# KIRKKONUMMI

# MASALANPORTTI

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskustan asemakaavoja. Masalan keskusta asemakaavan muutos (korttelit 2034 ja siihen liittyvät tähtivirkistys-, suojaviher-, luonnonsuojelu-, vesi- katu-, katu- ja yleisen tien alueet) ja Masalan keskusta k2054 ja k2055 (luonnonsuojelu- ja tähtivirkistysalueet).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2034 ja 2064-2066 sekä siihen rajautuvat katu- tie- , puisto-, tähtivirkistys-, luonnonsuojelu- ja erityisalueet.

# KYRKSLÄTT

# MASABYPORTEN

Detaljplaneändringen berör detaljplanerna för Masaby centrum: Masaby centrum, ändring av detaljplan (kvarter 2034 och därtill anslutna närrekreationsområden, skyddsgrönområden, naturskyddsområden samt vatten-, gatu-, järnvägs- och allmänna vägområden) och Masaby centrum k2054 och k2055 (naturskydds- och närrekreationsområde).

Genom detaljplaneändringen bildas kvarteren 2034 och 2064-2066 samt gatu-, väg- park-, närrekreations-, naturskydds- och specialområden som gränsar till dem.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Asuinkerrostalojen korttelialue. AK Kvartersområde för flervåningshus.

Asumista palveleva yhteiskyttöinen korttelialue. AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Palvelurakennusten korttelialue. P Kvartersområde för servicebyggnader.

Korttelin 2034 tontille 5 saa rakentaa palveluja eritysasumista sekä hoiva- ja päiväkotipalveluja. Päiväkodin rakennuskoikeus saa olla enintään 1000 k-m².
Korttelin 2034 tontille 4 ja korttelin 2064 tontille 1 saa rakentaa erityisryhmien asumista sekä em. toiminnan edellyttämiä oleskelu- ja työtiloja.
Korttelien 2066 saa rakentaa paloaseman.

I kvarter 2034 på tomt 5 får byggas service- och specialbesande samt vård- och dagvårdsservice. Daghemmets byggrätt får uppgå till högst 1000 v-m².
I kvarter 2034 på tomt 4 och kvarter 2064 på tomt 1 får byggas boende för specialgrupper samt vistelse- och arbetsutrymmen för denna verksamhet.
I kvarter 2066 får byggas en brandstation.

Toimitilarakennusten korttelialue. KTV Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Lähivirkistysalue. VK Område för närekreation.

Rautatiealue. LR Järnvägsområde.

Huoltoaseman korttelialue. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelun kylmäaseman. LH Kvartersområde för servicestation.
I området är det tillåtet att placera en bränsleautomatstation.

Autopaikkojen korttelialue. LPA Kvartersområde för bilplatser.

Suojavihertaa. EV Skyddsgrönområde.

Luonnonsuojelualue. SL Naturskyddsområde.

Meluallas, jolla meluisaa ylittävä valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suosituksset. /me
Alueen pääkäyttötarkoitus ei edellytä meluisuusvaiksen toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa). Bullerområde där bullervärden överskrider rekommendationerna i standardets principbestånd (VNp 993/1992).
Områdets huvudanvändningsändamål förutsätter inte användningsbara av bullerskydd och det får inte placeras bullerkänsliga funktioner på området (t.ex. vistelse- och lekutrymmen eller annan motsvarande verksamhet).

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

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

Osa-alueen raja. Gräns för delområde.

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

Ohjeellinen tontinrakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Korttelin numero. 2034 Kvartersnummer.

Ohjeellinen tontin numero. 3 Nummer på riktgivande tomt.

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

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä. 3800 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Lukusarja, jonka ensimmäinen numero ilmoittaa kerrosneliömetreinä asuintilan rakennuksoikeuden ja toinen luku asuintilaa palvelevien aputilojen kuten tekniston tilojen, vieraspisuojen ja varastojen rakennuksoikeuden enimmäismäärän. 3200+p200

Murtoluku roomalaisen numeron jälkeisä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan lasketettavaksi tilaksi. IV s/3

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. III

Korttelialon rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. k800

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerroneliömetriä rakennusalalle sallakon kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten. s100

Rakennusala. Byggnadsyta.

