset, kuten toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.

Kehityskuvassa suunnittelualueelle on merkitty pohjoisosaan maisemallisesti arvokasta viljelyaluetta, keskivaiheille kyläkeskus, uutta asuinalueita ja palvelumerkintä, itäreunalle rakennettua kulttuuriympäristöä, kulttuurihistoriallinen tie ja linja-auton runkoyhteys sekä etelänurkkaan tiivistyvän asuinalueen merkintä ja pieneltä osin ulottuma Masalan keskustan merkinnästä.

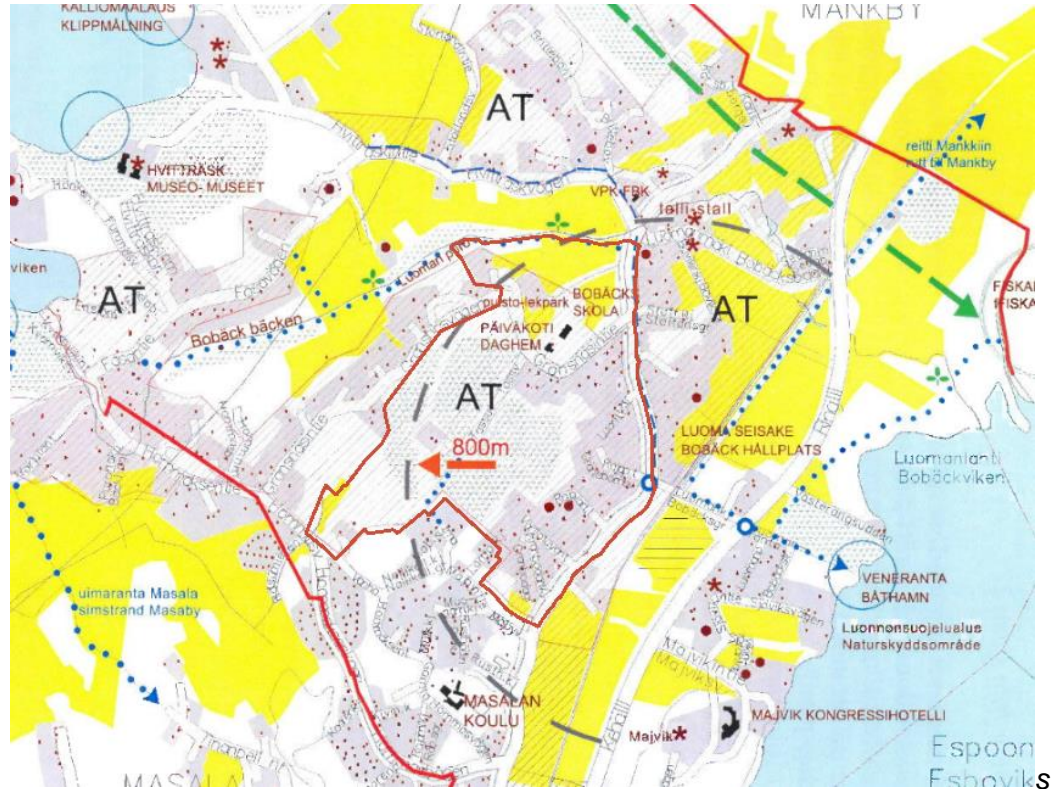


Kuva: Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040, jossa kaava-alue rajattuna punaisella.

Luoman kyläsuunnitelma 2009 (päivitetty 2011–2015)

Edellä olevien lisäksi alueelle on kyläyhdistyksen toimesta laadittu kyläsuunnitelma vuonna 2009 ja sitä on päivitetty 2011–2015.

Karttamuotoisessa esityksessä kylän kehittämissideoista suunnittelualueelle on esitetty kyläkeskuksen aluetta, metsää, jolla on merkittävä lähivirkistyskäyttö sekä lounaisosaan ulkoilu-/pyöräilyreittiehdotus.



Kuva: Ote kyläsuunnitelman kartasta, jossa kaava-alue on rajattuna punaisella.

Kyläsuunnitelman tavoitteina ja toimenpiteinä on lueteltu mm. seuraavia:

- Kylän säilyttäminen pientaloalueena.
- Kulttuurimaiseman ja arvokkaan rakennuskulttuurin säilyttäminen.
- Vihreän vyöhykkeen säilyttäminen Luoman läpi mereltä metsiin.
- Yhteisöllisyyden ylläpitäminen.
- Turvallinen kevyt liikenne.
- Masalantien liikenteen hallitseminen.
- Linja-autoyhteys Etelä-Espoon kautta Helsinkiin.
- Kylään olohuone.
- Toimiva tiedotus.
- Toimiva jätteenlajittelu.
- Yhteistyö ja yhteisöllisyyden tukeminen päivähoiton / koulun toiminnan kautta.
- Hevosharrastus turvalliseksi.
- Nuorisolle vapaa-ajan toimintaa.
- Polkujen ja hiihtolatujen kehittäminen.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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 kirjatut 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.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 26.6.2023 § 211 hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaava on ollut Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2023–2027 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.10.2022 § 78) osoitettuna toteutuskoriin 2023–2024.

Koko kaavaprosessin vaiheista ja sitä koskevista päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 1.2.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaava ja asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tarkempi listaus osallisista on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille Yhdyskuntatekniikan lautakunnan 31.8.2023 § 94 päätöksellä ja vireilletulosta on kuulutettu 29.9.2023.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukastyöpaja 24.10.2023

Alueen asukkaille järjestettiin työpaja 24.10.2023 Bobäckin koulun tiloissa. Kaavahankkeesta kiinnostuneet asukkaat kuuluivat lisää hankkeesta sekä pääsivät käymään kaavatyon lähtötietoja teemoittain läpi, workshop-tyylisesti.

Työpajassa esiin nousseet toiveet olivat mm. seuraavanlaisia:

- Metsää ja luontoa tulisi säilyttää laajasti, palvelee asukkaita virkistyskäytössä. Mieluummin johonkin kohtaan tehokkaampaa rakentamista kuin koko metsän korvaaminen löyhemmän mitoituksen pientaloasumisella.
- Uudisrakentamisen tulisi olla monipuolista, puurakentamista, alueelle soveltuvaa maksimissaan 1–2-kerroksista ja siten, että koulu pysyy elinkelpoisena.
- Koulun ja Ljusdalan läheisyyteen tulisi sijoittaa jonkinlainen kylätalo, ”kyläläisten olohuone” tai paikka, jossa kohdata.
- Täydennysrakentaminen tulisi sovittaa olemassa olevaan rakentamiseen ja maisemaan.
- Bussiliikenteeseen parannuksia.

Läpiajoliikenteestä (ajo kaava-alueelta suoraan Hommaksenkaarelle / lounaan suuntaan) oltiin sekä puolesta että vastaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta tullaan järjestämään viranomaisten kanssa neuvottelu(ja) tarvittaessa. Keskeisiltä viranomaisahoilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä ehdotuksesta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksymisen (kh 26.6.2023 § 211) yhteydessä todennut, että kunnan kaavoitusohjelman mukaisesti kaavan tavoitteena on toteuttaa ympäristöltään mielenkiintoinen ja rakentamistavaltaan laadukas pienimittakaavainen uusi asuntoalue Luomaan. Lisäksi osoitetaan sujuvat kulkuyhteydet Masalantielle ja Masalan keskustaan ja sen palveluihin, kuten urheilupuistoon. Suunnittelualueella olevan nykyisen asutuksen osalta tutkitaan nykyisten rakennettujen kiinteistöjen hallittua tiivistämistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tassumäen asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Kaavassa edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa ja olemassa olevaan tukeutuvaa aluerakennetta sekä luodaan edellytyksiä väestönkehityksen edellyttämälle asuntotuotannolle. Siinä edistetään joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia sekä huolehditaan kulttuuriympäristöjen, luonnonperinnön, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä.

