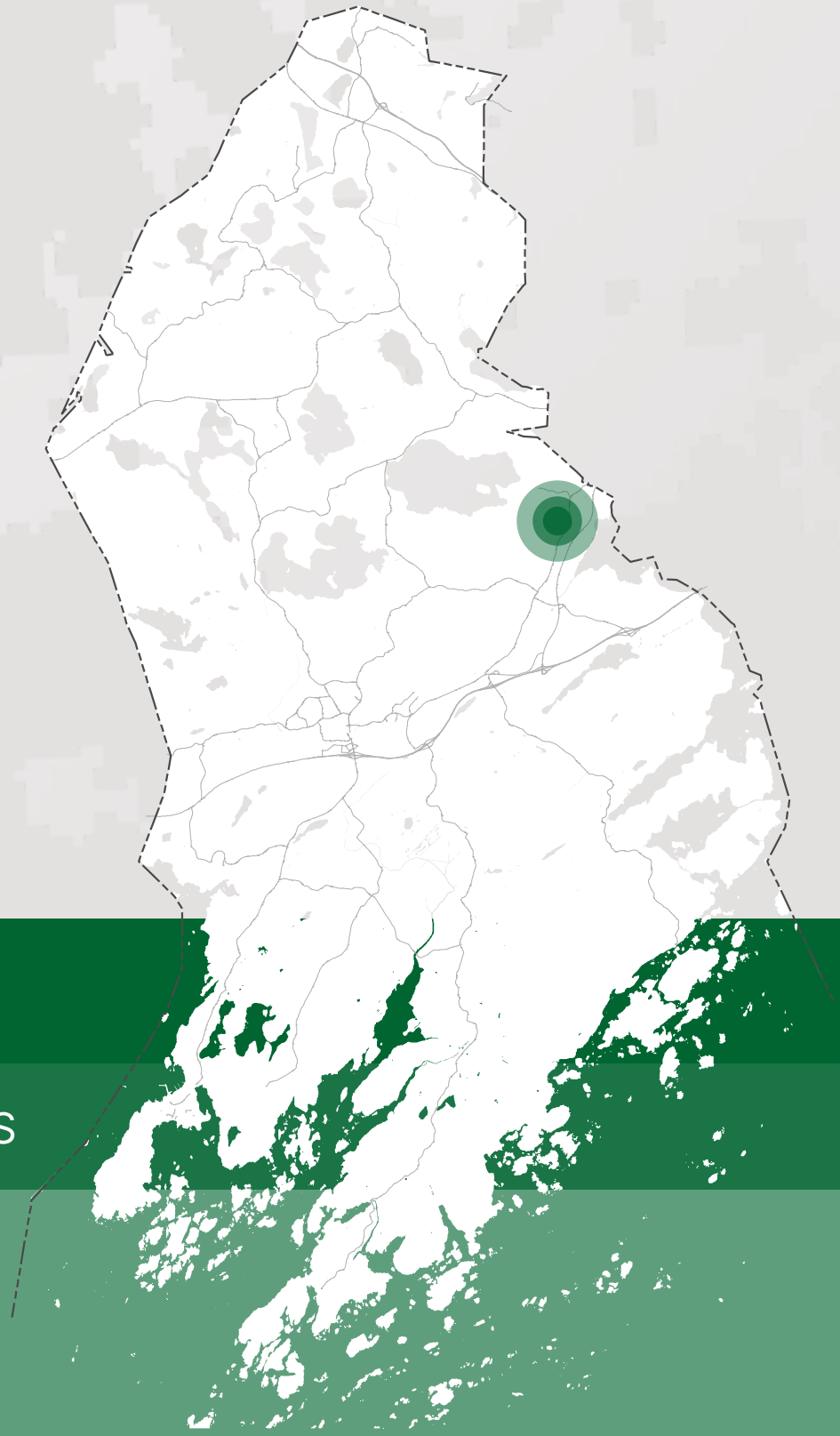
KIRKKONUMMEN KUNTA

Itäinen Kirkkonummi

HANKE 31100



Tassumäki

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 19.11.2026 päivättyä kaavakarttaa.

TASSUMÄEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Masalantiellä (rakennuskaavatie) asemakaavan 1243 ”Masalan keskusta” osaa sekä Hommaksentiellä (rakennuskaavatie), Vanhalla Hommaksentiellä (pp- ja pp/t-tiealue) ja näiden välissä sijaitsevalla puistoalueella (VP) asemakaavan 2168 ”Hommas ja Masala, keskusta” osaa.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 8001–8024, osat kortteleista 2115 ja 2116 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, maa- ja metsätalous- ja liikennealueet.

Laatija	Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, Kirkkonummen kunta
Vireilletulo	Kuulutus 29.9.2023
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntatekniikan lautakunta 31.8.2023 (§ 94)
	Asemakaavan valmisteluaineisto Yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.6.2024 (§ 57)
	Asemakaavaehdotus Kuntakehityksen lautakunta 19.11.2026 (§ XX) Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX)
	Asemakaavan hyväksyminen Kuntakehityksen lautakunta XX.XX.20XX (§ XX) Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ XX) Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ XX)
Hankenumero:	31100
Asianumero	329/10.02.03/2023
Piirustusnumero:	asemakaava 3538 havainnekuva 3539

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Tassumäen asemakaava sijaitsee Luoman kylässä, Masalan pohjoispuolella, Vitträskin ja Espoonlahden välissä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke on nimetty Tassumäen asemakaavaksi.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa pientaloalueen rakentaminen noin 1150 uudelle asukkaalle sekä mahdollistaa myös nykyisten pientalokiinteistöjen täydennysrakentaminen.



Kuva 1: Suunnittelualue ja sen lähivaikutusalue sijaitsevat Luomassa, Masalan pohjoispuolella.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Kaava-alueen sijainti 2

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 2

1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4

2 TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5

2.2 Asemakaava 5

2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Alueen yleiskuvaus 6

3.2 Luonnonympäristö 9

3.3 Rakennettu ympäristö 22

3.4 Maanomistus 26

3.5 Suunnittelutilanne 26

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 33

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 33

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 33

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 33

4.4 Asemakaavan tavoitteet 34

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 36

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 36

5.1 Kaavan rakenne 36

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 38

5.3 Aluevaraukset 39

5.4 Kaavan vaikutukset 43

5.5 Ympäristön häiriötekijät 48

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 48

5.7 Nimistö 49

5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin 50

5.9 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 50

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 51

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 51

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 51

6.3 Toteutuksen seuranta 51

1.4 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 kaavaselostusta tai erillisinä asiakirjoina.

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2: Kaavakartta, pienennös

Liite 3: Kaavamääräykset

Liite 4: Havainnekuva

Liite 5: Palaute ja vastineet, asemakaavan valmisteluaineisto 19.11.2026

Liite 6: Palaute ja vastineet, kaavaehdotus pp.kk.vvvv (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, Tengbom Oy, 2026
- Masalantien meluselvitys, Sweco Finland Oy, 2026
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sweco Finland Oy, 2026
- Masalantie-Tyriksentie liikenneselvitys, Kirkkonummi, Sweco Finland Oy, 2026
- Tassumäen asemakaava 31100, luontoselvitys 2025, Luontotieto Keiron Oy, 14.4.2026
- Tassumäen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Tengbom Oy, 10.10.2023
- Tassumäki, asemakaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto, 9.5.2023
- Masalantie 558, Kirkkonummi, Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Tapio Strandberg Oy, 15.9.2026

Kaavan laatija: kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
puhelin: 040 846 5657
tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi
Kirkkonummen kunta, kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut
PL 20, 02410 Kirkkonummi

Kaavakonsultit: Tengbom Oy
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki
Pekka Vehniäinen
puhelin: 050 524 9133
pekka.vehniainen@tengbom.fi

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
Fredrik Lindberg
puhelin: 050 589 0937
fl@arkitekturum.fi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tassumäen asemakaava on kuulutettu 29.9.2023 vireille.

Asemakaavan valmisteluaineisto käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 18.6.2024 (§ 57) ja lautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Tassumäen asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.9.–18.10.2024. Nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.10.2024.

Asemakaavaehdotus asetetaan syksyllä nähtäville 2026 65 § AKL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Tassumäen asemakaavan alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja lukuun ottamatta pienehköjä alueita Masalantiellä Masalan keskustan rakennuskaavasta (1243) sekä Hommaksentiellä, Vanhalla Hommaksentiellä ja pienellä puistoalueella niiden välissä ”Hommas ja Masala, keskusta” -rakennuskaavasta (2168).

Kaavassa osoitetaan pientalovaltaista asumista ennestään rakentumattomille alueille sekä annetaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle jo rakennetuilla kiinteistöillä. Asemakaavassa on esitetty alueen tuleva katuverkko, josta osa vahvistaa jo käytössä olevat ajoreitit ja osa on kokonaan uusia katuja.

Asemakaava mahdollistaa noin 1300 asukkaan asumisen asemakaavan alueella, joista noin 1150 on uusia asukkaita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mikäli Tassumäen asemakaava hyväksytään vuonna 2027 eikä siitä valiteta, niin kunnallistekniikan katu-, puisto- ja vesihuollon rakennussuunnittelu voidaan käynnistää vuonna 2028. Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voi silloin käynnistyä vuonna 2029. Edellä kuvattedellyttää, että kunnan talousarviossa on osoitettu määrärahat hankkeille.

3 LÄHTÖKOHDAT

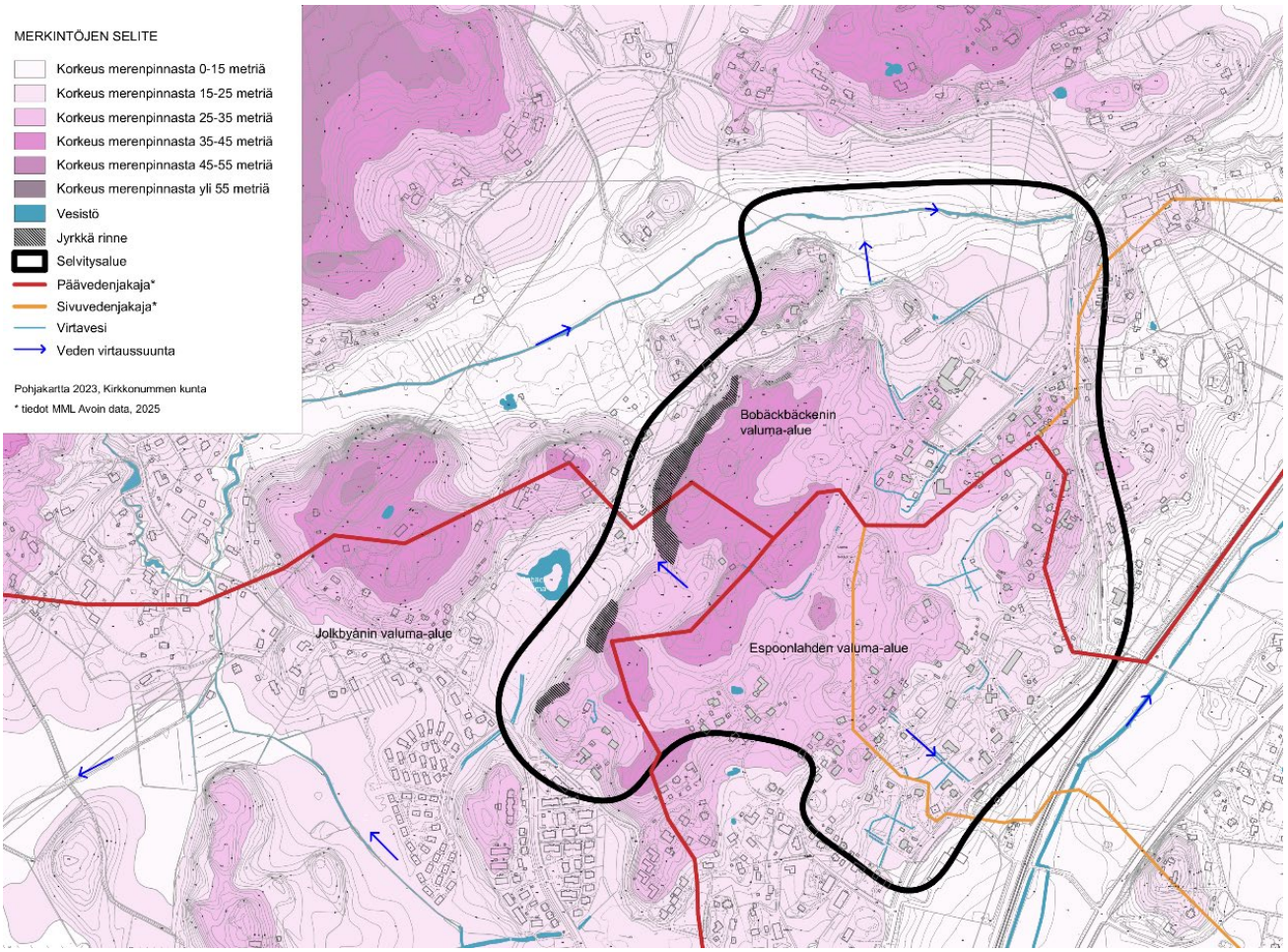
3.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 69 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen Luomassa, lähellä Espoon rajaa. Se sijoittuu Vitträskin ja Espoonlahden väliin jäävälle kallioiselle ja metsäiselle alueelle. Suunnittelualueen korkeuserot vaihtelevat noin 10–45 metrin välillä merenpinnasta ja siellä on paljon avokallioita jyrkänteineen. Nykyinen rakennuskanta alueella on maastoon hajautunutta ja ajallisesti kerrostunutta.