Ehdottomasti toteuttava auton säilytyspaikan rakennusala meluisuusjuksen takia. p

Ohjeellinen autosuojan rakennusala. Autosuojan suurin sallittu rakennusoikeus on enintään 420 k-m². as

Ohjeellinen polttoaineen jakelukatoksen rakennusala. Jakelukatoksen suurin sallittu rakennuskoikeus on enintään 200 k-m². jkl

Ohjeellinen rakennusala, joka sille sijoittaa korttelia palvelevan yhteistilä- ja huoltorakennuksen. s

Nuoli osoittaa rakennuksen katteen pääkappeleen noususuunnan. n

Yhdyskuntateknisiä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä. muu

Merkintä saili enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen. m

Yhdyskuntateknisiä huoltoa palvelevan pumppaamon kohdemerkintä. pmp

Ekopisteen kohdemerkintä. Merkintä saili jättisidenkerätyspisteen rakentamisen. Alue on aidatta tai istutuksilla erotettava muusta alueesta. eko

Istutettava alueen osa. istu

Alueen osa, jonka pintamateriaalin tulee olla vettä läpäisevää. p

Ohjeellinen vesialue. w

Ohjeellinen huleveden viivytykseen tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle ja parantamaan veden laatua. Viivytysaltaat tulee toteuttaa pintaveteen siten, että veden lammikoituminen on mahdollista. hule-p

Katu. Gata.

Jalankulkulle ja polkupyöräilylle varattu katu. Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

Jalankulkille ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltajo on sallittu. Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.

Ohjeellinen jalankulkulle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Riktgivande del av område reserverat för gång och cykling.

Ohjeellinen puistopolku. Riktgivande stig.

Liikmäärtäinen rakennuksen jätettävä kulkuaukko. Aukon on ulottuttava vesiskiton korkeuteen. Vesikaton on jatkuttava aukon yli. Kulkuaukon vesikattoon saa tehdä aukkoja enintään puolet kulkuaukon alasta. ka

Ungefärlig genomfartsöppning i byggnad. Öppningen skall nå vattentakets höjd. Vattentaket skall sträcka sig över öppningen. Genomfartsöppningens vattentak får göras med öppningar omfattande högst hälften av genomfarts öppningens areal.

Johtoa varten varattu alueen osa. För ledning reserverad del av område.

Eritasoristeys. Planskild korsning.

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

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten julkisivujen ääneneristävyyden on olava sellainen, että sillä saavutetaan lukuarvon ilmoittama äänitaseero. Bild beteckningen anvisas en sida av byggnadsytan där ljudisoleringen i byggnaderna fasader skall vara sådan att det uppnås en sådan ljudnivåskillnad som siffran anger.

Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (204, 2064) Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tontijako.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmaa sekä Masalanportin lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta.

Kerrosalaan kuuluvan myymälätilan sijoittaminen korttelialueelle ei ole sallittua.

Rautatiealueeseen rajoittuvien korttelieiden juurandan puoleinen kortteli sivu on aidattava, ellei pääsyä radalle ole muulla estetellä estetty.

Rakentaminen ei saa vähentää haitaa junaradan rakenteille tai stabiliteetille.

Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Pilaantunneet maat on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

Kastuvassaan vaarioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään N2000 +2,75 m korkeuteen merenpinnasta.

## Asemakaavan toteuttamisjärjestys ja meluntorjunta

Korttelieiden rakentamisjärjestys on toteutettava niin, ettei AK- ja P-korttelialueiden asuinpihoilla ulko-oleskelualueiden melutaso ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että ulko-oleskelualueet on suojattu liikennemeluilta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla sekä näiden avulla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luotettava selvitys lähinän ja nuorisotalon vaimennuksesta. Tämä ei saisi ylittää Ympäristöministeriön VTT tiedotteen 2425 suosituista luokka C: ve,95 ≤ 0,3 mm:s eikä runkomalu julkisuun VTT2468 suosituista Lpm ≤ 35 dB.

AK- ja P-korttelisissa kaikki oleskelupuvekkeet on lasitettava.

Rakennuksissa haettaessa on akustisin laskelmin osoitettava, että suunniteltulla rakenteella parvekkeella äänitaso ei ylitä asetuksen 796/2017 päväsjan ohjearvoa 55 dB.

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ollessa päivällä yli 55 dB (LAeq) tulee siilä olla tuuletusmahdollisuus sellaisella julkisivulla, jossa valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) muukaisesi melutaipavuot toteutuvat. Makuuhuoneet on suositeltavaa sijoittaa rakennuksen hiljaisemmalle puolelle.