Maakuntakaavan tavoitteet

Tassumäen asemakaavan tavoiteasettelu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Kaavassa kehitetään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, osoitetaan uutta asumista taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja yleisestikin kehitetään olemassa olevaa taajamaa sen maankäyttöä täydentäen ja tehostaen sekä toiminnallista rakennetta monipuolistaen.



Uusi rakentaminen tukeutuu Masalan aluekeskukseen sekä sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon sekä liikenteen verkostoon tukeutuen. Liikkumisen suunnittelussa keskitytään huomioimaan kestävät liikku- mismuodot: julkinen liikenne, kävely ja pyöräily. Kaikessa suunnittelussa otetaan huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvataan luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot sekä edistetään kestävää luonnonvarojen käyttöä. Li- säksi turvataan riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhyk- keen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaava on pääosin yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Alueen pohjois- osassa sijaitseva maatalousalue säilytetään lähes yleiskaavan rajauksen mukai- sesti. Yleiskaavan mukaisesti MT-alueella sallitaan maatalouden ja siihen sovel- tuvien elinkeinojen harjoittaminen sekä tätä palveleva rakentaminen, alueen haja- rakennusoikeus tulee käyttää ensisijaisesti saman maanomistajan AP-, AT-, A-1- tai M-alueella ja rakentamisen on liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin tai muuten maisemallisesti sopiviin kohtiin siten, että pellot säilyvät rakentamatto- mina. Rakennusten sopeutumiseen maisemaan tulee kiinnittää erityistä huo- miota.

Yleiskaavan AT-alueelle on asetettu ohjeeksi seuraavaa: alue varataan kyläasu- tukselle, sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille, alueella sallitaan maataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palveleva rakentaminen tarpeellisine asuin- ja talousrakennuksineen. Alueelle tulee laatia osayleiskaava.

Yleiskaavassa osoitettu pohjavesialueen merkintä, pv-1, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue on poistunut luokittelusta vuonna 2017 eikä täten ole enää ajan- kohtainen tai erityistä huomiota vaativa tavoite.

Yleiskaavan suojelukohteet pyritään suojelemaan myös asemakaavassa.

Muiden aluetta koskevien suunnitelmien tavoitteet

Tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen pääosin metsäinen luonne ja maaston paikoin suuret korkeuserot asetta- vat tavoitteita rakentamisen laadulle ja erityisesti esteettömien kulkureittien järjes- tämiseksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaava-alueen isoimman maanomistajan tavoitteena on luoda alueelle uutta pien- talovaltaista asuinalueita.

Pienempien maanomistajien kanssa tavoitteista on keskusteltu kiinteistökohtai- sesti. Osalla pienempien kiinteistöjen omistajista on tavoitteena täydennysraken- taa kiinteistöään ja muutamilla myös purkavan uudisrakentamisen kautta. Melko suurella osalla pienemmistä kiinteistöistä muutoksia ei tavoitella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda alueelle uutta pientalovaltaista metsämäiseen ympäristöön soveltuvaa asumista sekä täydentää olemassa olevaa rakennetta siten, että ym- päristön kylämäinen ja iällisesti kerroksellinen luonne säilyy.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Varsinaisesta asemakaavaluonnoksesta ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja, vaan prosessissa keskityttiin tunnistamaan erilaisten reunaehtojen (mm. kulttuuriympäristö, luonto, liikenne, osallisten tavoitteet) asettamat suunnittelun lähtökohdat mahdollisimman tarkalla tasolla. Ennen kaavaluonnoksen laatimista alueelle tehtiin karkealla tasolla erilaisia luonnoksia, joissa pohdittiin mm. rakentamisen ja metsäisenä säilytettävän alueen suhdetta sekä liikenteen ja liikkumisen yhteyksiä ja tarpeita.



Kuva: Asukastilaisuudessa 24.10.2023 esillä olleita karkean tason vaihtoehtoluonnoksia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Valtaosa kaava-alueesta on osoitettu asuinpienalojen ja erillispientalojen kortteli-alueiksi 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 kaduksi. Uudelle rakentavalle alueelle on osoitettu uusi kokoojakatu 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 kylämäistä kaupunkirakennetta sekä luo myös aivan uutta, omaleimaista asuinalueita tähän liittyen.



5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 68 hehtaaria. Osoitettavan rakennusoikeuden määrä kaavassa on yhteensä noin 77 000 kerrosneliometriä (k-m²). Tästä osa on alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten rakennusoikeutta. Aluetehokkuus e_a kaava-alueella on noin 0,11. Korttelialueilla tehokkuus vaihtelee noin 0,05–0,50 välillä. Keskimääräinen korttelitehokkuus e_k on noin 0,20. Pinta-alatietojen ja rakennusoikeuden jakautuminen aluevarauksittain on esitetty alla olevassa taulukossa.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AO	24,9888	0,14	36 050
AP	11,1120	0,31	34 119
MA	3,1149	-	-
P	0,8590	0,23	2 000
VL	18,2555	-	-
EV	0,4493	-	-
Y	2,0740	0,22	4 500
katualueet	7,3511	-	-
Yhteensä	68,2046	0,11	76 669

Osoitettava rakennusoikeus mahdollistaa yhteensä noin 1400 (laskennan oletus: 1 as/50 k-m²) asukkaan sijoittumisen alueelle, mikä tarkoittaa noin 1270 uutta asukasta nykyisen asukasmäärän ollessa noin 130 henkilöä.

Uusia työpaikkoja syntyy noin 10 uuden päiväkodin sekä koulun mahdollisen laajentumisen myötä.

5.1.2 Palvelut

Alueelle sijoittuu nykyisinkin toiminnassa oleva koulu (Bobäcks skola), seurain-talo (Ljusdala) sekä uutena päiväkotia ja ekopiste.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMI-NEN

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset uuden asuinalueen toteuttamiselle. Tassumäestä halutaan metsämäinen ja kylämäinen asuinalue, jossa uudet osat luovat omaleimaisen ja tiiviin kokonaisuuden metsäisen ympäristön keskelle sekä olemassa olevaa rakennetta täydennetään alueen kulttuuriympäristö, kylämäisyys ja iällinen kerroksellisuus huomioiden.

Kaavaluonnoksessa on pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kerrokselliseen rakennuskantaan. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu alustavasti asemakaavan yleisissä määräyksissä ja niitä tullaan täydentämään myöhemmin laadittavassa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa sekä tarkentamaan ehdotusvaiheessa asemakaavan määräyksiä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen ulkoasusta, kuten julkisivujen ja katon ominaisuuksista ja väreistä. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi kattomuoto ja -kulma sekä julkisivumateriaali. Alueen luonteen,



rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta julkisivu- ja rakennusmateriaaliksi ehdotetaan puuta.

Asemakaava lisää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten myös kysyntää palvelutason parantamiselle Masalantien osalta. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä on huomioitu erityisesti yhteystarpeet Masalantielle, Masalan suuntaan sekä koululle. Uusilta alueilta pääsee jalan ja pyörällä Masalan suuntaan Hommaksenkaaren, Vartiotuvantien, Rajavartijantien tai Rajapuomintien kautta. Uusien alueiden autoliikenne puolestaan ohjautuu kootusti uuden kokoojakadun kautta Masalantielle, mikä ei vaikuta Masalantien varressa sijaitseviin ajoyhteyksiin.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla uudisrakennukset on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värityksen ja sijainnin osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden on sopeuduttava maisemaan. Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

Korttelialueilla ennestään sijaitsevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava pääosin pensain ja puin. Tonteilla vältetään tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä.

AO – Erillispientalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueita sekä Masalantien varren täydennysrakennettaville alueille että metsään sijoittuville uusille alueille. Tonteille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 180 tai 200 k-m²:n suuruisia pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Erillispientalotonteilla on lisäksi pääsääntöisesti 50 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja muille talousrakennuksille.