Suunnittelualue rajautuu etelässä ja lounaassa Hommaksen asemakaavoitettuun asuinalueeseen, lännessä ja luoteessa Gränsnäsintien varren kiinteistöihin, pohjoisessa puroon (Bobäck bäcken) sekä idässä Masalantiehen.

3.1.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue 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. Teollisuuteen ja palveluihin liittyvät elinkeinot ovat niin ikään perinteisiä.



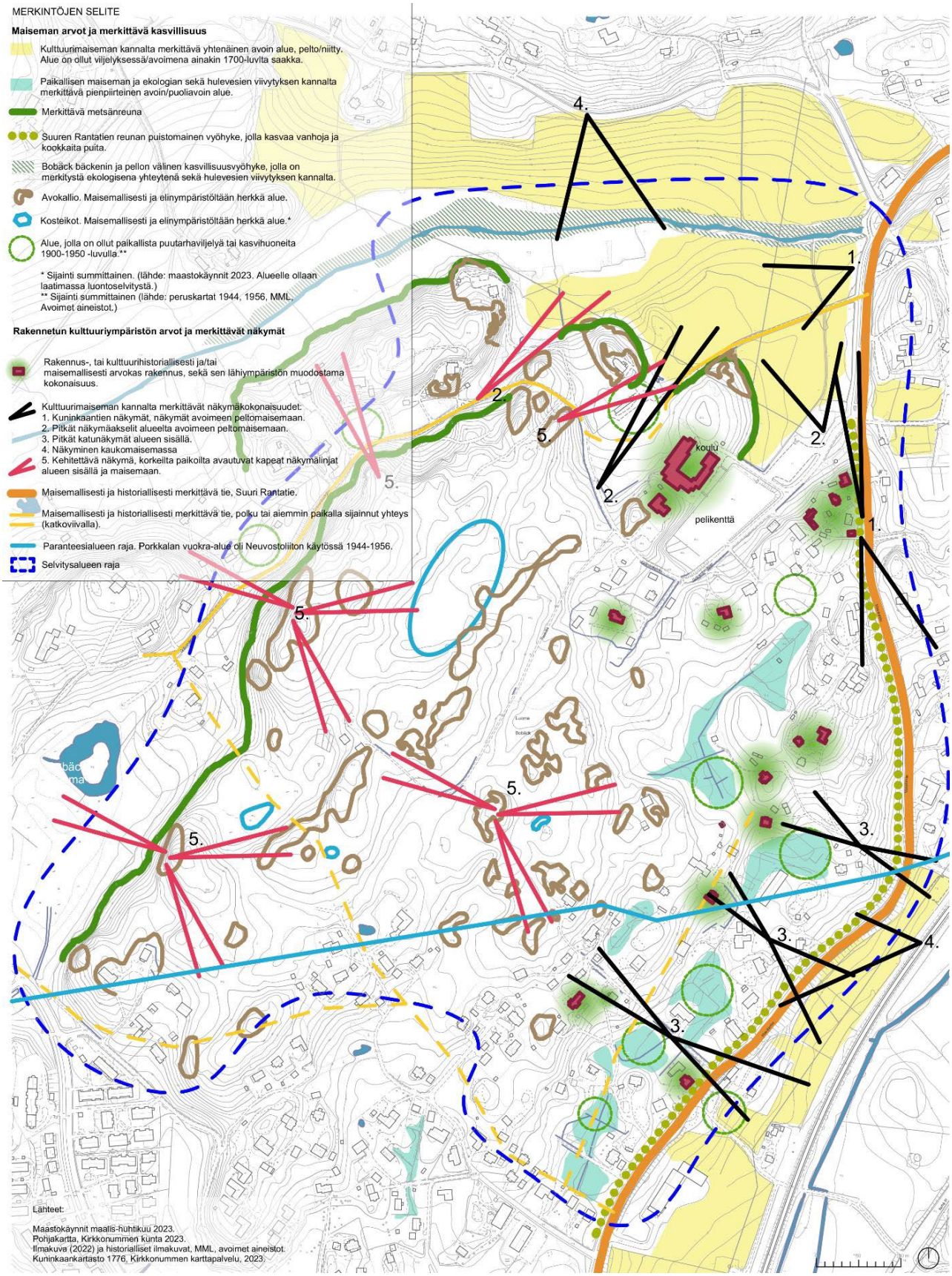
Kuva 2: Maisemarakennekartta (Tengbom Oy).

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 suunnittelualueen maisemarakenteen rungon, joka on vahvasti lounais-koillissuuntainen. Kallioselänteiden luoteis- ja pohjoispuoliset rinteet ovat paikoitellen jyrkkiä. Maisemarakenteellisesti mielenkiintoinen paikka muodostuu Masalantielle koulun (Bobäcks skola) pohjoispuolelle, jossa tie laskeutuu alavalle peltoaukealle ja maisematila muuttuu suljetusta avoimeksi.

Tassumäen maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä (Tengbom Oy, v. 2023) alueen kulttuurimaiseman ominaispiirteiksi ja arvoiksi nostettiin seuraavat asiat tai 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 on näkyvillä vuoden 1776 Kuninkaankartastossa.
- Maisemallisesti ja historiallisesti merkittävä tie tai polku. Gränsnäsintien ja Hommaksenkaaren osat. Majbyntie. Tielinjaus näkyvillä vuoden 1870 Senaatin kartalla.
- Kuninkaantien reunan puistomainen vyöhyke, jolla kasvaa vanhoja ja kookkaita puita.
- Puron (Bobäck bäcken) ja pellon välinen kasvillisuusvyöhyke.
- Avokallioalueet.
- Kosteikot.
- Huviloiden ja palstatilojen pihat ja puutarhat.
- Alueet, joilla on ollut paikallista puutarhaviljelyä ja kasvihuoneita 1900–1950-luvuilla.
- Parenteesialueen raja.



Kuva 3: Maiseman ja rakennetun ympäristön arvokartta (Tengbom Oy).

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Luonnonolot

Suunnittelualue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Tassumäessä vallitseva luontotyyppi on kivikkoinen ja kuiva kalliometsä. Kallioselänteiden väleihin mataliin kohtiin on paikoitellen muodostunut aukeita rehevämpiä kosteikkoja. Metsässä on suurikokoisia siirtolohkareita. Alueella on lisäksi kangasmetsää ja muutama pieni lehto. Puron (Bobäck bäcken) ympäristössä kasvaa rehevämpää pensas- ja lehtipuustoa. Masalantien varrella, huviloiden pihoilla ja pihakatujen varrella kasvaa suurikokoisia ja vanhoja mäntyjä, koivuja ja jalopuita. Alueen lounaisosassa on tehty kesällä 2025 melko laaja metsähakkuu.

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 2020-luvulla tehdyissä kartoituksissa liito-oravan ydinalue on ollut asumaton.

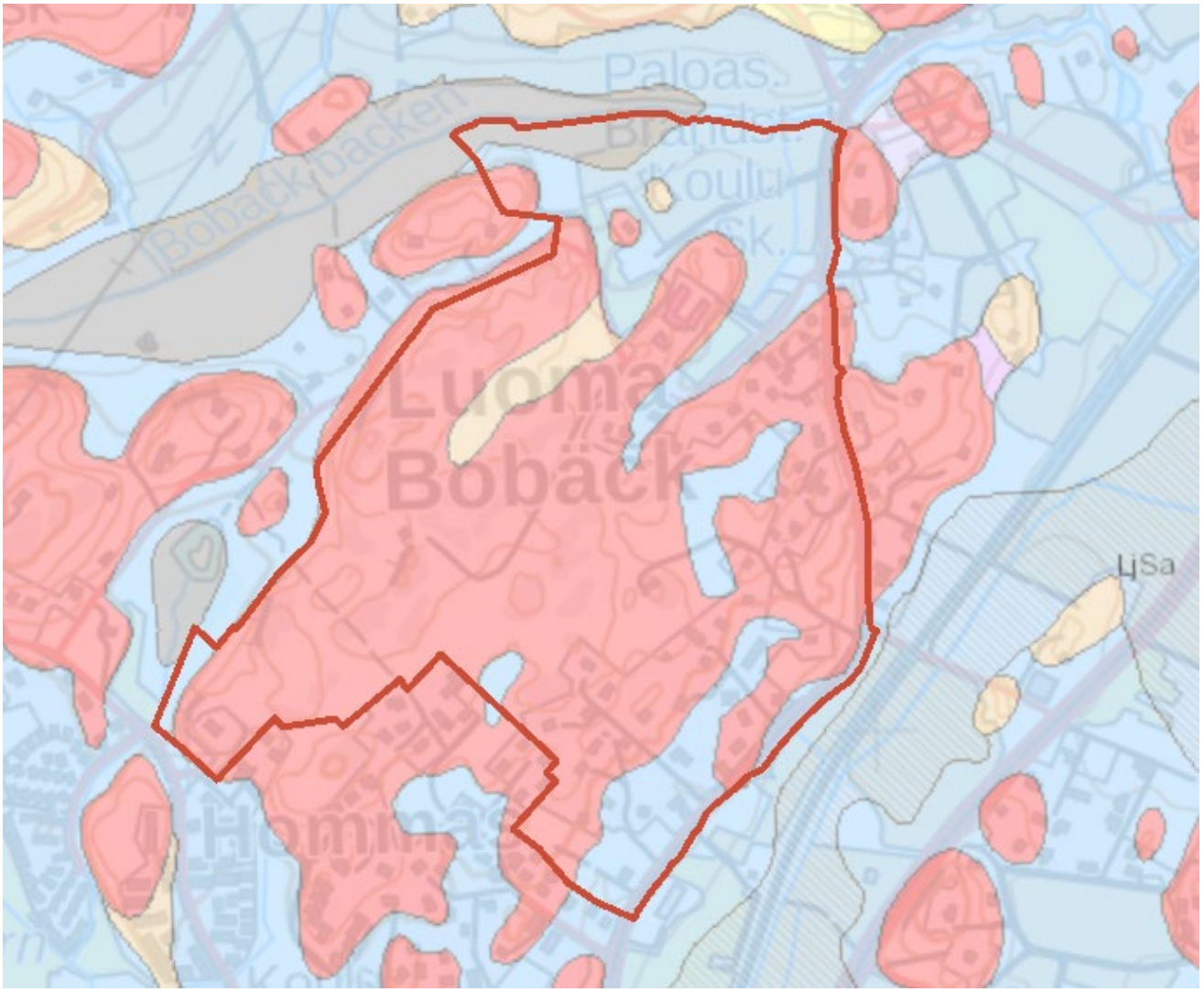


Kuva 4: Valokuva peurasta Tassumäellä (kuva: Elina Järvelä).

3.2.2 Maaperä

Alueen maaperä koostuu kallioselänteistä ja niiden väliin jäävistä savimaista. Kalliomaiden välissä on myös hiekkamoreenia. Alueen pohjoisosassa puron (Bobäck bäcken) rantavyöhykkeellä on saraturvetta, jonka pohjamaalajina lieju.

Osoitteessa Masalantie 558 (kiinteistöllä 404-5-75) on vanhojen kasvihuoneiden rauniot. Kasvihuoneviljelytoimintaa on ollut kiinteistöllä vanhojen ilmakuvien perusteella 1959–1990-luvulla. Kasvihuoneiden alueelta on laadittu maaperän pilaantuneisuusselvitys eli PIMA-selvitys (Tapio Strandberg Oy, 2026). Selvityksen mukaan tutkitulta alueelta metallien osalta havaittiin kynnysarvon ylittäviä ainoastaan arseenin, lyijyn ja sinkin osalta. Selvitysalueelta ei todettu alemman ohjearvon ylityksiä. Pelkkä kynnysarvon ylitys ei tarkoita, että alueelta tarvittaisiin kunnostustoimia. Ennen alueen rakentamista (rakentamislupien myöntämistä) on riskinarvion avulla arvioida kiinteistön maaperän puhdistamistarve asuinkäytölle nykyisten kasvihuoneiden alueella, kun rakennettavien rakennusten sijainnit ja piha-alueiden sekä autopaikka-alueiden sijoittuminen kiinteistöllä tarkentuvat.



Kuva 5: Ote suunnittelualueen maaperäkartasta (punainen = kallio, sininen = savi, keltainen = hiekkamoreeni, harmaa = lieju).

3.2.3 Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimpinä kohteina voidaan mainita puron (Bobäck bäcken) ja pellon välinen kasvillisuusvyöhyke sekä alueen lounaisosassa olevat soistuneet alueet. Näiden lisäksi suunnittelualueella sijaitsee useita paikallisesti luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta herkkiä kohtia, joita ovat muun muassa avokallioalueet sekä pienemmät kosteikot.

3.2.4 Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttaa muun muassa korkeussuhteet, niiden suuntaukset sekä kasvillisuus. Korkeammilla ja metsäisillä kohdin lämpötila on usein leudompi kuin alavilla ja avoimilla. Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen pohjoisosassa alavalla alueella voi puolestaan esiintyä runsaammin tuulta ja erityisesti kylmää pohjoistuulta.