Julkisivuilla, jolla ylittyy päiväajan keskiäänitaso 60 dB, ei tule sijoittaa parvekkeita.

## Autopaikkojen vähimmäismäärät

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoituksaen ja kerroneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukuarjan ensimmäiseen lukuun.

| | |
|---|---|
| AK-korttelit: | 1 ap./100 k-m², vähintään 0,6 ap./asunto |
| KTY-korttelit: | 1 ap./45 k-m² toimistotilaa<br>1 ap./200 k-m² teollisuus- ja varastokerrostaa |
| LH-korttelit: | 1 ap./40 k-m² tilkeilaa |
| P-korttelit: | 1 ap./50 k-m² |
| P-korttelisi toteutettavien myymälöiden korttelit: | 1 ap./40 k-m² |
| P-korttelit: | 1 ap./120 k-m² |
| P-kortteli 2034 tontti 5: | 1 ap./140 k-m² |

Myymälätilalla tarkoitetaan tiike- ja toimistotilaa.

AK-korttelissa on sallittua sijoittaa liikuntaesteiille tarkoitettuja autopaikkoja porrashuoneiden läheisyyteen mitoitusperiaatteella 1 ap./30 asuntoa.

Sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa LPA- ja LH-korttelialueille.

## Polkupyörätpaikkojen vähimmäismäärät

AK-korttelit: 1 pp./30 k-m², vähintään 1 pp./asuinhuone

AK-korttelialueen polkupyörätpaikkojen vähimmäismäärästä vähintään 75 % on kalettava ja vähintään 50 % on sijoitettava säältä suojattuun tilaan.

## AK- ja P-korttelialueet

Tontille toteutettavien asuintojen huoneistoalasta (h-m2) yhden asuinhuoneen asuintojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 % ja neljän asuinhuoneen ja siitä suurempien perheasuintojen yhteenlaskeiun huoneistoalan on olava vähintään 10 %. Asuinrakennuksen yhden asuinhuoneen asuintojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m2) on olava vähintään 27,5 h-m2. Määräyksen evät koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista eikä vaition tukemaa asuntotuotantoa.

Korttelitä 2034 tontella 3 ja 4 asunnot, joiden asuinhuoneet avautuvat ainoastaan Kehä III:n suuntaan, eivät ole sallittuja. Muissa korttelieissa asuintojen avaaminen vain julkisivun osalle, jonka pituuksien keskiäänitaso yöllä 60 dB ei ole sallittua.

Korttelin 2034 tontit 2, 3 ja 4 on liitettävä toisiinsa rakennusten kortuuella laiskeilla parvekeyhdyskäsellä tai muulla rakenteella, paitsi siinä missä on kaavamääräyksellä osoitettu kulkuaukko. Korttelin 2034 tontin 7 rakennukset on yhdistettävä toisiinsa 4 metrin korkealla meluaidalla.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdena uppgöras separat tomtindelning.

I genomförandet av detaljplanen bör kvalitets- och miljöplanen för Masaby samt närmiljö- och byggnadsanvisningar för Masabyporten efterföljas.

Det är inte tillåtet att placera butiksutrymme för livsmedel på kvartersområdet.

I de kvarter som gränsar till järnvägsområdet skall den sida av kvarteret som vetter mot järnvägen inhägnas om tillträde till banan inte har förhindrats på annat sätt.

Byggnader får inte ansluta skador för järnvägens konstruktioner eller stabilitet.

Radonrisker skall beaktas i planeringen och byggandet.

Förorenade markområden skall utredas och saneras innan byggandet inleds.

Konstruktioner som skadas då de blir våta skall placeras minst N2000 +2,75 meter över havet.

Hissikonehuone on sijoitettava ensisijaisesti maantasokerrokseen.

Ilmavaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavakartassa esitetyn rakennusalueen lisäksi. Katolle sijoitettavat ilmavaihtokonehuone ja muut tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin niin, ettevät ne korostu kaupunkikuvassa.

Jätehuoltotilla on sijoitettava rakennuksen asemakaavakartassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi pyöräkatoksia enintään 20 k-m² ja ne saa sijoittaa kaavakartassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusten raitisilman otsuukut tulee sijoittaa sisäpihalle poispäin vallavaylistä.