Täydennysrakennettavilla alueilla uudisrakennusten sijoittelu on vapaampaa tonteilla yllä mainitut yleiset ohjeet huomioiden. Osa nykyisistä kiinteistöistä jaetaan pienemmiksi tonteiksi ja osalle nykyisistä kiinteistöistä annetaan kahden asunnon rakentamismahdollisuus. Suojeltavat rakennukset on merkitty sr-merkinnöillä. Monien tonttien läpi kulkee naapuritonteille pääosin olemassa olevia johtavia ajoyhteyksiä, jotka vahvistetaan asemakaavalla.

Uusilla alueilla kortteleissa 8015–8020 erillispientalojen sijoittelussa tulee noudattaa katumaiseman vuorottelua kartalle osoitettujen rakennusalojen mukaan. Asuinrakennukset sijoitetaan pääosin joka toisella tontilla lähelle katua ja joka toisella tontilla tontin keski- tai takaosaan. Tonttien tulee rajautua luonnonmukaisella kasvillisuudella viheralueisiin, jotta viheralueilla säilyy mahdollisimman metsämainen luonne eivätkä viheralueet rajaudu esimerkiksi aidoin.

Talousrakennuksia saa kaikilla alueilla sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille.

Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille kaksi kappaletta asuntoa kohden.



AP – Asuinpientalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu asuinpientalojen korttelialueita pääosin metsään sijoituville uusille alueille, mutta myös pohjoisosassa sijaitsevan pellon reunoille sekä muutama kohtiin Masalantien täydennysrakennettaville alueille. Rakentamisen laatua ohjataan tarkimmin uusilla alueilla sekä erityisesti pellon reunoille sijoittuvilla alueilla.

Alueelle voidaan toteuttaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja kaavakartalle merkityn kerrosneliömäärän verran. Ylempänä mainittujen yleisten ohjeiden lisäksi kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto.

AP-korttelialueilla pääasiallinen toteutusmuoto on yhtiömuotoiset pientalotontit, joissa on noin viidestä pariin kymmeneen asuntoa yhtiötä ja tonttia kohti. Suoraan pihakatuihin rajautuvissa korttelialueissa voi olla myös omatonttisia eri tavoin kytkettyjä pientaloja. Kortteleissa 8005, 8012 ja 8014 on kaavakartalle merkitty säilytettävät alueen osat, joilla nykyinen puusto tulee säilyttää.

Asuinrakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Niissä voi lisäksi olla osittain maanpäällinen kellarikerros tai kerrokseksi laskettava osittain rinteeseen upotettu kerros niillä tonteilla, joilla on suuria korkeuseroja. Päiväkodin eteläpuoleinen kortteli 8008 on yksikerroksinen ja se sopii esimerkiksi senioriasumiselle.

Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille 1,5 kappaletta asuntoa kohden, niin että vähintään puolet autopaikoista sijaitsee niitä hallinnoivien asuntojen välittömässä läheisyydessä. Tavoitteena on välttää laajoja pysäköintialueita. Yli viiden autopaikan kokonaisuudet on lisäksi jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin tai rakentaa niille autokatoksia.

P – Palvelurakennusten korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialueella korttelissa 8004 osoitetaan olemassa oleva seuraintalo (Ljusdala). Korttelialueella sallitaan lisäksi pienen uudisrakennuksen rakentaminen.

Toinen palvelurakennusten korttelialue korttelissa 8006 on osoitettu kaavan pohjoisosaan, lähelle nykyistä koulua ja seuraintaloa. Korttelialueelle tarkoitetaan uusi päiväkotia.

Y – Yleisten rakennusten korttelialue

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella osoitetaan olemassa oleva koulu (Bobäcks skola). Korttelialueella sallitaan lisäksi pienen uudisrakennuksen rakentaminen.

5.3.2 Muut alueet

VL – Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueita on osoitettu runsaasti eri puolille asemakaava-alueita, ja ne muodostavat etenkin yhdessä jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa yhtenäisen viher- ja virkistysverkoston. Erityisesti kokoojakadun länsipuolelle jäävillä alueilla on tavoitteena säilyttää metsäinen luonne itäpuolelle jäävien alueiden muodostuksessa enemmän rakennetuiksi viheralueiksi, joille rakennetaan kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Asuinkorttelien väliset lähivirkistysalueet toimivat myös ekologisina käytävinä eri lajeille, mm. liito-oraville.



Pellon ja Bobäck bäckenin väliin rehevöitynyt kasvillisuus on merkittävää säilyttää niin ekologian kuin luonnon monimuotoisuudenkin kannalta. Vesistön ranta-
vyöhykkeellä sijaitseva kasvillisuus imee ja puhdistaa vesistöön valuvia vesiä
sekä muodostaa ekologisen käytävän alueella liikkuville eläimille.

EV – Suojaviheralueet

Masalantien varteen jääville alueille ei ole syytä liikenteen takia osoittaa virkistys-
alueita, joten kohdat on osoitettu suojaviheralueina.

MA – Maisemallisesti arvokas peltoalueet

Suurin osa nykyisin viljeltävistä peltoalueista kaava-alueen pohjoispäässä on
osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi. Peltoalueet on todettu maisemallisesti arvokkaiksi niin maakuntakaavassa kuin maisemaselvityksessäkin.

Katualueet

Kaavan pääväylänä toimii Masalantie, joka osoitetaan kaduksi. Sen linjaus on
historiallinen (Suuri Rantatie) eikä linjausta saa muuttaa kuin erityisistä syistä.
Kaavassa ei suunnitella muutoksia Masalantien linjaukseen.

Asemakaava-alueelle rakennetaan uusi sisäinen kokoojakatu, joka kerää yhteen
kaikkien uusien tontti- ja pihakatuja sekä Gränsnäsintien autoliikenteen ja osan
uusien asuinkorttelien jalankulku- ja pyöräliikenteestä. Uuden kokoojakadun liit-
tymä Masalantielle rakennetaan noin 80 metriä pohjoiseen nykyisestä Gräns-
näsintien liittymästä. Nykyinen Gränsnäsintien osa liittymiseen Masalantielle
muutetaan jalankulun ja pyöräilyn reitiksi.

Granbodankuja, Vartiotuvantie, Rajavartijantie ja Rajapuomintie osoitetaan ase-
makaavassa kaduiksi. Niiden nykyisiä ajoväyliä levennetään monin paikoin ja
osalle näistä kaduista tehdään erilliset jalkakäytävät. Joissain kohdin uudet kadut
linjataan uusiin sijainteihin tai niiden korkeusasemia muokataan nykyisiin ajo-
väyliin verrattuna, jotta katujen pituuskaltevuudet saadaan loivemmiksi. Granbo-
dankujalta on erotettu uusi lyhyt tonttikatu uusien tonttien ajoyhteyksien vuoksi.
Luomankallio-niminen oleva ajoreitti osoitetaan asemakaavassa ajoyhteytenä,
joka palvelee noin viittä olevaa erillispientalokiinteistöä.

Uusia asuinkortteleita palvelemaan rakennetaan kuusi päättyvää uutta tonttika-
tua, joista keskeisten AP-kortteleiden keskellä olevat kadut voivat olla myös piha-
katuja. Uusilla tonttikaduilla on ajoradan lisäksi jalkakäytävä toisella puolella ajo-
rataa. Pihakaduilla ei ole eritelty eri liikennemuotoja.

Alueelle rakennetaan muutamia jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuja pp-katuja
sekä jalankululle, pyöräilylle ja tontille ajolle tarkoitettuja pp/t-katuja. Ne toimivat
pääasiassa yhteyksinä kaduilta virkistysalueille.

Alueen sisäinen kokoojakatu päättyy käänköpaikkaan, josta liikenne hajautuu
tonttikaduille ja kortteleiden sisäisille reiteille.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vel-
voite: kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laaditta-
essa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristö-
vaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja
muut vaikutukset. Asemakaavan vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoi-
hin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden antamiin tietoihin, laadittuihin selvi-
tyksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin.



Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona ja sitä tullaan täydentämään vuorovaikutusprosessien myötä. Vaikutusarvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista, s. 5). Ympäristövaikutuksia arvioidaan aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu paitsi itse suunnittelualueella, myös sen lähivaikutusalueella (kuva s. 2), jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava mahdollistaa noin 1270 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle ja näin ollen lisää alueen asukasmäärää sekä tihentää asukastiheyttä.