3.2.5 Vesistöt ja vesitalous

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainv. v. 2000) suunnittelualueelle on osoitettu pohjavesialueen merkintä, pv-1, vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Kyseinen alue on poistunut luokitteluista vuonna 2017.

Lähimmät vesialueet ovat Vitträsk (järvi) luoteessa, noin kilometri linnuntietä kaava-alueen rajalta, sekä Espoonlahti (meri) kaakossa, noin 700 m linnuntietä kaava-alueen rajalta. Alue rajautuu pohjoisreunassa puroon (Bobäck bäcken), jonka rannoilla on matalaa, laaksoista aluetta.

Kaikki suunnittelualueen vedet päätyvät eri reittejä kulkien lopulta Espoonlahteen. Suunnittelualueen keskiosan kallioselänteellä kulkee vedenjakaja, joka halkoo aluetta Hommaksesta Luomaan, alueen eteläpuolella sijaitsevalta Masalan koululta Tassutien suuntaan ja siitä Masalantien yli itään. Toinen vedenjakaja jatkuu Luomasta länteen jakaen vedet sen pohjoispuolella Bobäck bäckeniin ja lounaispuolella Jolkbyåniin. Alueen koillis–kaakkoisosassa on myös pienempiä paikallisen topografian luomia sivuvedenjakajia, jotka jakavat virtavedet valumaan pienempiä paikallisia ojia ja puroja pitkin Espoonlahteen.

3.2.6 Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen pohjoisosassa on viljeltyä peltoa.



Kuva 6: Valokuva Hvitträskintieltä suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan pellon suuntaan (kuva: Laura Poutamo).

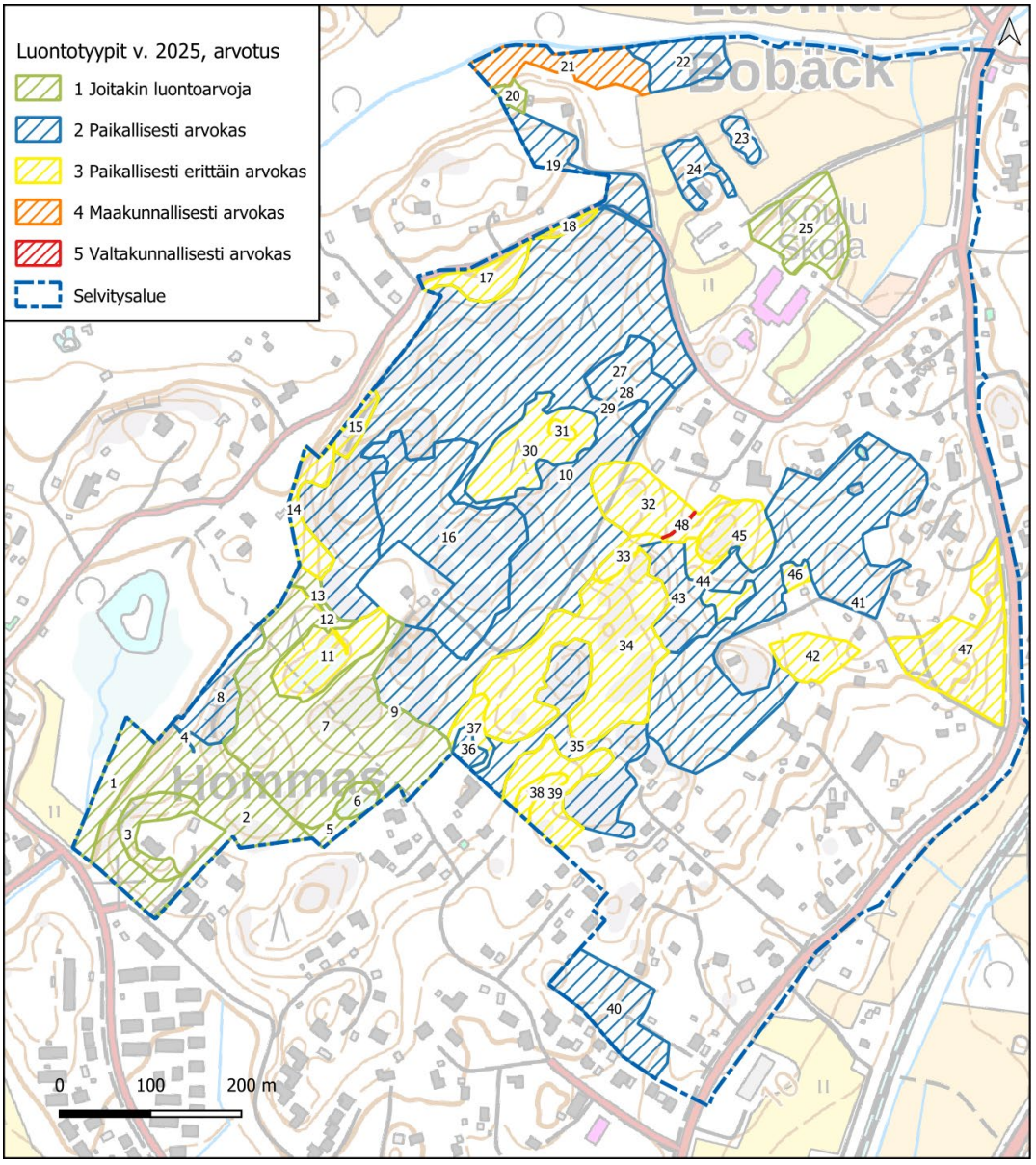
Peltoviljelyn lisäksi alueella on ollut erityisesti historian aikana paljon puutarhaviljelytoimintaa. Laajin yhtenäinen viljely on tapahtunut puron (Bobäck bäcken) rantavyöhykkeellä, mutta pieniä puutarhaviljelypalstoja on ollut maiseman aukeilla alueilla myös lähempänä Masalantietä huviloiden ympäristössä.

3.2.7 Luonnonsuojelu ja luontoarvot

Suunnittelualueelta on tehty 14.4.2026 päivätty kattava luontoselvitys, jonka on laatinut Luontotieto Keiron Oy. Luontoselvityksen kartoitukset on tehty vuonna 2025. Luontoselvityksessä on käyty läpi myös aiempien luontoselvitysten (muun muassa Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019 ja Ympäristönsuunnittelu Enviro Oy, 2024) havainnot ja muutokset havainnoissa.

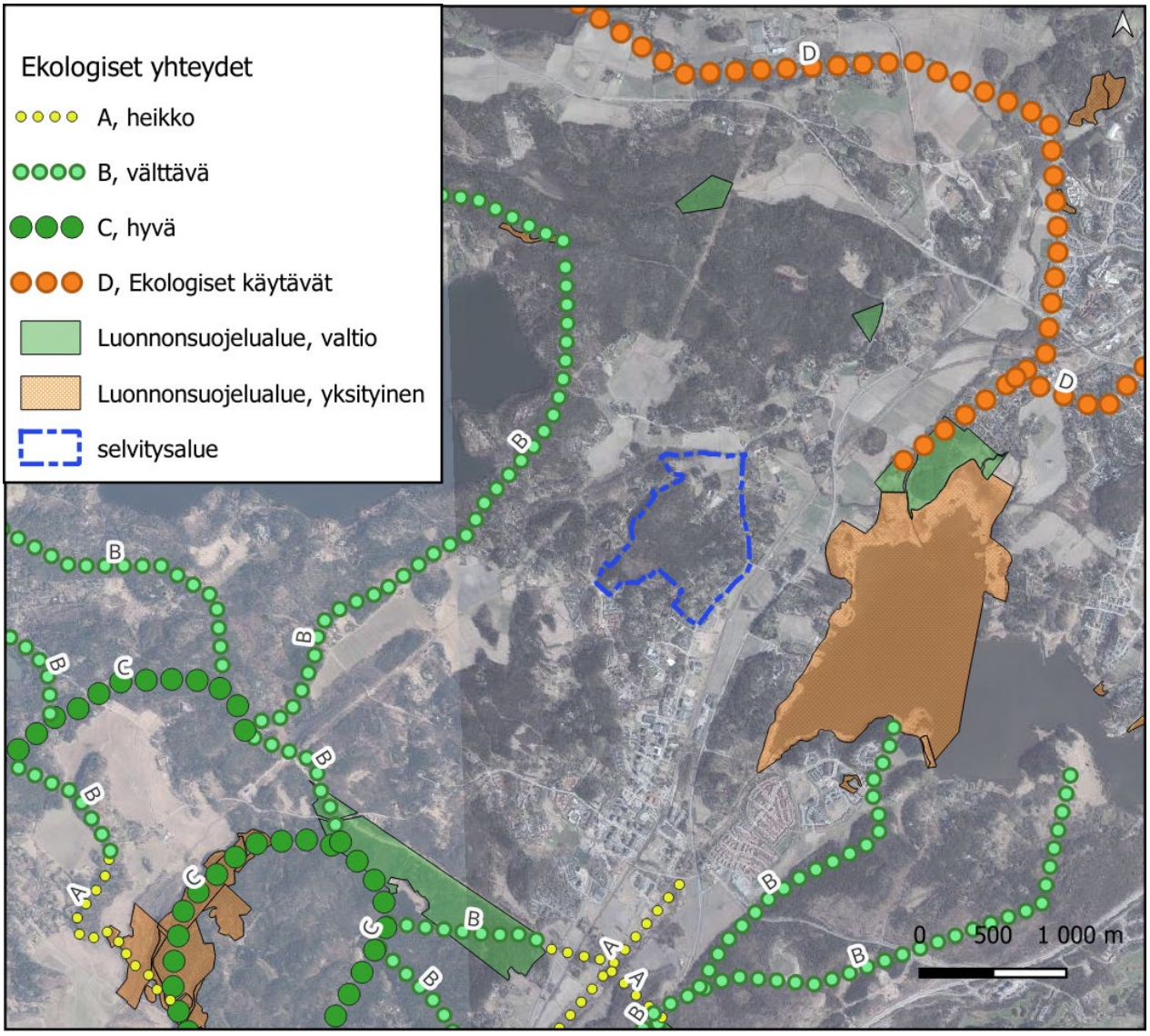
Tämän kappaleen kuvaukset ja arvotukset perustuvat Luontotieto Keironin luontoselvitykseen (2026).

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Alueen arvokkaimmaksi luontokohteeksi on arvotettu maakunnallisesti arvokas puron (Bobäck bäcken) varren tervaleppäluhta (kuvio 21, ao. kuvassa oranssilla viivoituksella). Se on luonnonsuojelulain 64 §:n nojalla suojeltu luontotyyppi. Lisäksi alueen keskellä sijaitseva pieni noro (kohde 48) saattaa täyttää erityisen arvokkaan luontotyyppikuvion kriteerit. Paikallisesti erittäin arvokkaita luontotyyppejä on eri puolella suunnittelualuetta (ao. kartalla keltaisella viivoituksella).



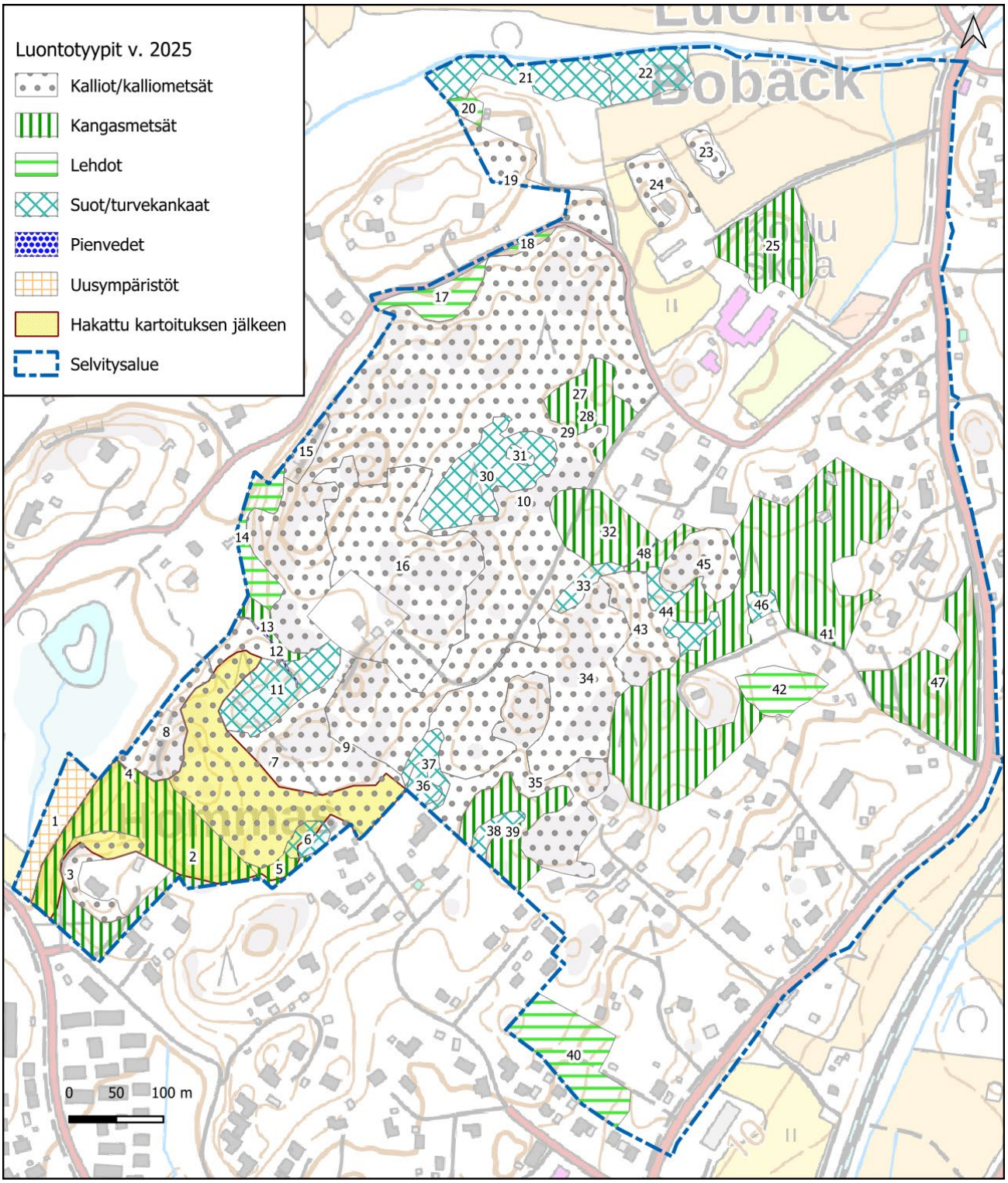
Kuva 7: Ote luontoselvityksestä. Selvitysalueen luontotyyppien luontoarvot perustuvat luontotyyppien uhanalaisuuteen ja sen edustavuuteen kuviokohtaisesti (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Selvitysalue on yhteydessä metsäisten yhteyksien kautta sekä ekologisen verkoston ydinalueisiin että luonnonsuojelualueisiin, mutta yhteyden kytkeytyneisyyttä laajempaan metsäverkostoon heikentävät monin paikoin haja-asutus, pellot ja liikenneväylät. Selvitysalueella ei sijaitse ekologisia yhteyksiä tai käytäviä. Espoonlahdella on NATURA 2000 -verkostoon kuuluva lintujensuojelualue.