Tontin sekä siihen liittyvän AH-korttelialueen vihereakertaimisen toteutetaan rakentajan toimesta rakennusluvan yhteydessä lisäksi kaupunki voi edellyttämä pihaasunnehtimen mukaisesti. Tontitten piha-alueiden rajautuessa toisiinsa tai AH-korttelialueeseen on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunnettava ja rakennettava yhtenäisesti. Korttelin 2034 tontille 5 on sallittua rakentaa aidattu ulko-oleskelualue. Aita on sovitettava päärakennuksen arkkitehtuuriin. Muutoin tontilen aitaaminen ei ole sallittu. Rakentamatta jäävä tontin osa, joka ei käytetä oleskelualn, leikkialuetta tai liikenteeseen, on istutettava pensain ja puin niin, että niistä muodostuu rehevä pensas- ja puuryhmä.

Korttelissa 2034 tontteilla 2, 3, 4 ja 7 sekä korttelissa 2064 tontilla 1 rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattokulman on olava väliltä 6–10 °.

## P-korttelit 2066

Korttelin 2066 tontille 1 saa rakentaa palvoamen ja hätäkeskuksen. Tontin rakennusalan ja luonnonsuojelualueen (SL) välinen vyöhyke on kotelosuojelu-asemallaan ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tontille on vältettävä tarpeetoina leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristön sopivin kasvein.

Pihan tarkennmassa suunnittelussa tulee estää kielteiset vaikutukset Sundsten luonnonsuojelualueeseen.

Autopaikat on jäsennettävä enintään 12 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu jokaista 12 autopaikkaa kohti.

## AH- ja LH-korttelialueet

Alueelle saa sijoittaa korttelialueen käyttöä palveleivia katoksia.

## Lähivirkistysalueet (VL)

Lähivirkistysalueet toteutetaan erikseen laadittavien pustosuunnitelman mukaisesti.

Lähivirkistysalueitta (VL) on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston iäkrakenne on monipuolinen.

## LPA-korttelialueet

LPA-korttelialueet toteutetaan rakennuttajan toimesta rakennuslupien sekä yhdyskuntatekniikan pysäköintisuunnitelman mukaisesti. Korttelialueille on rakennettava autosuoja (ja kaavakartassa esitetyille rakennuksille melusuojauksen vuoksi. Kyseiset autosuojat on yhdistettävä toisiinsa 4 metrin korkuisella aidalla tai seinäkkeilä piha-alueiden suojaamiseksi melulta.

Autosuojin on sallittua sijoittaa varasto-, jätehuolto- ja tekniisä laitetiloja (esim. muuntamo).

LPA-alueilla auton säilytyspaikat sekä autokatoksissa (a, ä) että muilla säilytyspaikoilla on jäsennettävä enintään 12 autopaikan osiin, joiden väliin on jätettävä vähintään 3 metrit vapaata tilaa puu- ja pensasistutuksia varten. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu jokaista 10 autopaikkaa kohti.

Korttelissa 2034 on tontelle 2, 3 ja 4 toteutettava ajoyhteys LPA-korttelialueen kautta. Korttelissa 2064 on tontille 1 toteuttetava ajoyhteys LPA-korttelialueen kautta.

Korttelin 2034 LPA-alueella on järjestettävä Salmipolulle ulottuva jäänkiukua, polkupyöräilyä ja huoltoajoa palveleva yhteys korttelin 2034 tontten 2, 3 ja 7 kautta.

Rakennuksen julkisivuskiittelyn on olava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuritaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkeatuotteisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivuprojisten tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Niiksi ylemmenttisuumoja ei rakennuksissa sailla. Pääsiasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Puiset julkisivupinnat tulee toteutaa yhtenäisinä. Tiilipintaiset julkisivut on olava paikalla muurattuja.

Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpimaisia vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

Korttelieden mysäkittöstä on sijoitettava palvelurakennusten alimpaan kerrokseen. Myymälätiloijen tulee avautua Salmipolun puolelella julkisivulle. Elintarvikemyymälän sijoittaminen myymälätiloihin ei ole sallittua.

Ulkovarastointi ei ole sallittua.

Ikkunalisten luonnonvalaisten porrashuoneiden 15 km² ylittävä osa on sallittua rakentaa kuosakin kerroksessa asemakaavakartaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Sähkö- ja LH-korttelialueen kautta.

Kattolaat on sijoittaa korttelialueen käyttöä palveleivia katoksia.

Kattoja on suojattava ympäristön sopivin kasvein.

Kattoja on suojattava ympäristön sopivin kasvein.

Kattoja on suojattava ympäristön sopivin kasvein