Runsas määrä uusia pientaloasuntoja, koulun läheisyys sekä uusi päiväkoti houkuttavat alueelle lapsiperheitä ja on odotettavaa, että alueen ikärakenne tulee nuortumaan lähemmäs koko Kirkkonummen keskiarvoa tai jopa sitä nuoremaksi.

Yhdyskuntarakenne

Kaavan rakentuminen vahvistaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta Masalantien varressa sekä Luoman kylässä. Rakenteen tiivistyminen ja eheyttäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä kehityskuvien (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 sekä Masalan ja Luoman kehityskuva 2040) mukaista.

Kaupunki-/taajamakuva

Tavoiteasettelun mukaisesti rakentaminen alueella tiivistyy ja tiivistyminen tulee aina muuttamaan jonkin verran taajamakuva. Pohjoispään peltomaisemaan tulee sijoittumaan uutena pellon reunaan asuinrakentamista sekä istutettavaa kasvillisuutta. Rakentaminen Masalantien varressa lisääntyy joillakin uusilla asuinrakennuksilla, mutta tarkoitus on myös säilyttää Masalantiellä nykyisenkaltainen puustoinen luonne.

Alueen sisälle muodostuu uusi tiiviimmän rakentamisen asuinalue ja sille omanlaisensa kyläkuva, joka näyttäytyy metsäisen ympäristön vuoksi heikosti ympäristöönsä. Ainoa poikkeus tästä on pohjoispään peltoalueet, joilta uusi rakentaminen pilkistää kaukaisesti Masalantielle.

Rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä sekä myöhemmin laadittavalla lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeella varmennetaan alueen laadukas toteuttaminen niin, että alueesta muodostuu toteutukseltaan laadukas sekä ilmeeltään yhtenäinen ja vehreä. Näillä huolehditaan myös, että alueen taajamakuva ja ympäristön piirteet säilyvät myös kaavan toteuduttua.

Asuminen

Asemakaavan toteuttaminen lisää Kirkkonummella haluttujen pientalotonttien tarjontaa merkittävästi. Yhdessä tiiviimmän asuinrakentamisen sekä mahdollisen senioreille suunnatun yhteisöllisen ja esteettömän asumisen kanssa tämä tuo merkittävän määrän uutta ja monipuolista asuntotarjontaa itäiselle Kirkkonummelle.

Palvelut

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja lisääntyvä asukasmäärä edesauttaa alueen palvelutarjontaa ja luo edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle. Uusina palveluina on odotettavissa päiväkoti sekä kierrätyspiste. Näiden lisäksi luodaan



edellytykset palveluiden parantamiselle koulun, seuraintalon sekä julkisen liikenteen osalta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Päiväkoti kasvattaa yksittäisenä toimintona työpaikkojen määrää eniten (n. 10 kpl), mutta joitakin uusia työpaikkoja voi syntyä myös koulun, seuraintalon tai senioreille suunnatun asumisen toiminnan myötä.

Yhtenä tavoitteena on, että alueella voidaan yhdistää ja sekoittaa asumista, etätyötä ja vapaa-aikaa ja siten välttää turhaa työssäkäyntiliikennettä pääkaupunkiseudun työpaikkakeskittymien suuntaan. Kaikki asukkaat eivät kuitenkaan pysty hyödyntämään etätyöskentelymahdollisuutta. Alueelle muodostuu huomattavan paljon vähemmän työpaikkoja suhteessa asukasmäärään, joten suuri osa asukkaista tulee käymään töissä muualla.

Virkistys

Alueella sijaitseva metsä tulee supistumaan uuden rakentamisen myötä. Menestystä pyritään kompensoimaan panostamalla jäljelle jäävien viher- ja virkistysalueiden laatuun. Kaavaan on suunniteltu jätettäväksi uuden tiiviimmän asuinalueen ympärille vihreä puistomainen verkosto, johon rakennetaan kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Alueen luoteisreunalla säilyy laajemmin metsää, jossa asukkaiden on mahdollista kulkea luonnonmukaisemmin esim. polkuja pitkin.

Liikenne

Rakentaminen ja asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa niin auto- kuin jalankulku- ja pyöräliikennettä alueella selvästi. Nykyisille rakennuspaikoille johtavat pihatiet tullaan muuttamaan pääosin asfaltoiduiksi kaduiksi ja liittymät Masalantielle selkiytyvät ja muuttuvat turvallisemmiksi.

Tiiviimmän alueen autoliikenne ohjautuu kaikki uuden kokoojakadun kautta Masalantielle ja siitä edelleen lounaaseen Masalan suuntaan tai koilliseen Espoon suuntaan. Autoliikenteen läpiajomahdollisuutta ei kokoojakadulle tule. Satunnaista liikenteen lisääntymistä voi tapahtua myös Gränsnäsintiellä kaava-alueesta länteen.

Jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan edellä mainittujen kokoojakadun sekä Gränsnäsintien lisäksi alueelta erityisesti Masalan suuntaan useaa eri reittiä pitkin. Lähivirkistysalueiden kautta on mahdollisuus kulkea jalan ja polkupyörällä Hommaksenkaarelle, Majbyntielle, Vartiotuvantielle, Rajavartijantielle, Rajapuomintielle sekä entistä Gränsnäsintietä ja peltotietä pitkin Masalantielle. Useilla erillisillä reittivalinnoilla sekä helpotetaan uusien asukkaiden arkea että rauhoitetaan olemassa olevan asutuksen läheisyydessä lisääntyvää jalankulku- ja pyöräliikennettä, kun ihmisvirrat jakautuvat monille eri reiteille esimerkiksi vain yhden sijasta.

Käyttäjien määrän lisääntyessä myös Masalantien varressa kulkevan joukkoliikenteen toivotaan vahvistuvan eli vuorojen lisääntyvän ja vuorovälin tihentyvän.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Masalantien varren kylärakenne tiivistyy hallitusti. Korttelialueet ja täydennysrakentaminen on sijoitettu olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi ja niitä koskevilla suojelumääräyksillä turvataan kulttuuriarvojen säilyminen.

Maisemalliset kohteet on huomioitu suunnittelussa niin hyvin kuin asemakaavassa on mahdollista huomioida. Esimerkiksi yksittäisten puiden kaataminen



maisemallisesta näkökulmasta tai kehitettävien näkymien avaaminen on huomioitava kortteli- ja katualueiden ja rakentamisen jatkosuunnittelussa.

Muinaismuistoista (kuopat) suurin osa pystytään säilyttämään viher- tai kortteli-alueilla.

Tekninen huolto

Valtaosa rakennetuista kiinteistöistä liittyy jo ennestään teknisen huollon verkostoon. Uusien katuyhteyksien ja teknisen huollon verkoston parannusten myötä myös lopuille kiinteistöistä tulee mahdollisuus liittyä verkostoihin, joten uudet kunnallistekniset investoinnit hyödyttävät alueen asukkaita. Uuden alueen myötä rakennettavan verkoston kapasiteetti jää sen verran pieneksi, että tarvetta runkojohtojen uusimiselle alueen läheisyydessä ei synny.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei sijaitse ennestään eikä sinne tule sijoittumaan kaavan rakentamisen myötäkään erityistoimintoja, joten vaikutuksia näihin ei ole.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä ympäristönsuojelukohteita tai toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriötä eikä sinne tule kaavan rakentamisen myötä tämän tyyppistä toimintaa sijoittumaankaan, joten erityisiä vaikutuksia näihin ei ole.

Asukasmäärän myötä lisääntyvästä liikenteestä voi koitua vähäisissä määrin pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Myös alueen rakentamisesta aiheutuu melua, joka on tilapäistä.

Sosiaalinen ympäristö

Kortteli 8008 varataan senioreille suunnatulle yhteisölliselle asumiselle tai vastaavalle. Kaavan toivotaan vahvistavan Luomassa jo ennestään hyvin aktiivisesti toimivaa kyläyhdistystä (Luoman kyläyhdistys).