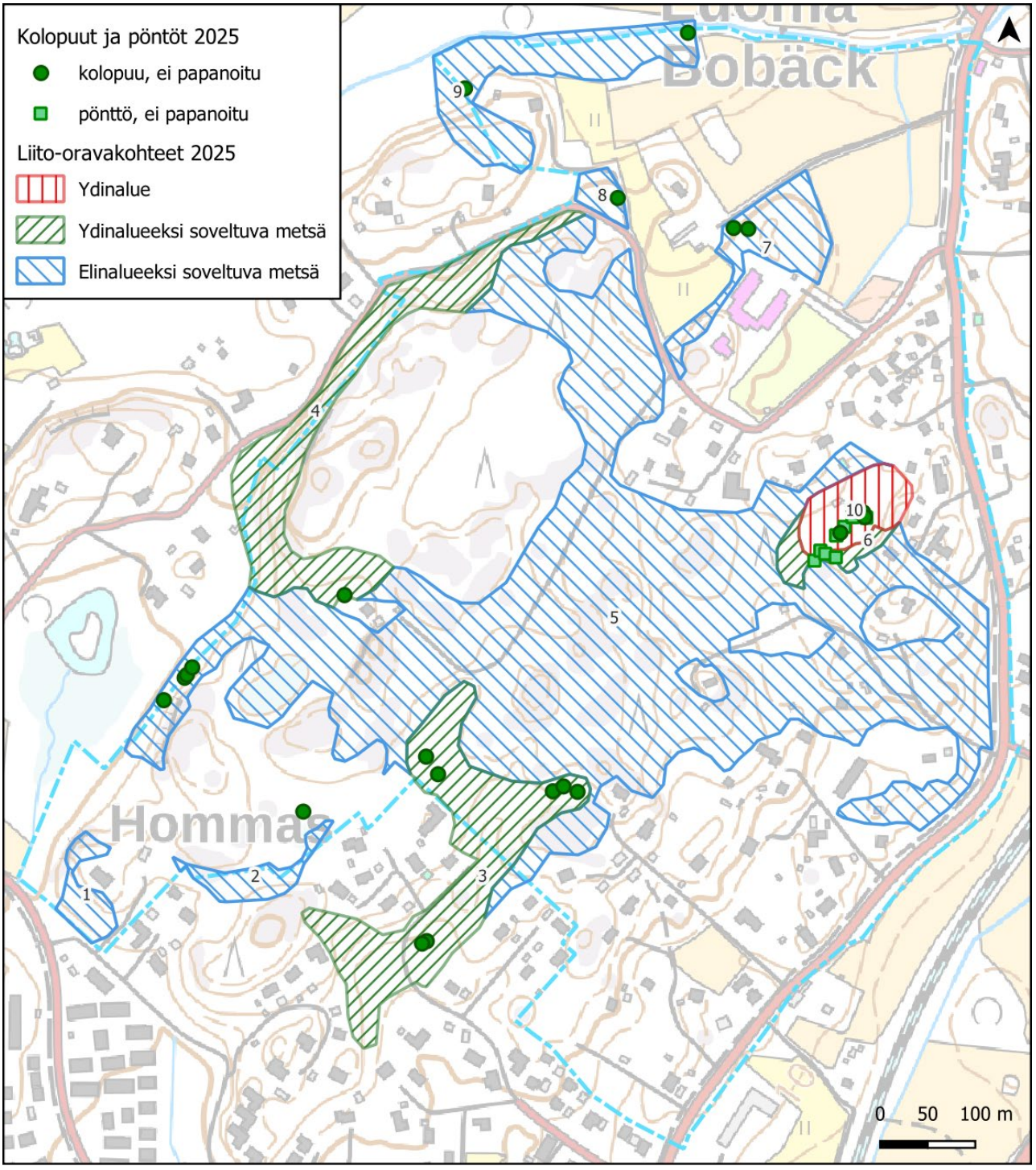
Kuva 8: Ote luontoselvityksestä. Selvitysalue, paikallisesti tärkeät ekologiset yhteydet (yhteydet A-C, Luontotieto Keiron 2014), maakuntakaavan mukaiset ekologiset käytävät (yhteys D, Uudenmaan liitto 2018) sekä sen läheisyydessä sijaitsevat yksityisten ja valtion mailla sijaitsevat luonnonsuojelualueet.

Selvitysalueen metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia kangas- ja kalliometsiä. Maasto on topografialtaan pienialaisesti vaihtelevaa, kivikkoista ja siellä täällä on myös suurikokoisia siirtolohkareita. Kallioselänteiden väleihin on monin paikoin muodostunut pieni suopainanteita. Alueen lounaisosassa on tehty vuonna 2025 melko laaja avo- ja harvennushakkuu, mikä on hävittänyt luontoarvoja tällä alueella.



Kuva 9: Luontoselvityksen luontotyyppikuviot pääryhmittäin sekä alue, jolta puut on kaadettu kartoituksen jälkeen (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

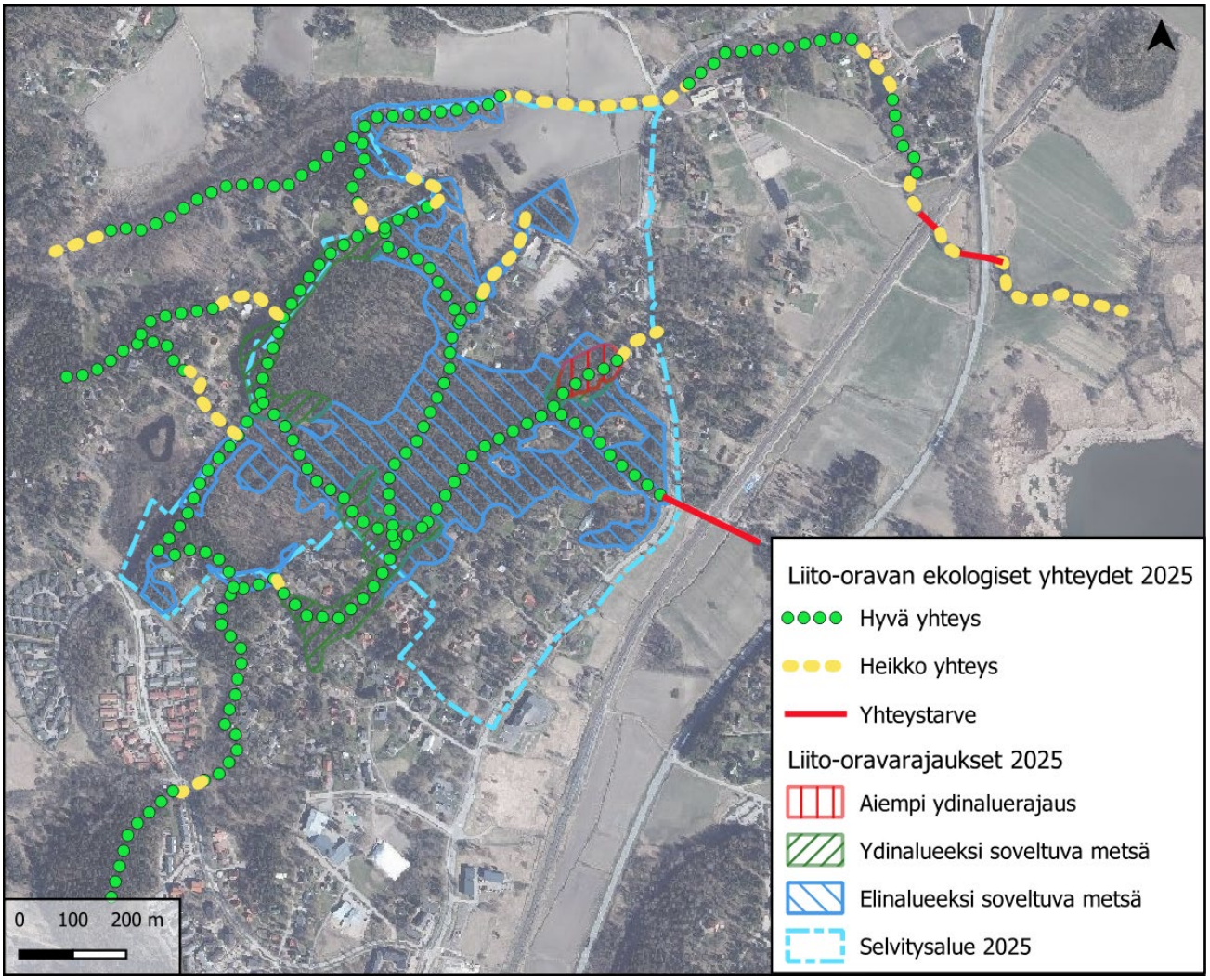
Selvitysalueella sijaitsee yksi liito-oravan ydinalueeksi luokiteltu noin 0,7 hehtaarin suuruinen metsikkö (Luontoselvitys Metsänen, 2019), jossa ei kuitenkaan tavattu asutusta vuosien 2023, 2024 ja 2025 kartoituksissa. Vaikka tältä ydinalueeksi luokitellulta kohteelta ei ole tehty viime vuosina papanahavaintoja, on se tulkittu luontoselvityksessä edelleen varovaisuusperiaatteen mukaisesti asutuksi. Se on liito-oraville sopivaa kuusivaltaista kangasmetsää, jossa on lisäksi kookkaita haapoja, joissa on liito-oraville sopivia koloja ja pönttöjä. Kolopuita löytyy lisäksi selvitysalueen etelä- ja pohjoisosasta.



Kuva 10: Ote luontoselvityksestä. Luontoselvityksen mukaiset havaitut kolopuut ja pöntöt sekä liito-oraville soveltuvien kohteiden rajaukset selvitysalueella (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Liito-oraville sopivat metsäiset ja puustoiset yhteydet ovat selvitysalueella pääosin hyviä ja liito-orava pääsee helposti liikkumaan ydinalueelta muualle. Selvitysalueen lounaisosassa kesällä 2025 tehty hakkuu on kuitenkin pirstonut yhtenäistä metsäaluetta ja on tehnyt yhteyksistä selvästi aiempaa katkonaisemmat.

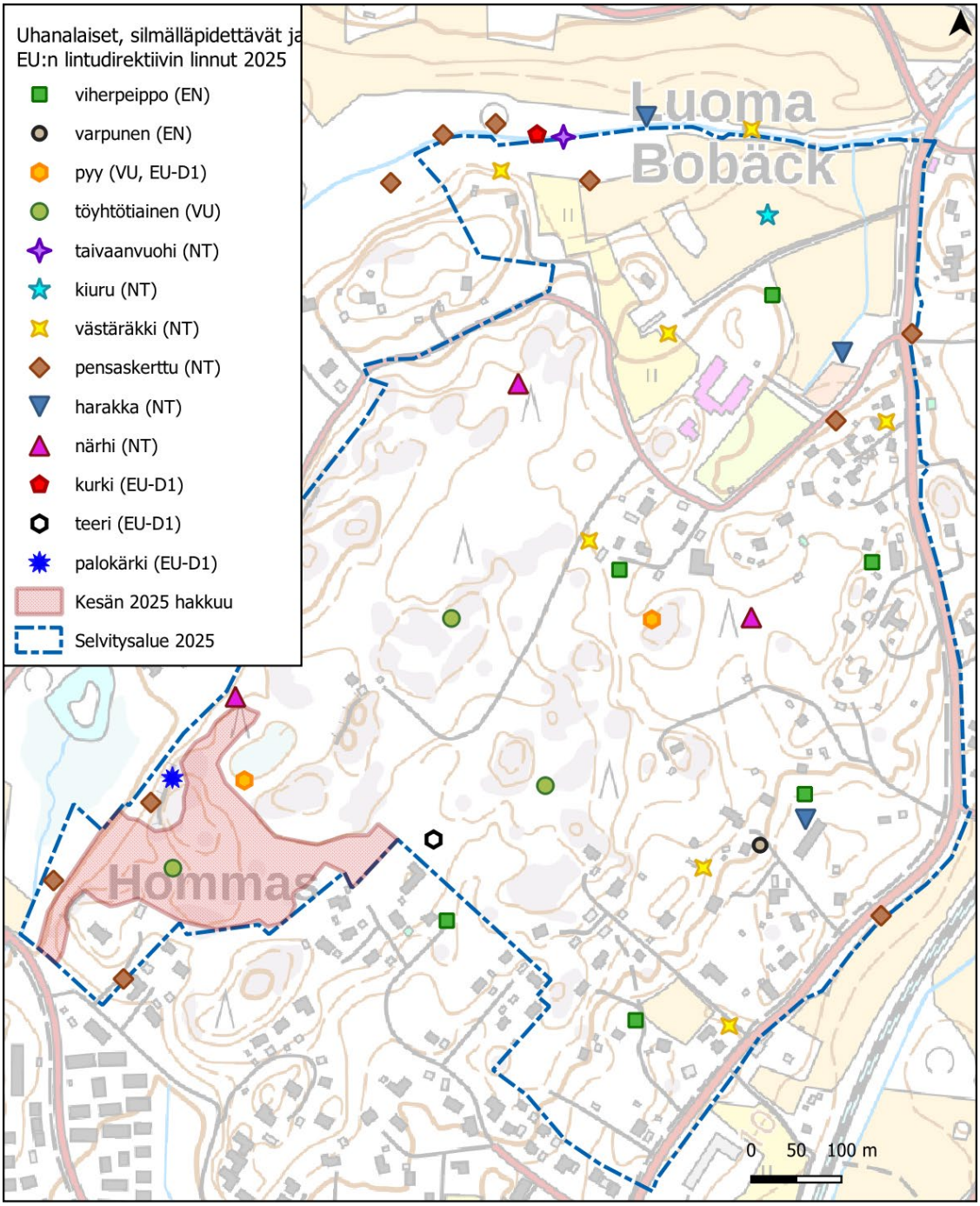
Yhteydet selvitysalueen ulkopuolelle ovat selvästi sisäisiä yhteyksiä heikommat. Erityisesti yhteys ydinalueelta idän suuntaan on käytännössä ylitsepääsemätön rautatien ja Kehä III:n vuoksi.



Kuva 11: Ote luontoselvityksestä. Liito-oravalle soveltuvat puustoiset yhteydet selvitysalueella ja sen läheisyydessä (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Pesimälinnuston osalta keväällä 2025 havaittiin yhtensä 62 lintulajia, joista 58 arvioitiin pesivän selvitysalueella. Lajimäärä on suurehko, mutta noin neliökilometrin kokoiselle ja monenlaisia elinympäristöjä sisältävälle alueelle kuitenkin melko tavallinen. Pesimälajeista kaksi on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi (EN), kaksi vaarantuneiksi (VU) ja kuusi silmälläpidettäviksi (NT). Lintujen parimäärä on selvitysalueella suhteellisen tavanomainen lukuun ottamatta pohjoisreunan tervaleppäluhtaa, jossa lintuja havaittiin runsaasti.

Arvokkaaksi lintualueeksi on luontoselvityksessä rajattu pohjoisosan tervaleppäluhta (LUOPAS-luokka 2). Lisäksi selvitysalueen keskiosan metsä on luokiteltu arvokkaaksi lintualueeksi (LUOPAS-luokka 4) sen huomionarvoisen metsälajiston ansiosta.

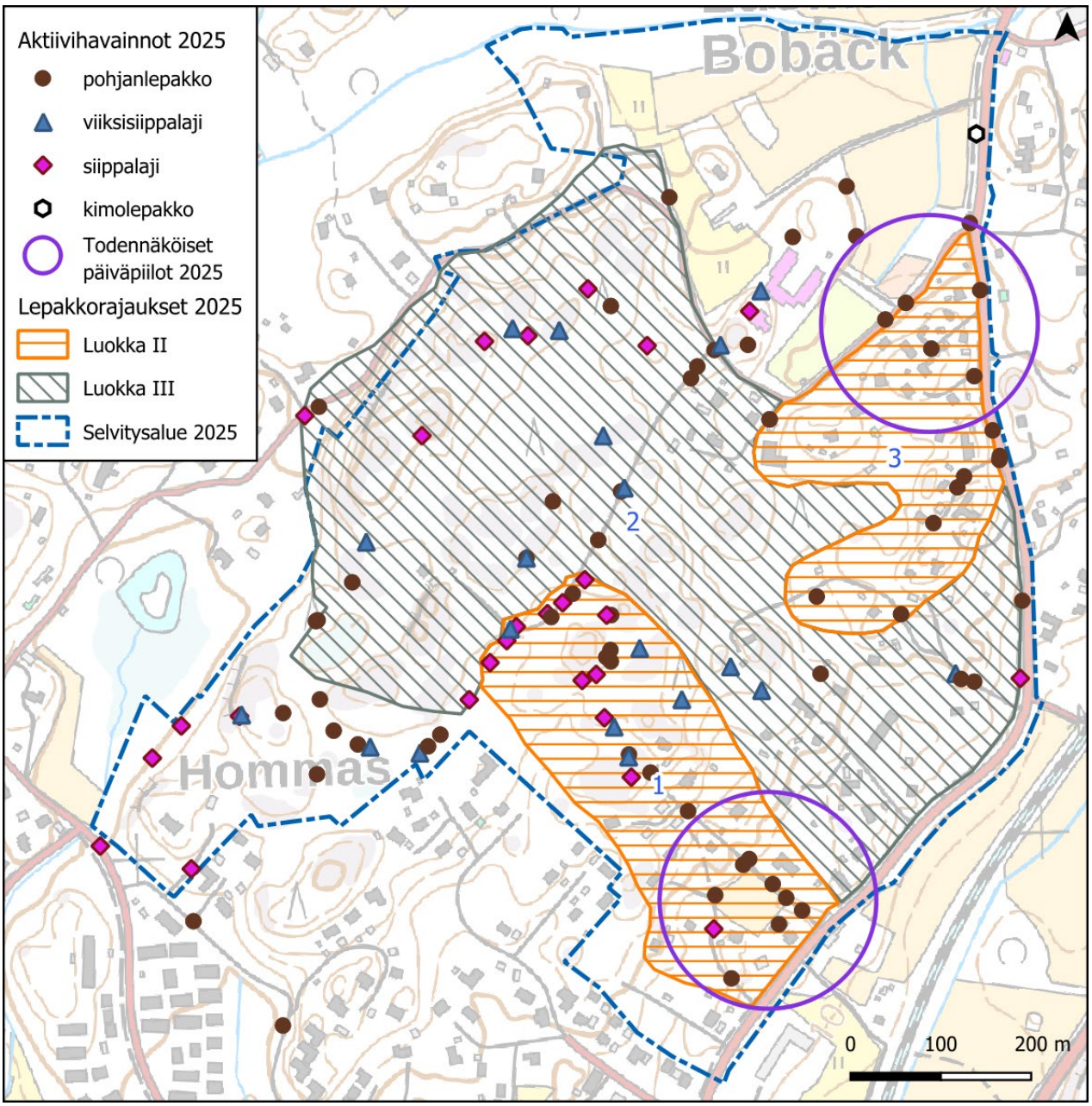


Kuva 12: Ote luontoselvityksestä. Uhanalaiset, silmälläpidettävät ja EU:n lintudirektiivin I-liitteen linnut selvitysalueella 2025 (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Selvitysalueella on sekä aiemmissa että viimeisimmässä lepakkoselvityksessä saatu runsaasti havaintoja lepakoista. Selvitysalueella on runsaasti lepakoille sopivia alueita.

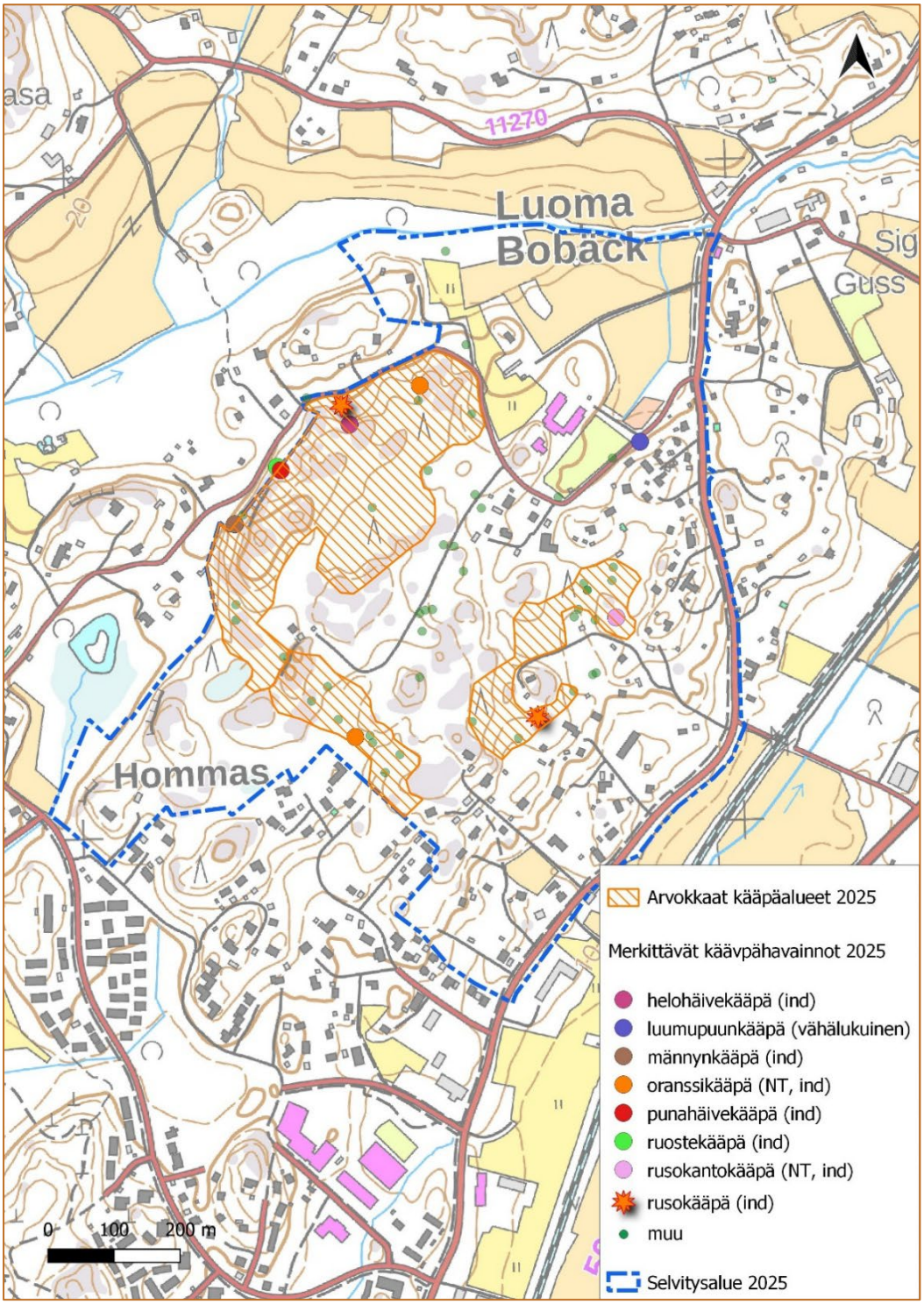
Vuoden 2025 aktiivikartoituksessa tehtiin kaikkiaan 110 lepakkohavaintoa. Niistä 64 oli pohjanlepakoista. Siipoista tehtiin 45 havaintoa. Lisäksi tehtiin yksi todennäköinen havainto kimolepakosta.

Havaintojen perusteella selvitysalueelta on rajattu kaksi II-luokan lepakkoaluetta (ao. kartassa oranssilla viivoitetut alueet) sekä yksi III-luokan lepakkoalue (ao. kartassa vihreällä viivoitettu alue). Luokan II-alueilta tehtiin runsaasti havaintoja saalistavista lepakoista ja niillä on useita päiväpiiloiksi soveltuvia rakennuksia. Päiväpiilojen sijainnit ovat todennäköisimmin ao. kartalla osoitettujen violettien ympyröiden sisällä. III-luokan alue on lepakoille soveltuvaa saalistusympäristöä ja siellä havaittiin jonkin verran lepakoita.