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavan toteutumisen myötä noin puolet metsäisestä ympäristöstä muuttuu korttelialueilla rakennetuksi ympäristöksi. Alueella on voimakkaita maastonmuotoja, joten rakentamisen ja kulkureittien maastoon sopeutumiseen sekä olemassa olevan kasvullisen maanpinnan säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta vältytään mm. kasvillisuuden kulumiselta sekä tarpeettomilta maan leikkauksilta ja täytöiltä. Näiden säilyttämiseen on pyrittykin jo kaavan varhaisessa suunnitteluvaiheessa esimerkiksi katulinjauksia tehtäessä ja jättämällä kaava-alueen luoteisreuna rakentamiselta vapaaksi viheralueeksi.

Kaavan pohjoisosassa sijaitsevaan peltomaisemaan tulee sijoittumaan uutena pellon reunaan asuinrakentamista. Peltomaisemaan sijoittuvan rakentamisen toivotaan näyttävän esimakua uudesta asuinalueesta sekä antavan siitä positiivisen kuvan Masalantietä ohi kulkevalle. Tämän vuoksi peltomaisemaan sijoittuvalle rakentamiselle tuleekin antaa myös tarkempia määräyksiä rakentamistapaa ja arkkitehtuuria koskien kaavan ehdotusvaiheessa ja lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa. Asuinkortteleiden peltoon rajautuvalle rajalle on osoitettu istutettavaa kasvillisuutta, jolla pyritään pienentämään uuden rakentamisen tuomaa muutosta maisemakuvaan sekä varmistamaan kuitenkin osittainen eheys maiseman siluetissa.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä viherympäristön rakentamisesta ja säilyttämisestä, jolla varmennetaan vihreän maisemakuvan, olemassa olevan



ympäristön ja puuston säilyttäminen myös korttelialueiden rakentamatta jäävillä osilla sekä rakennettujen viheralueiden yhtenäisyys ja laadukas toteutus. Kaavan tavoitteena on säilyttää alueella edelleen vehreä ja metsämäinen luonne.

Luonnonolot

Metsäisen alueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi tulee muuttamaan alueen luonnonoloja. Luontoselvityksessä todettuja luontoarvoja säilytetään ja säilymistä edesautetaan erilaisin kaavaratkaisuin. Liito-oravan elinpiiri ja kaava-alueella varmistettu lepakon piilopaikka (Ljusdala) on merkitty suojeltaviksi s-1- ja slep-1-merkinnöin. Merkittävät ekologiset yhteydet, soistuneet luontokohteet sekä valtaosa kääpä- ja sammalesiintymistä jäävät rakennettujen alueiden ulkopuolelle säilytettäväksi. Tärkeimpien ekologisten yhteyksien säilyminen sekä liito-oravien ja lepakoiden liikkuminen on turvattu osoittamalla laajaa verkostomaista viheraluetta sekä lisäksi myös osoittamalla korttelialueille säilytettävää puustoa.

Luonnon monimuotoisuus

Metsäisen alueen muuttamisella rakennetuksi ympäristöksi on vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Luonnon monimuotoisuuden säilymistä pyritään kuitenkin edesauttamaan laajoilla vihaverkostoilla ja ekologisten yhteyksien turvaamisella sekä herkimpien alueiden, kuten Bobäck bäckenin varren, jyrkimpien kalliorintaiden ja avokallioiden sekä kosteikkoalueiden säilyttämisellä. Isossa kuvassa kaava-alueen rakentaminen ei uhkaa alueen kasvilajistoa, eläimistöä tai ekosysteemin toimivuutta.

Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttavia muutoksia voi tapahtua erityisesti tiiviisti rakennetulla alueella. Tiiviisti rakennettujen kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen eteläpuolisille piha-alueille ja uusille avonaisille katualueille voi muodostua tavallista lämpimämpiä kohtia. Avonaisilla katualueilla voi myös tuulisuusolosuhteet muuttua, tosin pienilmastoon vaikuttavat muutokset ovat tämän kaltaisen rakentamisen alueilla huomattavasti pienempiä kuin ne olisivat esimerkiksi kerrostalovaltaisella alueella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole luokiteltuja pohjavesiä eikä tavanomaisella asuinrakentamisella ole vaikutusta kaukaisempiin pohjavesialueisiin. Vanhan pohjavesialueen vuoksi alueella tulee huomioida ympäristönsuojelulain maaperän- ja pohjaveden pilaamiskiellot. Rakennetut ja päällystetyt alueet lisäävät alueella syntyvien hulevesien käsittelytarvetta.

Maa- ja metsätalous

Alueen pohjoisosan peltoalueilla säilyy mahdollisuus viljelyyn, joskin viljeltävä pinta-ala pienenee hieman. Aiemmin talouskäytössä olleesta metsästä kaadetaan noin puolet uuden rakentamisen myötä ja noin puolet siitä säilyy lähivirkistysalueina. Metsätaloudellisesta näkökulmasta menetys ei ole merkittävä, sillä alue on kooltaan hyvin pieni suhteessa talousmetsiin Suomessa.

Luonnonsuojelu

Kaavalla ei ole vaikutuksia olemassa oleviin luonnonsuojelualueisiin eikä kaavalla synny uusia luonnonsuojelualueita.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavalla on vaikutuksia myös ilmastokestävyyden kannalta. Metsäisen alueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi vähentää alueen hiilinieluja eli hiiltä sitovaa puustoa. Vapautuvia hiilipäästöjä voidaan kompensoida alueelle



toteutettavilla ekologisilla ratkaisulla, kuten esimerkiksi puurakentamisella tai suosimalla uusiutuvan energian käyttöä. Myös rakennuksissa rakennusmateriaalina käytetty puu toimii hiilivarastona ja kompensoi puuston vähenemistä alueella. Kaavan ratkaisut lisäävät autoliikennettä ja auton käyttötarvetta liikkumismuotona, mutta alueen suunnittelussa on pyritty myös kannustamaan kestävämpiin liikkumismuotoihin, kuten jalankulkuun ja pyöräilyyn, mahdollistamalla useat laadukkaat yhteydet alueelta Masalan suuntaan.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriöitä eikä sinne tule kaavan rakentamisen myötä tämän tyyppistä toimintaa sijoittumaankaan, joten erityisiä vaikutuksia näihin ei ole.

Asukasmäärän myötä lisääntyvästä liikenteestä aiheutuu vähäisissä määrin pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Myös alueen rakentamisesta aiheutuu melua, joka on tilapäistä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Täydellinen luettelo kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on esitetty selostuksen liitteenä. Alueelle osoitetut aluevaraukset sekä kortteleiden käytön periaatteet on esitetty kappaleessa 5.3. *Aluevaraukset*.

5.7 NIMISTÖ

Uusi nimistö aihepiireineen luodaan asemakaavaehdotusvaiheessa ja selostusta täydennetään siinä vaiheessa. Todennäköisesti nykyinen nimistö säilyy käytössä, mutta katujen paikat voivat muuttua nykyisestä.

5.7.1 Kadut

Nykyiset kadut

Nykyisestä nimistöstä säilyy alustavasti seuraavat:

- Masalantie
- Granbodankuja
- Vartiotuvantie
- Rajavartijantie
- Rajapuomintie
- Luomankallio
- Gränsnäsintie
- Tassutie

Uudet kadut

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Jalankululle ja pyöräilylle varatut kadut/yhteydet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.7.2 Virkistysalueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.7.3 Muut

Täydennetään ehdotusvaiheessa.



5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETTEUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaava on pääosin yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Alueen pohjoisosassa sijaitseva maatalousalue säilytetään lähes yleiskaavan rajauksen mukaisesti. AT-alue toteutetaan asuin-, virkistys- ja julkisten/yksityisten palveluiden (koulu, seuraintalo, päiväkot) korttelialueina. Asuminen alueella on kylämaisesti toteutettavaa pientaloasumista.