Kuva 13: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva lepakkohavaintojen aktiivikartoituksesta vuonna 2025. Suurilla violeteilla ympyröillä on esitetty alueet, joilla lepakoiden aktiivisuuden perusteella sijaitsee todennäköisesti lepakoiden päiväpiiloja (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

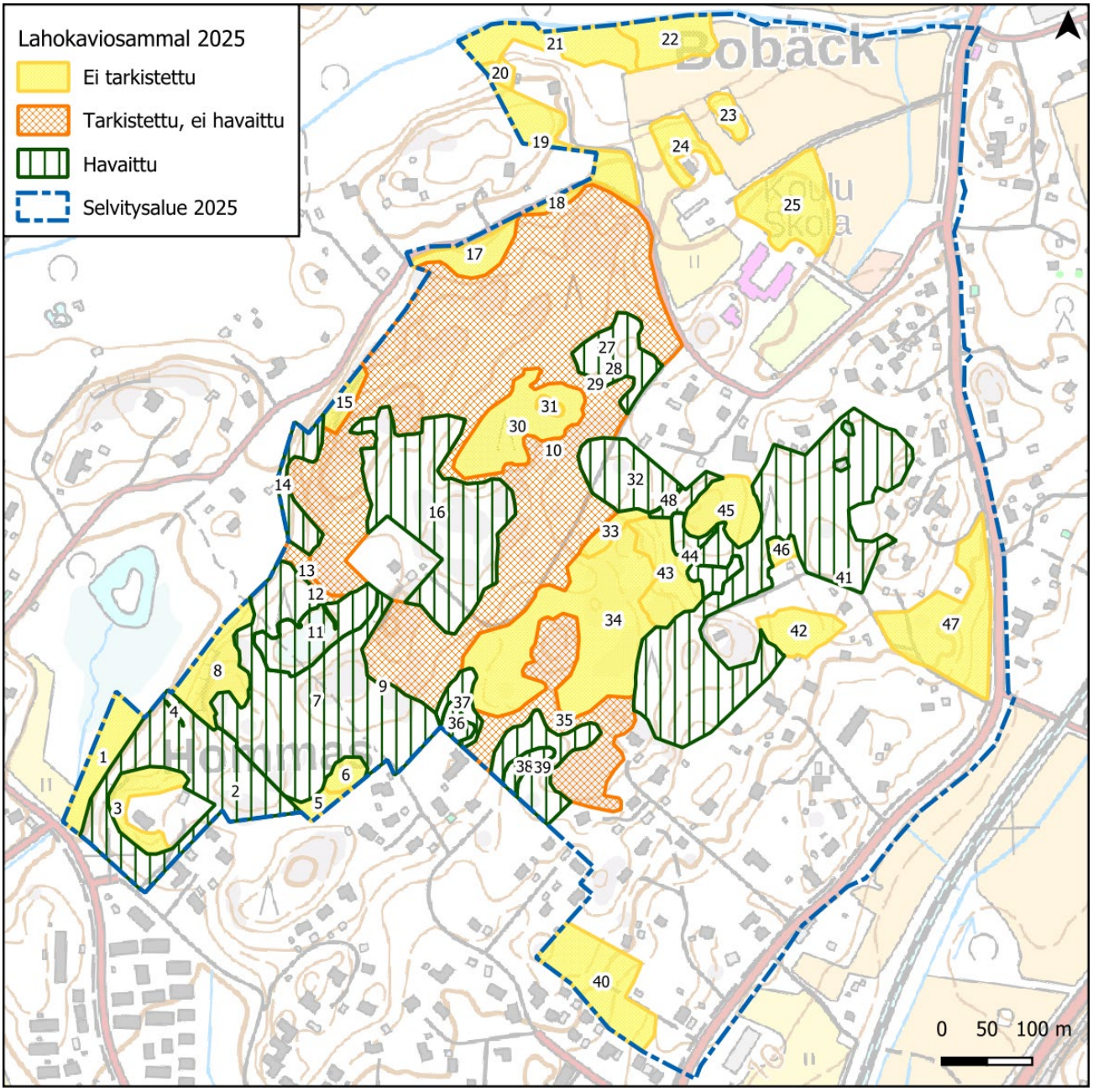
Luontoselvityksessä havaittiin yhteensä 50 kääpälajia. Havaittu lajimäärä on kohtuullisen korkea ja se kertoo, että selvitysalueella esiintyy paikoin monipuolisesti lahopuuta ja että selvitysalueella on ainakin paikoin jonkinasteinen lahopuujatkumo. Selvityksessä ei havaittu uhanalaisia lajeja. Silmälläpidettäviin lukeutuvista lajeihin havaittiin oranssikääpää kahdessa paikassa ja rusokantokääpää yhdessä paikassa. Kääville arvokkaita alueita rajattiin luontoselvityksessä kaksi (ao. kartalla oranssilla viivoitetut alueet).



Kuva 14: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva kääpähavainnoista ja arvokkaista kääpäalueista (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Erittäin uhanalaista lahokaviosammalta on selvitysalueelta löytynyt aiemmassa selvityksessä (Enviro 2024) runsaasti, noin 50 löytöpaikalta. Vuoden 2025 kartoituksessa lahokaviosammalta kartoitettiin yhteensä 16 kuviolta. Kyseisten elinympäristöjen arvioitiin soveltuvan lajille, koska niissä esiintyy pitkälle lahonnutta lahopuuta. Kartoitetuista kuvioista lahokaviosammalta löytyi kolmeltatoista kuviolta painottuen tuoreisiin kangasmetsiin selvitysalueen keski- ja eteläosassa. Tulokset on esitetty alla olevassa kartassa.

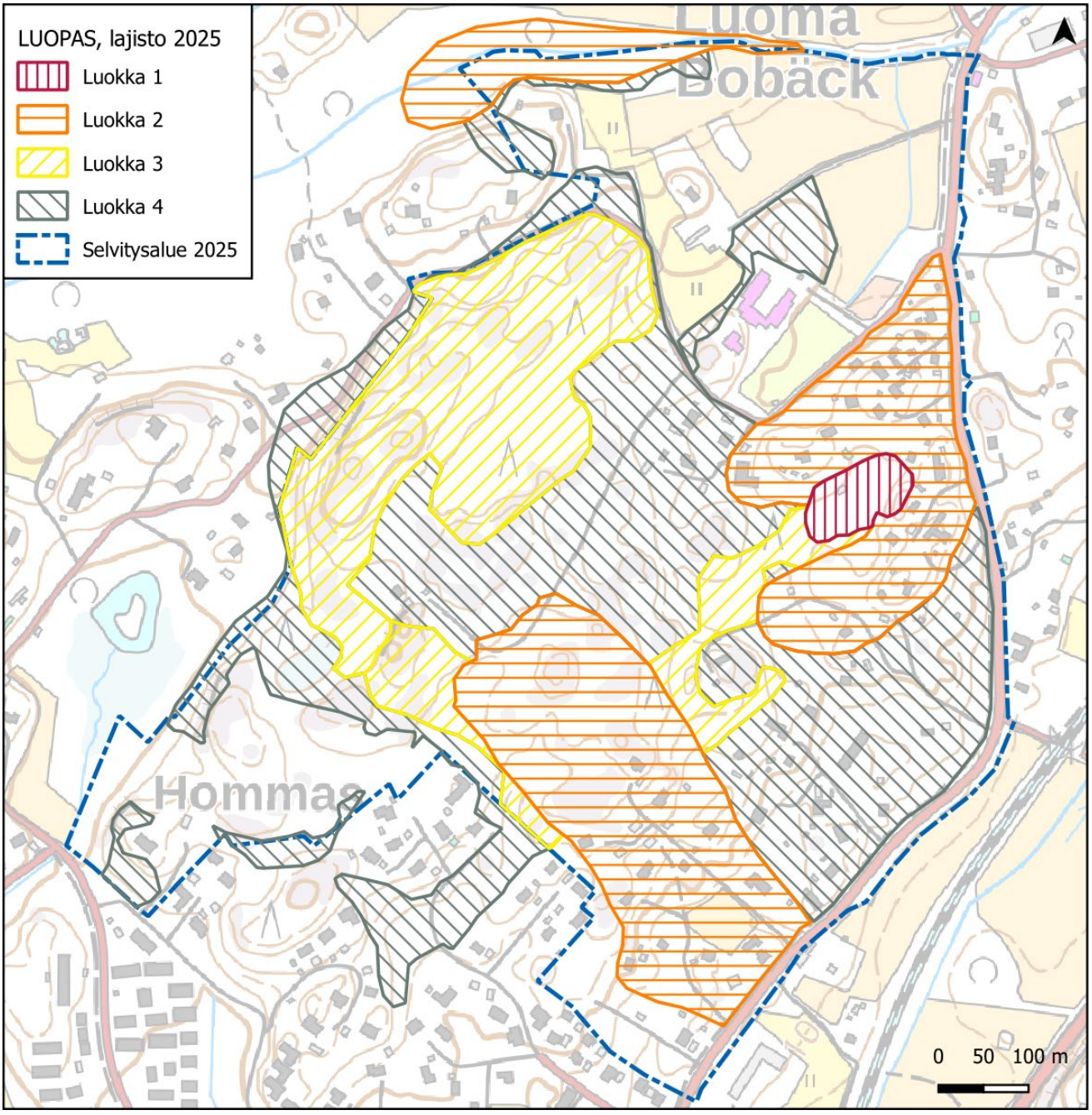
Muita sammallajeja kartoitettiin 2025 yleispiirteisellä tarkkuudella. Vaarantuneeksi luokiteltua korpihohtosammalta ja erittäin uhanalaista kantopaanusammalta etsittiin kaikilta aiemmin tunnistetuilta kasvupaikoilta, jotka sijoittuvat pääasiassa Hommaksen alueelle ja selvitysalueen keskiosiin. Sammalasiantuntijan mukaan näytteistä ei löytynyt edellä mainittuja lajeja.



Kuva 15: Ote luontoselvityksestä. Karttakuva lahokaviosammaleen havainnoista (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

Lajistollisesti selvitysalue on luontoselvityksessä jaettu neliportaisella LUOPAS-luokituksen mukaisella asteikolla. Luokassa 1 on lainsäädännöllä turvatut kohteet, luokassa 2 erityisen tärkeät kohteet ja luokissa 3 ja 4 on monimuotoisuutta turvaavat kohteet. Näiden luokkien ulkopuolelle jää tavanomainen luonto, jota ei ole luokiteltu.

Tassumäen selvitysalueella liito-oravan ydinalueeksi sopiva kuvio on luokiteltu LUOPAS-arvoluokkaan 1. Arvoluokkaan 2 on luokiteltu lepakoiden tärkeimmät saalistusalueet selvitysalueen itäosassa sekä linnuston kannalta tärkeä alue selvitysalueen pohjoisreunalla. Keskiosan metsistä on rajattu kolme arvokasta kääpäaluetta LUOPAS-luokkaan 3. Arvoluokassa 4 on keskiosan arvokas linnustoalue, luokan III lepakkoalue sekä liito-oravalle hyvin soveltuvia metsiä.



Kuva 16: Ote luontoselvityksestä. Lajistolliset luontoarvot LUOPAS-arvotuksen mukaisesti (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartoitus 2025).

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Väestön rakenne ja kehitys suunnittelualueella

Suunnittelualueen vakituinen väestö on noin 130 asukasta (v. 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. Yhden neliökilometrin (1 km^2) väestöruutuaineiston (v. 2023) mukaan ikäjakauma alueella on seuraavanlainen: 0–14-vuotiaat 16 %, 15–64-vuotiaat 62 % ja yli 64-vuotiaat 22 % (ruutuaineisto 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 sadan vuoden aikana perustuen rakennuskannan ikään ja tasaiseen rakentumistahtiin.

3.3.2 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 sadan vuoden aikana.

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

3.3.3 Taajamakuva

Suunnittelualueella 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 tai ajoreitistä, niin sanotusti pihan perälle, jolloin päärakennukselle kuljetaan pihan läpi.

3.3.4 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.

3.3.5 Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee ruotsinkielinen alakoulu (Bobäcks skola) sekä 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).

3.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koulun lisäksi suunnittelualueella ei ole työpaikkoja pois lukien mahdolliset kotoa käsin toimivat yksityisyrittäjät tai mahdolliset etätyötä tekevät.

3.3.7 Virkistys

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

3.3.8 Liikenne

Merkittävimmät liikennemäärät suunnittelualueella ovat Masalantiellä (yhdystie 81311). Tämän lisäksi on koulun liikennettä sekä läpikulkuliikennettä alueen länsipuolelle jonkin verran Gränsnäsintietä pitkin.

Kirkkonummen joukkoliikenneviranomainen on Helsingin seudun liikenne (HSL), joka vastaa täten joukkoliikenteen järjestämisestä. Suunnittelualue kuuluu HSL:n D-vyöhykkeeseen. Suunnittelualueella, Masalantiellä liikennöivät linjat 901, 901K, 906 ja 911 (tilanne syksyllä 2026). Masalantiellä on kolme linja-autojen pysäkkiparia suunnittelualueen kohdalla.

3.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen itäreunaa kulkeva suunnittelualueeseen kuuluva Masalantie on osa Suurta Rantatietä, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä. Se on yksi tärkeimpiä historiallisia tieyhteyksiä Suomessa Hämeen Härkätien lisäksi. Suuri Rantatie on rakennettu aikanaan yhdistämään Turkua 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.

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



Kuva 17: Villa Sommarhem (kuva: Elina Järvelä).

Suunnittelualueelle 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 rakennustyyppejä (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 kuudellatoista rakennuksella todettiin olevan kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa. Ne sijoittuvat yhteensä kolmelletoista kiinteistölle. Nämä kohteet 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

6a Hellebo, 1920-luvun rakennus, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen

6b Hellebo, 1950-luvun rakennus, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen

7 Fagerkulla, maisemallinen

8a Tallåsa, päärakennus, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen

8b Tallåsa, entinen saunarakennus, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen

9a Sommarbo, asuinrakennus, rakennushistoriallinen, maisemallinen

9b Sommarbo, sauna, rakennushistoriallinen

10 Johnses, kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen

11 Sommarhem, kulttuuri- ja rakennushistoriallinen, maisemallinen

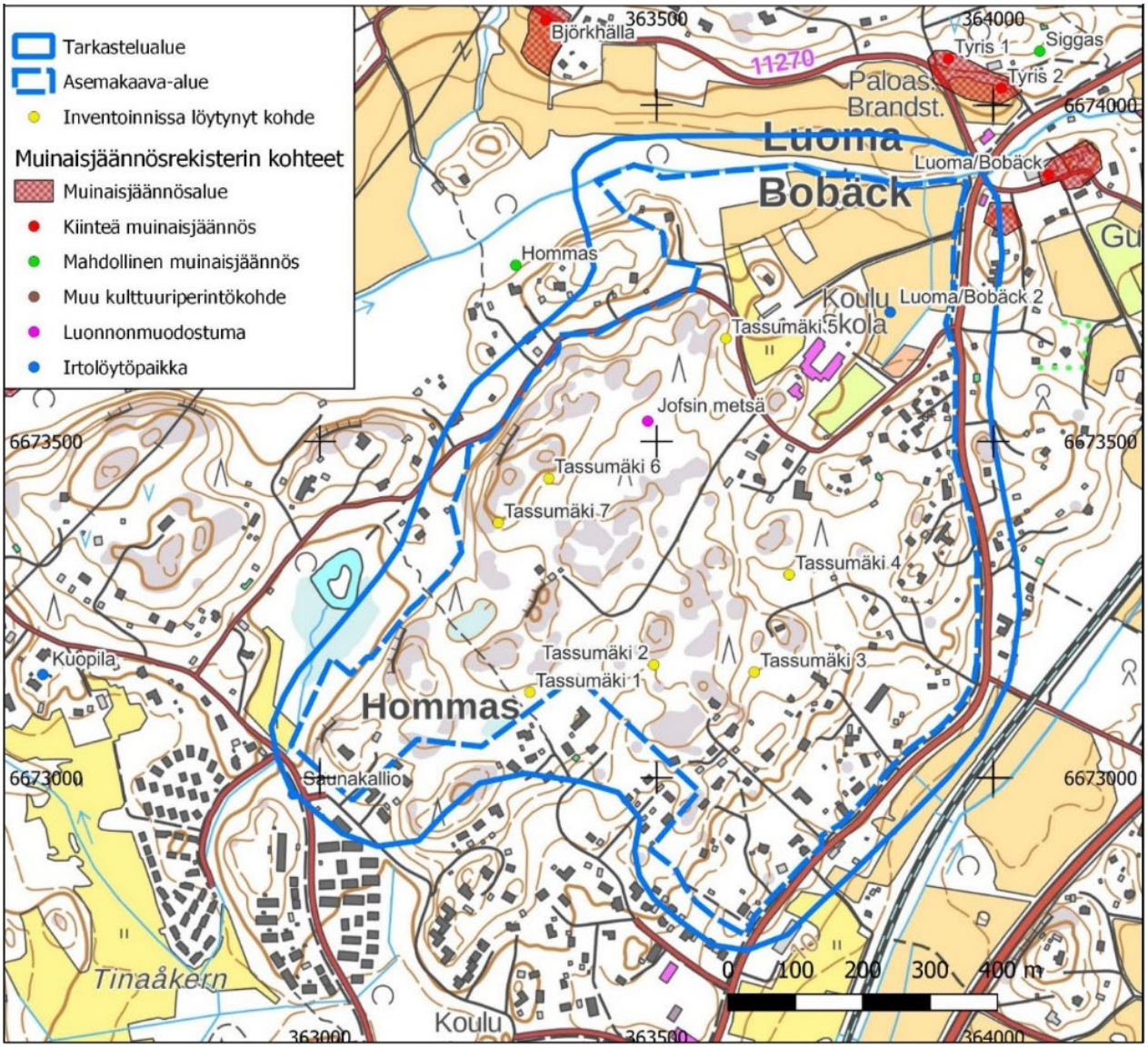
12 Granboda, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen

13 Vilhelmsberg, kulttuurihistoriallinen, maisemallinen

3.3.10 Muut kulttuuriperintökohteet

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi (Vesa Laulumaa, Museovirasto, 9.5.2023). Inventointialueelta tunnettiin ennestään yksi löytöpaikka, Luoma/Bobäck 2, josta on metallinetsimen avulla löytynyt kuparisekoitteinen hela, joka ajoittuu keskiajalle tai uudelle ajalle. Löytöpaikan läheisyyteen tehdyistä koekuopista ja maakairanäytteistä ei havaittu mitään muinaisjäännökseen 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 kallioisella metsäalueella.



Kuva 18: Karttakuva muinaisjäännösinventoinnin kohteista ja niiden sijoittumisesta suunnittelualueelle (Museovirasto, 2023).

3.3.11 Tekninen huolto

Koulu (Bobäcks skola) ja Masalantien varressa sijaitseva asutus kuuluu Kirkkonummen Veden toiminta-alueeseen.

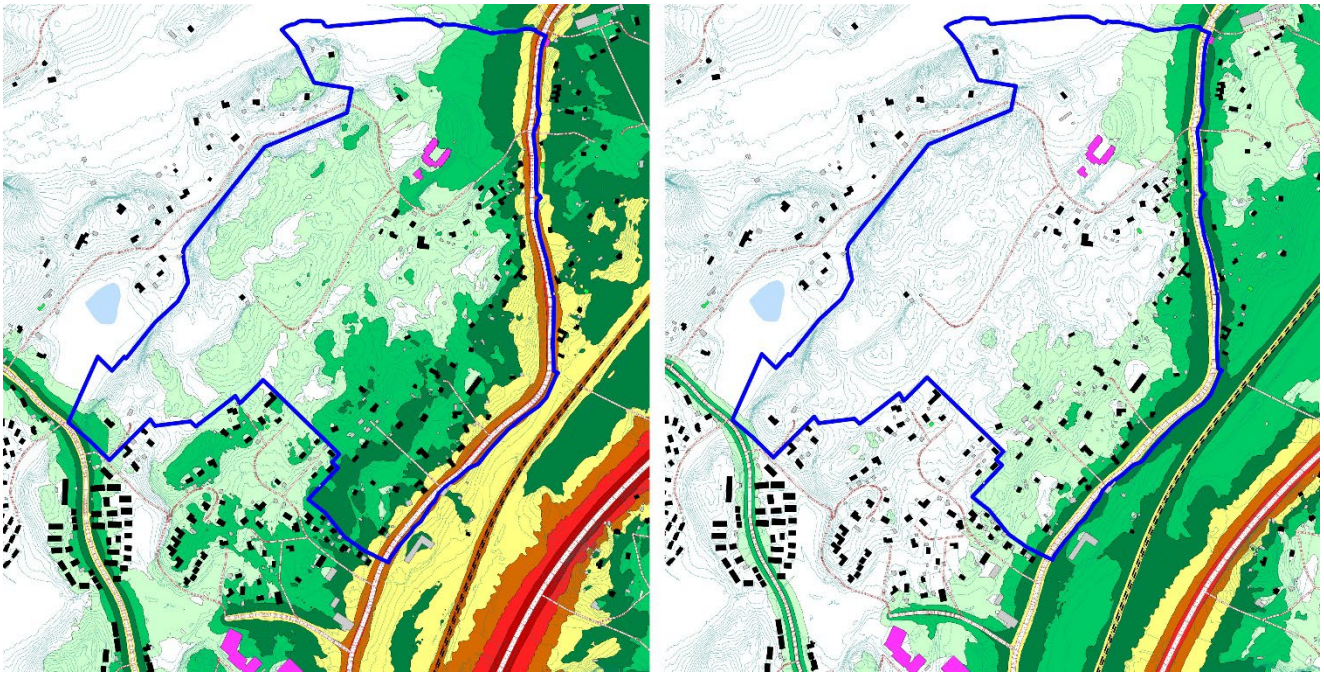
3.3.12 Erityistoiminnat

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintaa tai vaara-alueita.

3.3.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tärinään tai ilmanlaatuun vaikuttavia tekijöitä ei ole tunnistettu suunnittelualueelta.

Masalantieltä ja Kehä III:lta kantautuu suunnittelualueen itäosaan liikenteen melua. Meluselvityksen (Masalantien meluselvitys, Sweco Finland Oy, v. 2026) mukaan päiväajan melutaso ylittää nykytilanteessa 60 dB kiinteistöillä aivan Masalantien varressa ja 55 dB:n meluvyöhyke ulottuu pääosin noin 40 metrin etäisyydelle Masalantiestä. Muualla suunnittelualueella päiväajan melutaso jää 55 desibelin alle.



Kuva 19: Otteet meluselvityksen (Masalantien meluselvitys, Kirkkonummi, Sweco Finland Oy, v. 2026) nykytilanteen päivämelusta (kt. vasen kuva) ja yömelusta (kt. oikea kuva).

3.3.14 Sosiaalinen ympäristö

Alueella toimii aktiivinen Luoman kyläyhdistys.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on koulun kiinteistöä, Masalantietä, Hommaksentietä ja Vanhaa Hommaksentietä lukuun ottamatta yksityisten maanomistajien omistuksessa. Masalantien omistaa valtio.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 22 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

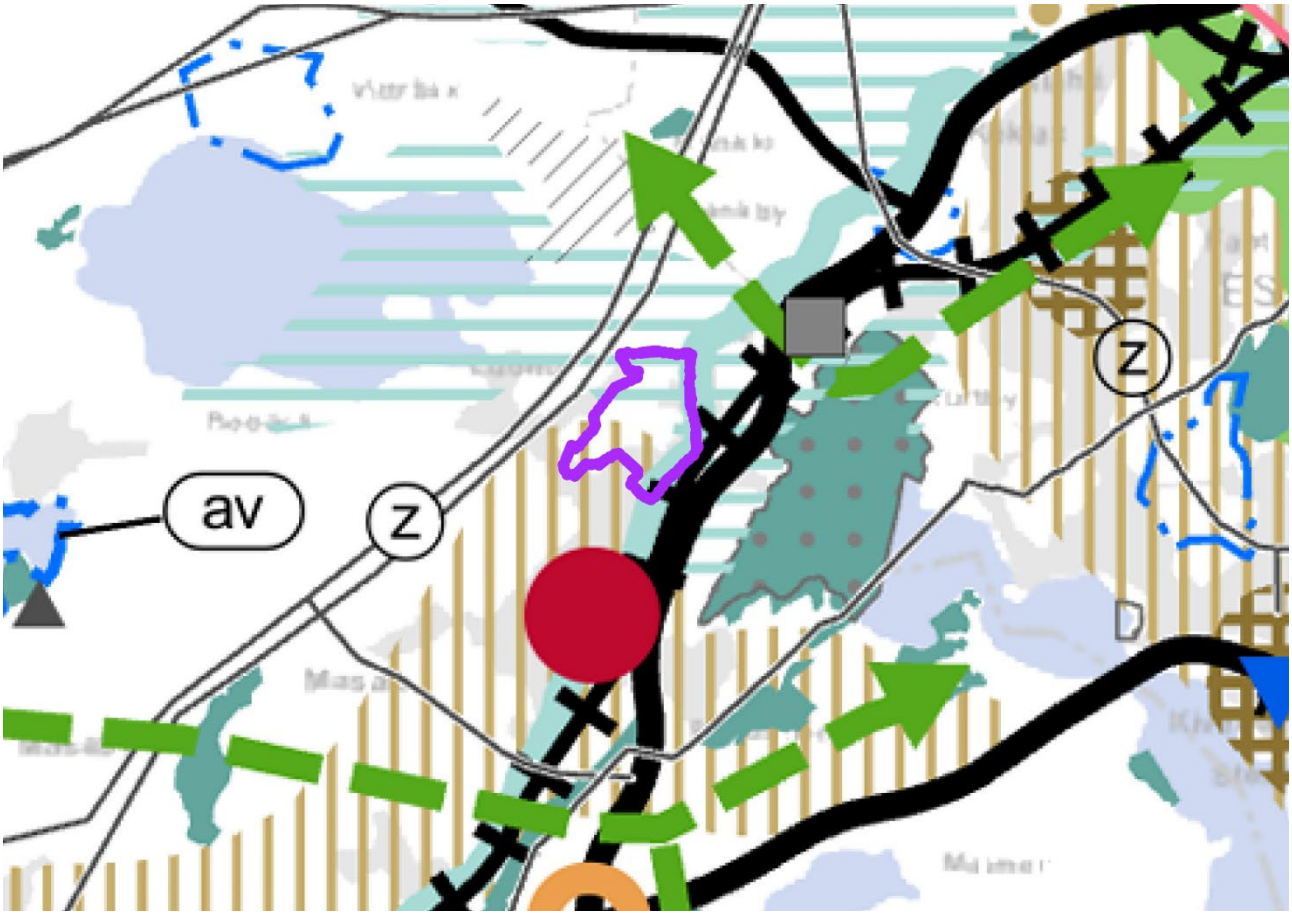
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

3.5.2 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 (turkoosi vaakaviivoitus). Eteläosassa puolestaan on voimassa yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräys (ruskea pystyviivoitus). Masalantie eli Suuri Rantatie on merkitty vaihemaakuntakaavaan tärkeänä historiallisena tielinjana (paksu turkoosi viiva).