Yleiskaavassa suojellut kohteet on osoitettu suojeltavaksi myös asemakaavassa lukuun ottamatta Sommarhem-kokonaisuuden toista rakennusta, joka on yleiskaavan laatimisen jälkeen purettu.

Yleiskaavaan merkittyä pohjavesialuetta ei niin ikään ole voitu huomioida asemakaavassa, sillä alueen rajaus on yleiskaavan laatimisen jälkeen poistettu eikä asemakaava-alueella sijaitse päivitetyn tiedon mukaan pohjavesialuetta.

5.9 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Siinä edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa ja olemassa olevaan tukeutuvaa aluerakennetta sekä luodaan edellytyksiä väestönkehityksen edellyttämälle asuntotuotannolle. Siinä edistetään joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia sekä huolehditaan kulttuuriympäristöjen, luonnonperinnön, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavalle tulee laatia ehdotusvaiheessa lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka ohjaa korttelialueiden ja lähiympäristön toteutusta täydentäen asemakaavaa ja asemakaavamääräyksiä.

Myös katujen, vesihuollon sekä hulevesien osalta tulee laatia asemakaavaehdotusvaiheessa yleissuunnitelma.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavan toteutumisen seurannasta vastaa Kirkkonummen kunta.

Helsingissä 18.6.2024

TENGBOM OY

Laura Poutamo
Arkkitehti SAFA, YKS-716

Pekka Vehniäinen
Arkkitehti SAFA, YKS-337



KIRKKONUMMEN KUNTA

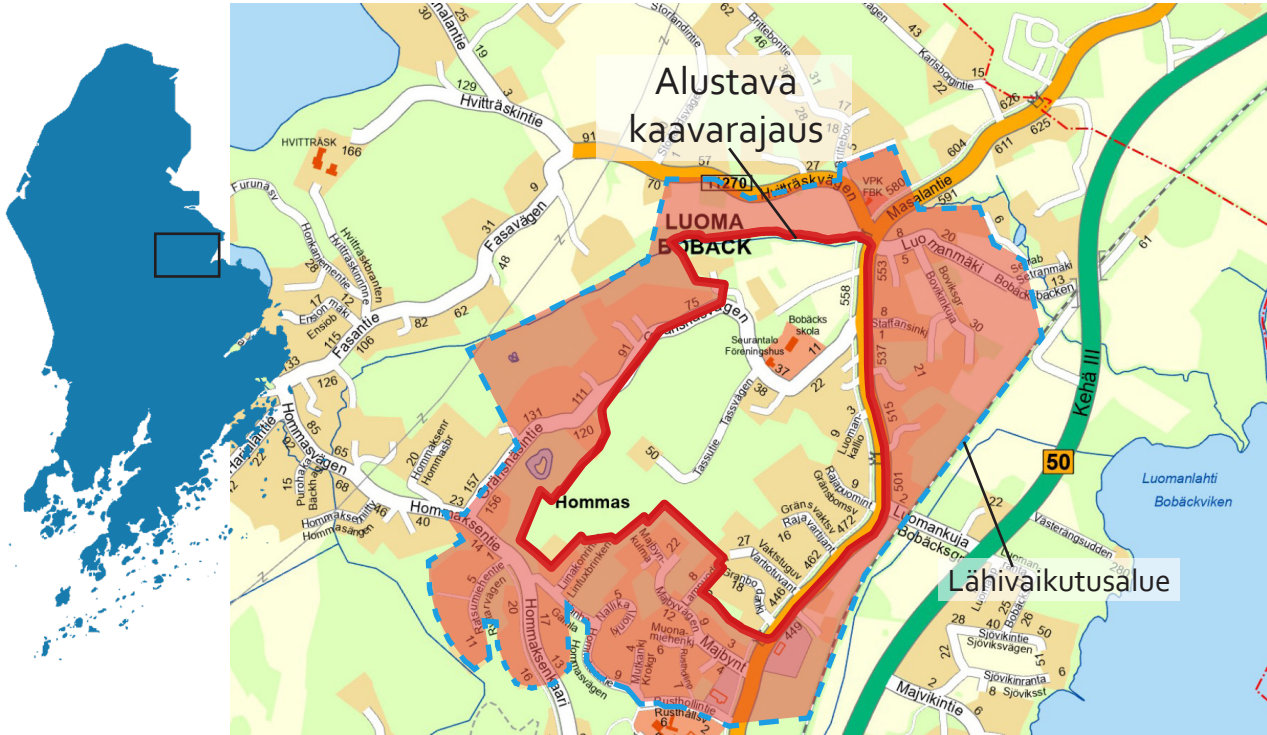
TASSUMÄEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI

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 liikenneyhteydet

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 VAIKUTTA?

- 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 suunnitelmaan 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

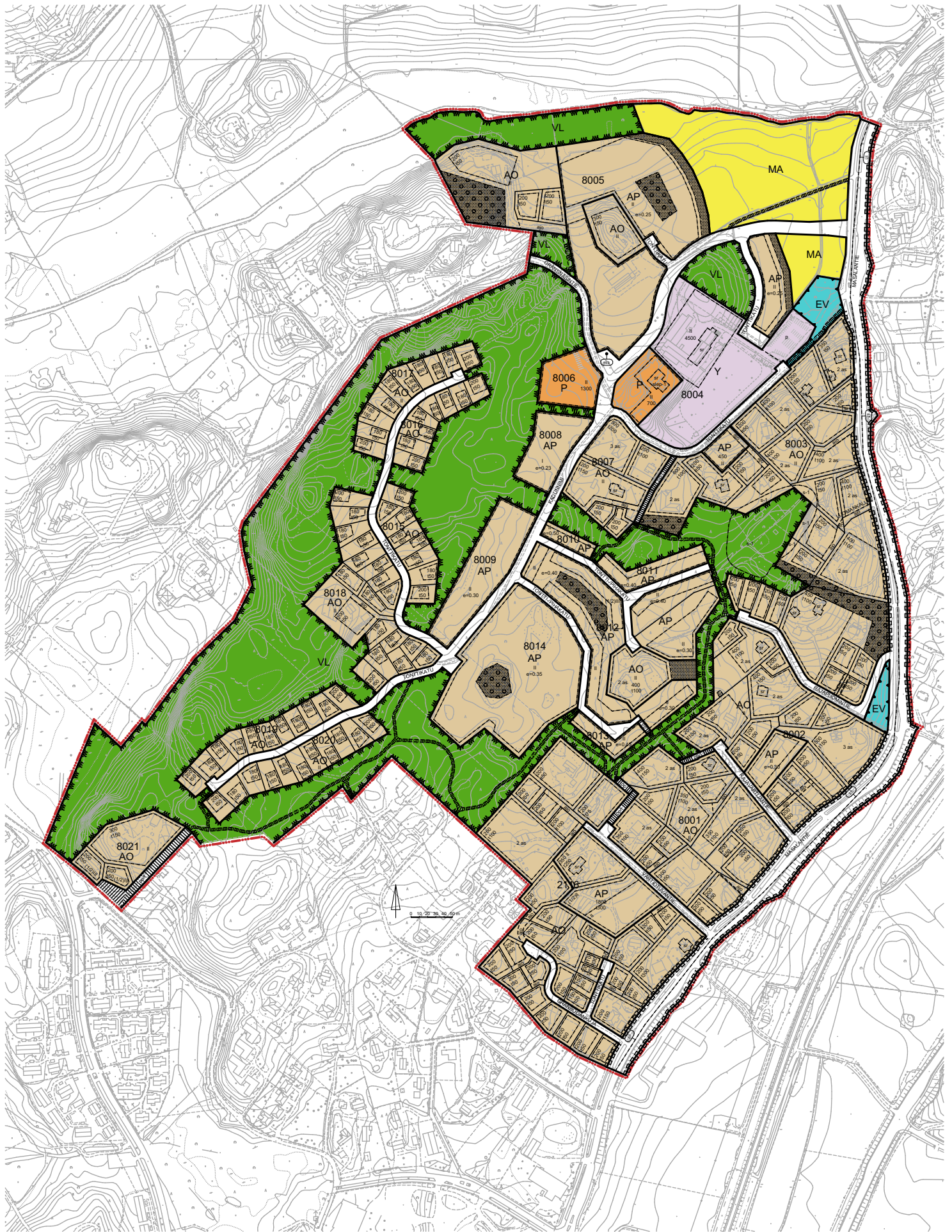
Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:
Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi

tai sähköpostitse:
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

Asemakaavapäällikkö Simon Store

sähköposti: etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:
www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot



Liite 3. Kaavakartta, pienennös
Bilaga 3. Plankarta, förminskning

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH DETALJPLANBESTÄMMELSER

Liite 4. Kaavamääräykset
Bilaga 4. Planbestämmelser



Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.



Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för allmänna byggnader.



Lähivirkistysalue.
Område för närrecreation.



Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



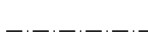
Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



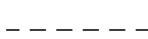
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.

8001

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

MASALANTIE

Kadun, tien, ajoyhteyden, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, körförbindelse, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t50

Talourakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Ekonomibyggnaders byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

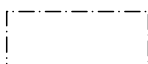
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

(1/2)III

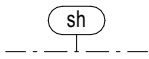
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråketal inom parentes framför en romensk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda som inräknas i våningsytan.

e=0.30

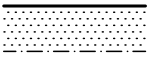
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.



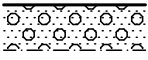
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Historiallinen tielinja. Tien linja ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.
Historisk vägdragnig. Vägens dragnig och förhållande till omgivningen bör bibehållas. Vanlig skötsel och förbättring av vägen är tillåtet. Angående planer för större förändringar av vägdragnigen och vägkonstruktionen bör förhandlas med museimyndigheterna.

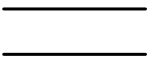


Istutettava alueen osa. Alueella voidaan käsitellä hulevesiä.
Riktgivande del av område som skall planteras.

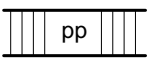


Alueen osa, jonka olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydentää lisäistutuksilla. Aluetta on hoidettava siten, että se säilyy pääosin puustoisena. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa heikentää ekologisten yhteyksien toteutumista.

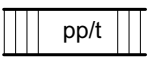
Del av område där befintligt trädbestånd bör bevaras samt vid behov kompletteras med planteringar. Området bör skötas så att det i huvudsak bibehålls trädbevuxet. Åtgärder som utförs får inte försämra förverkligandet av ekologiska förbindelser.



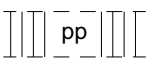
Katu.
Gata.



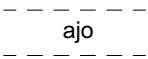
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



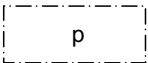
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



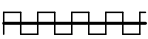
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



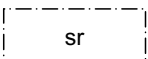
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

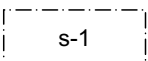
2 as

Merkintä osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennusalalla. Kaavaan merkityt tontit voidaan jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti.
Beteckningen anger högsta tillåtna antal bostäder på byggnadsytan. De i planen betecknade tomterna kan delas enligt rättsnormen som framgår ur MBF 37 §.



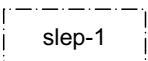
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ja siihen liittyvässä talousrakennuksissa ja pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot säilyvät ja/tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoosan palauttaminen). Rakennuksen ja siihen liittyvien talousrakennusten muutos- ja laajennustöistä on pyydettyä museoviranomaisen lausunto.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt tillhörande ekonomibyggnader och gårdsområden ska vara sådana att byggnadernas och gårdsområdets kulturhistoriska, byggnadshistoriska, landskapsmässiga och bybildmässiga värden bevaras och/eller kommer fram bättre än tidigare (återställande av utseende). För ändrings- och utvidgningsarbeten på byggnaden samt tillhörande ekonomibyggnader ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka heikentäminen on kielletty. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena, eikä sillä saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.

Område inom vilket det finns en enligt naturskyddslagens 78 § skyddad föröknings- och viloplats för flygekorren som det är förbjudet att förstöra eller försvaga. Området skall bevaras naturenligen, man får inte på området vidta några åtgärder som försämrar flygekorrens livsförutsättningar.



Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen lausunto.
Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vi byggnadslovsansökan bör utlåtande av behörig miljömyndighet begäras.

eko

Ekopiste.
Ekopunkt.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun. Yli 5 autopaikan kokonaisuudet on jäseneltävä puu- tai pensasistutuksin. Jokaisen autopaikan yhteyteen on asennettava sähköauton latauspistevalmius. AP-korttelialueilla vähintään puolet autopaikoista on toteutettava sitä hallinnoivan asunnon välittömään läheisyyteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

AP-kortteli:	1,5 ap / asunto
AO-kortteli:	2 ap / asunto
P-kortteli:	päiväkoti: 1 ap / 150 k-m ² muut: 1 ap / 100 k-m ²
Y-kortteli:	1 ap / 150 k-m ²

Lisäksi varataan yleiseen käyttöön soveltuvia pysäköintipaikkoja kadunvarsipysäköintinä.

Polkupyöräpysäköinti

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

AP-kortteli: 1 pp / 30 k-m², vähintään 1 pp / asuinhuone

Kaikki korttelialueet

Alueelle tulee laatia sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Uudisrakennukset on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värityksen ja sijainnin osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden on sopeuduttava maisemaan. Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Halkaisijaltaan yli 15 cm olevat puut rakentamisen ulkopuolella on säilytettävä osana pihan kasvillisuutta. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemakuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta.

Uudisrakennukset on sijoitettava tontille siten, että se ei aiheuta tarpeetonta puiden kaatamista ja maaston korkeussuhteiden muuttamista. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava pääosin pensain ja puin.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, ratkaistaan korkeuserot tukimuurein.

AP-korttelialueet

Alueelle voidaan toteuttaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja kaavakartalle merkityn kerrosneliömäärän verran tai tehokkuusluvun mukaan. Korttelialueella on sallittua rakentaa talousrakennuksia enintään 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuritonttiin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille. Kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto.

Tontin viherrakentaminen toteutetaan rakennusluvan yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

AO-korttelialueet (korttelit 2116, 8001, 8002, 8003, 8005, 8007, 8012 ja 8021)

Korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Erikseen merkityille ohjeellisille tonteille saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn määrän asuntoja (x as) erillispientaloina tai paritaloina.

Tonteille, joilla on suojeltu rakennus (sr), saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille.

AO-korttelialueet (korttelit 8015, 8016, 8017, 8018, 8019 ja 8020)

Korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tonttien aitaaminen virkistysalueen suuntaan on kiellettyä. Tonttien tulee rajautua luonnonmukaisella kasvillisuudella lähivirkistysalueisiin.

Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai

kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille.

P-korttelialueet

Korttelissa 8004 alueelle saa toteuttaa kyläyhteisöä palvelevia toimintoja ja niihin liittyviä rakennuksia. Korttelialueelle saa toteuttaa pienen elintarvikemyymälän, kioskin tai kahvilan.

Korttelissa 8006 alueelle saa toteuttaa päiväkodin.

Hulevedet

Korttelialueilla päällystettyjen piha-alueiden tulee olla pääosin vettä läpäisevää materiaalia.

Virkistysalueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkoalueena, joka toimii pintavesien imeyttämisaikana. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

Korttelialueilla hulevedet on hyödynnettävä syntypaikoillaan ja hulevesien poisvirtaamaa rajoitetaan hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavaksi. Hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodatetaan ja viivytetään niin, etteivät ne aiheuta vesistöihin laadullista kuormitusta. Osa korttelialueiden hulevesistä voidaan johtaa ja viivyttaa yleisillä alueilla erillisen suunnitelman mukaisesti, kun se on maasto- tai maaperäolosuhteista johtuen perusteltua. Näissä tilanteissa on oltava sopimus hulevesien johtamisesta maanomistajan ja kunnan kesken. Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan rakentajan/rakentajien toimesta rakennusluvan yhteydessä.

Viivytysjärjestelmien laskennallinen minimitulavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysrakenteisiin on suunniteltava hallittu ylivuoto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkering

Parkeringsnormen baserar sig på första siffran i sifferserien som definierar byggnadernas användningsändamål och kvadratmeter våningsyta. Över 5 bilplatser stora helheter bör avskiljas med träd- eller buskageplanteringar. Varje bilplats bör vara installerad med möjlighet till laddningspunkt för elbil. I AP-kvartersområden bör minst hälften av bilplatserna förverkligas i direkt närhet till den bostad som förfogar över dem.

Bilplatsernas minimiantal

AP-kvarter:	1,5 bp / bostad
AO-kvarter:	2 bp / bostad
P-kvarter:	daghem: 1 bp / 150 v-m ² andra: 1 bp / 100 v-m ²
Y-kvarter:	1 bp / 150 v-m ²

Därtill reserveras gatuparkeringsplatser ämnade för allmänt bruk.

Cykelparkering

Parkeringsnormen baserar sig på första siffran i sifferserien som definierar byggnadernas användningsändamål och kvadratmeter våningsyta.

AP-kvarter: 1 cp / 30 v-m², minst 1 cp / bostadsrum

Alla kvartersområden

Inom området bör uppgöras en bindande närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning.

Nybyggnaderna bör anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild speciellt vad beträffar utformning, färgsättning och placering. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas höjdförhållanden, form, ytmaterial och färgsättning, vilka bör anpassas till landskapet. Inom området bör byggnadsgruppsvis följas enhetligt byggnadssätt och enhetlig färgsättning.

Trädbestånd inom del av tomt som lämnas utanför byggande bör skötas så att dess särdrag bevaras. Träd utanför byggandet med diametern större än 15 cm bör bevaras som en del av gårdens växtlighet. Åtgärder som utförs får inte äventyra landskapsbild eller naturens mångfald.

Nybyggnaderna bör placeras på tomterna så att det inte förorsakar onödigt trädfällande och ändrande av terrängens höjdförhållanden. Del av tomt som förblir obyggt och som inte används för vistelse, lekplats eller trafik bör planteras i huvudsak med buskar och träd.

Vid placering av byggnader, gårdsfunktioner samt körförbindelser på tomter bör undvikas onödiga markskärningar och utfyllnader. Markslutningar bör planteras med växter som passar in i miljön. Ifall utrymmes användningen och höjdskillnaderna så kräver bör man lösa höjdskillnaderna med stödmurar.

Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare gräns eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget på tomten. Kvarterens huvudsakliga byggnads- och fasadmateriäl bör vara trä. Byggnadernas takform bör vara sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak.

Tomtens grönybyggande förverkligas enligt en skild i samband med byggnadslov uppgjord gårdsplan.

AO-kvartersområden (kvarteren 2116, 8001, 8002, 8003, 8005, 8007, 8012 och 8021)

Inom kvartersområde får uppföras högst det antal bostadshus i en bostad som den riktgivande tomtindelningen i plankartan visar. På specifikt markerade riktgivande tomter får uppföras högst det antal bostäder som fristående småhus eller parhus (x as) som anvisas i plankartan.

På tomter där det finns en skyddad byggnad (sr) får placeras två bostadsbyggnader. Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget ut tomten.

AO-kvartersområden (kvarteren 8015, 8016, 8017, 8018, 8019 och 8020)

Inom kvartersområde får uppföras högst det antal bostadshus i en bostad som den riktgivande tomtindelningen i plankartan visar. Inhägnandet av tomter mot rekreationsområde är förbjudet. Tomterna bör angränsa till närrekreationsområden med naturenlig växtlighet.

Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget på tomten.

P-kvartersområden

Inom området för kvarter 8004 får uppföras byggnader som betjänar byagemenskapen. Inom kvarteret får uppföras en liten livsmedelsbutik, kiosk eller café.

Inom området för kvarter 8006 får uppföras ett daghem.

Dagvatten

Inom kvartersområden bör ytbelagda gårdsområden i huvudsak vara av vattengenomsläppande material.

Inom rekreationsområde kan enligt en skild plan byggas konstruktioner som förbättrar styrandet av dagvatten samt hindrandet av översvämningar. Området kan förverkligas som en våtmark som fungerar som infiltrationsområde för ytvattnet. Området bör skötas och utvecklas enligt sin växtplatstyp.

Inom kvartersområden bör dagvatten utnyttjas där det uppstår och bortrinnandet av dagvattnet begränsas till att motsvara naturligt avrinnande. Outnyttjat och oinfiltrerat dagvatten filtreras och fördröjs så att det inte förorsakar belastning på vattendragen. En del av kvarterens dagvatten kan ledas och fördröjas på allmänna områden enligt en skild plan, då när det är ändamålsenligt på grund av terräng eller markbäddsmässiga orsaker. I sådana fall bör finnas ett avtal om ledandet av dagvattnet mellan markägare och kommunen. En kvartersvis plan över styrandet av dagvattnet uppgörs av byggare i samband med byggnadslov.

Fördröjningssystemens beräkningsmässiga minimivolymer är 1 kubikmeter för varje ny hundra kvadratmeter av vattenogenomträngbar yta. Fördröjningssystemen bör planeras för en kontrollerbar överrinnig.

KIRKKONUMMI

KYRKSLÄTT

TASSUMÄKI

TASSBACKEN

Asemakaava 1:2000

Detaljplan 1:2000

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja:

- Masalan keskustan rakennuskaava (Masalantie, osa)

Detaljplaneändringen gäller följande detaljplaner:

- Byggnadsplanen för Masaby centrum (del av Masabyvägen)

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

Detaljplanen gäller fastigheterna: 2-103, 3-201, 3-210, 4-9, 4-15, 4-18, 4-25, 4-35, 4-37, 4-38, 4-84, 4-85, 4-99, 5-12, 5-18, 5-20, 5-29, 5-46, 5-55, 5-69, 5-71, 5-72, 5-75, 5-79, 5-93, 5-106, 5-107, 5-108, 5-131, 5-140, 5-141, 5-142, 5-144, 5-145, 5-146, 5-148, 5-149, 5-150, 5-151, 5-152, 5-153, 5-154, 5-157, 5-159, 5-160, 5-161, 5-163, 5-164, 5-166, 6-4, 6-5, 6-28, 6-30, 6-31, 8-12, 8-15, 8-33, 8-40, 8-53, 8-64, 8-76, 8-87, 8-103, 8-104, 8-110, 8-113, 8-116, 8-117, 8-118, 8-120, 8-121, 8-131 (404-alkuiset/404-inledande) sekä osaa kiinteistöstä/och del av fastighet 404-5-137.



Masalantien osalta kiinteistöä:

För Masabyvägens fastighet:

895-2-30

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 8001-8021 osa korttelista 2116 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

I detaljplan bildas kvarteren 8001-8021, del av kvarteret 2116 samt gatu-, närrekrations-, skyddsgrön- och landskapsmässigt värdefullt åkerområden.

Nähtävänä / Framlagd	MRL/MBL 65 §, MRA/MBF 27 §		
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen			
Yt.lautakunta / Yt. nämnden			
Nähtävänä / Framlagd	MRL/MBL 62 §, MRA/MBF 30 §		
Yt.lautakunta / Yt. nämnden			
	KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTIS KOMMUN	Kaavoitus Planläggning	Mittakaava/Skala 1:2000
			Piirtänyt/Ritad av
			Päiväys/Daterad 18.6.2024
			Laatinut/Uppgjord av
			Simon Store Asemakaavapäällikkö/Detailplanechef
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner.	5.6.2024 Mittauspäällikkö	 MARKKU KORHONEN	Hanke/Projekt 31100
			Piirustus n:o/Ritning nr. 3504



TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI
Tel +358 291 705 880 www.tengbom.fi

TASSUMÄEN ASEMAKAAVA TASSBACKENS DETALJPLAN

Liite 5. Havainnekuva, pienennös
Bilaga 5. Illustration, förminskning
Luonnos/Utkast
Hanke/Projekt: 31100