Uudenmaan liiton laatimassa VISIO-kaavan valmisteluaineistossa, joka oli nähtävillä keväällä 2026, ei suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä ole muutoksia verrattuna voimassa olevaan maakuntakaavaan. Myöskään kyseisessä kaavassa käsitellyt asiat eivät koske asumista eivätkä siten Tassumäen asemakaavaa.



Kuva 20: Ote maakuntakaavasta, jonka keskelle on merkitty violetilla rajauksella suunnittelualue.

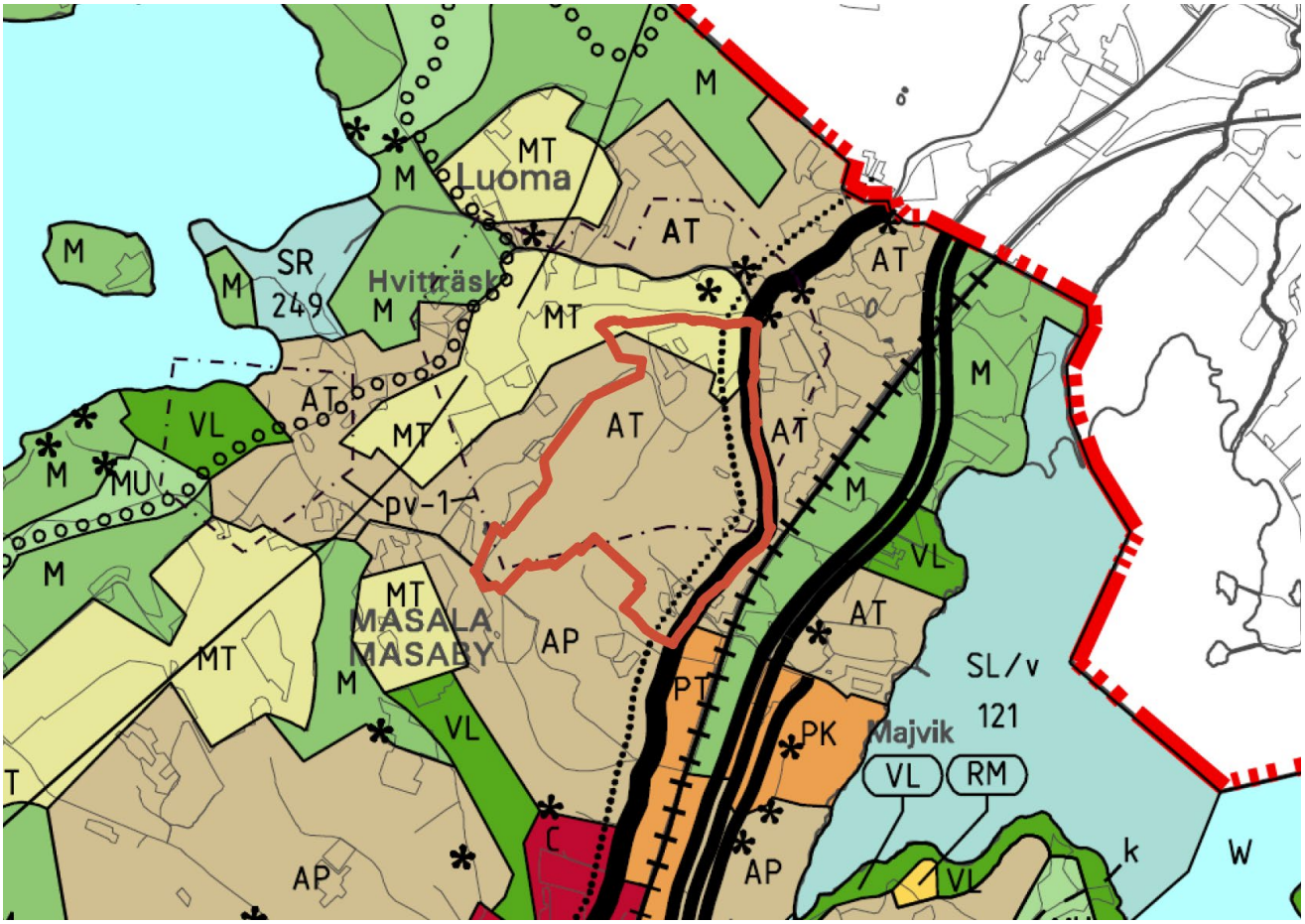
Yleisissä suunnittelumääräyksissä otetaan kantaa kasvun kestävään ohjaamiseen sekä liikkumiseen ja logistiikkaan, kauppaan ja elinkeinoihin, ympäristön voimavaroihin ja vetovoimaan, energiaan ja tekniseen huoltoon sekä ympäristöhäiriöihin.

Taajamatoimintojen kehittämisperiaatemerkinnällä 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).

3.5.3 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 suunnittelualuetta 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 21: Suunnittelualue punaisella piirrettynä yleiskaavakartalle.

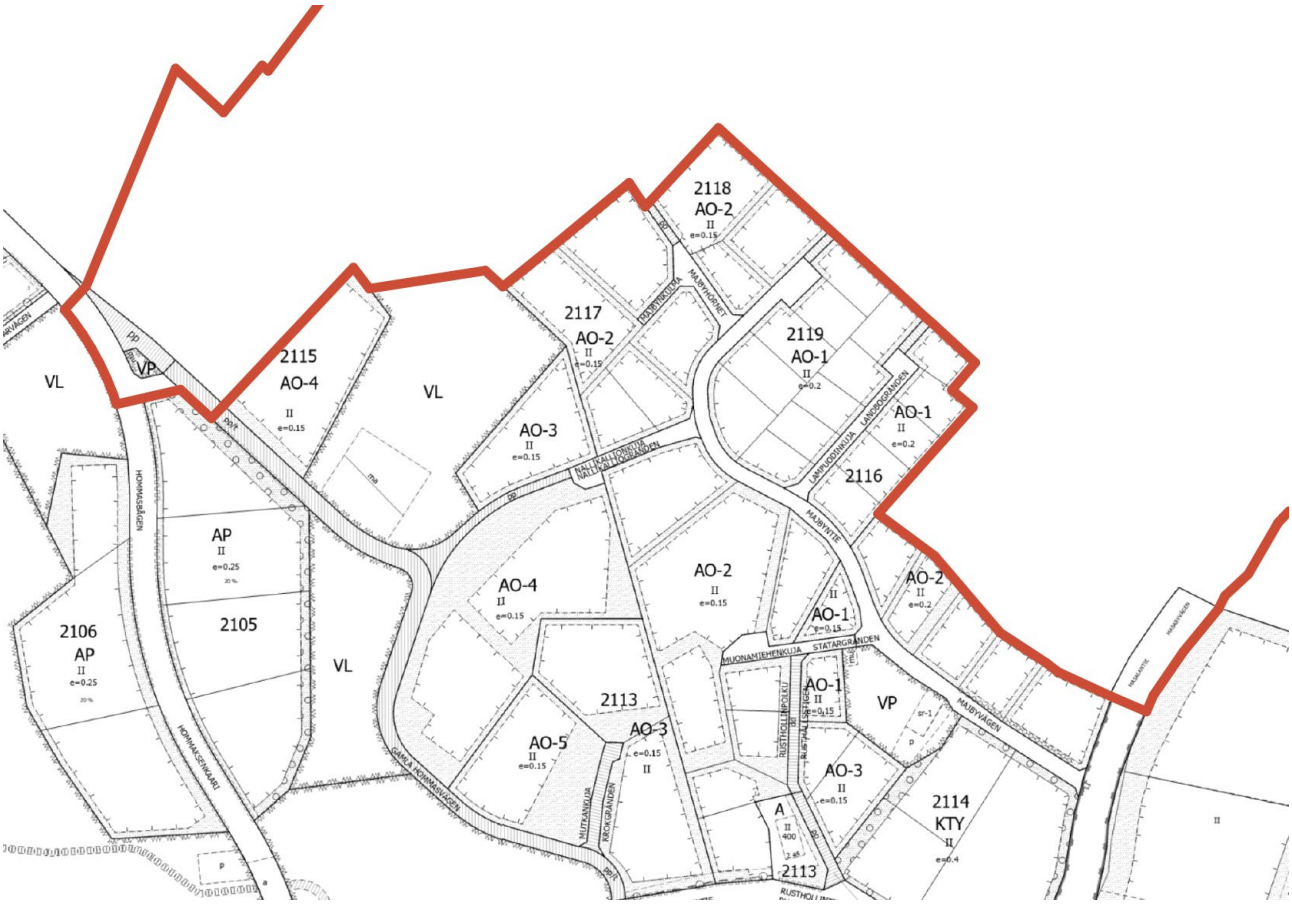
3.5.4 Asemakaava

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on noin 2300 m^2 osalta voimassa Masalan keskustan rakennuskaava (kaavan numero 1243, lainvoimainen 1970), jossa Masalantie on noin 84 metrin matkalta osoitettu rakennuskaavatieksi.

Suunnittelualueen lounaisosassa on noin 3300 m^2 osalta voimassa ”Hommas ja Masala, keskusta” -niminen rakennuskaava (kaavan numero 2168, lainvoimainen 1992), jossa on Hommaksentien rakennuskaavatien aluetta, Vanhan Hommaksentien jalankululle ja pyöräilylle varattua tiealuetta (pp), jalankululle ja pyöräilylle varattua tiealuetta, jolla raken-

nuspaikalle ajo on sallittu (pp/t) sekä puistoaluetta (VP).

Muilta osin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 22: Ote suunnittelualueen rajautumisesta voimassa olevaan asemakaavayhdistelmään.

3.5.5 Rakennusjärjestys

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen 1.9.2025 (§ 85) ja se on pantu voimaan 1.10.2025.

3.5.6 Pohjakartta

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

3.5.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

3.5.8 Suojelupäätökset

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

3.5.9 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

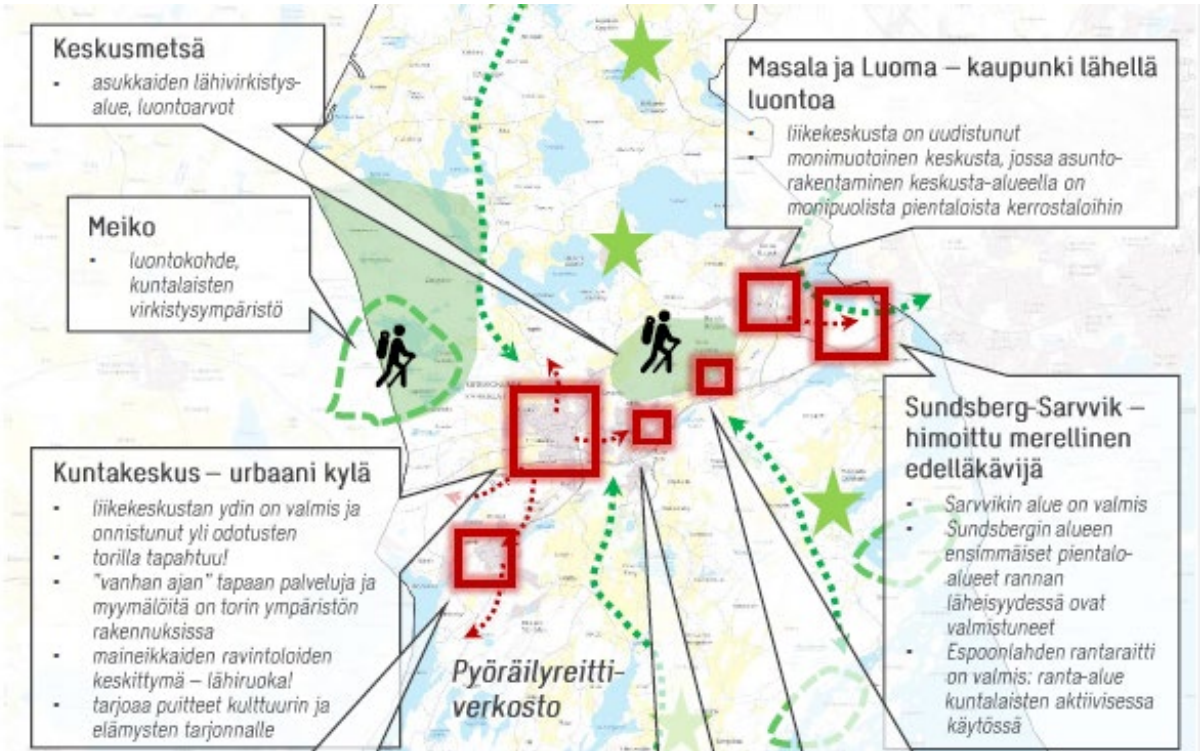
Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

Kirkkonummen kunnan 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. yhdyskuntarakenteen 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 alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia, se osoittaa Tassumäen suunnittelualueen kuuluvan kunnan kasvuvyöhykkeeseen ja Masalan ja Luoman työpaikka- ja asuinkeskittymään.

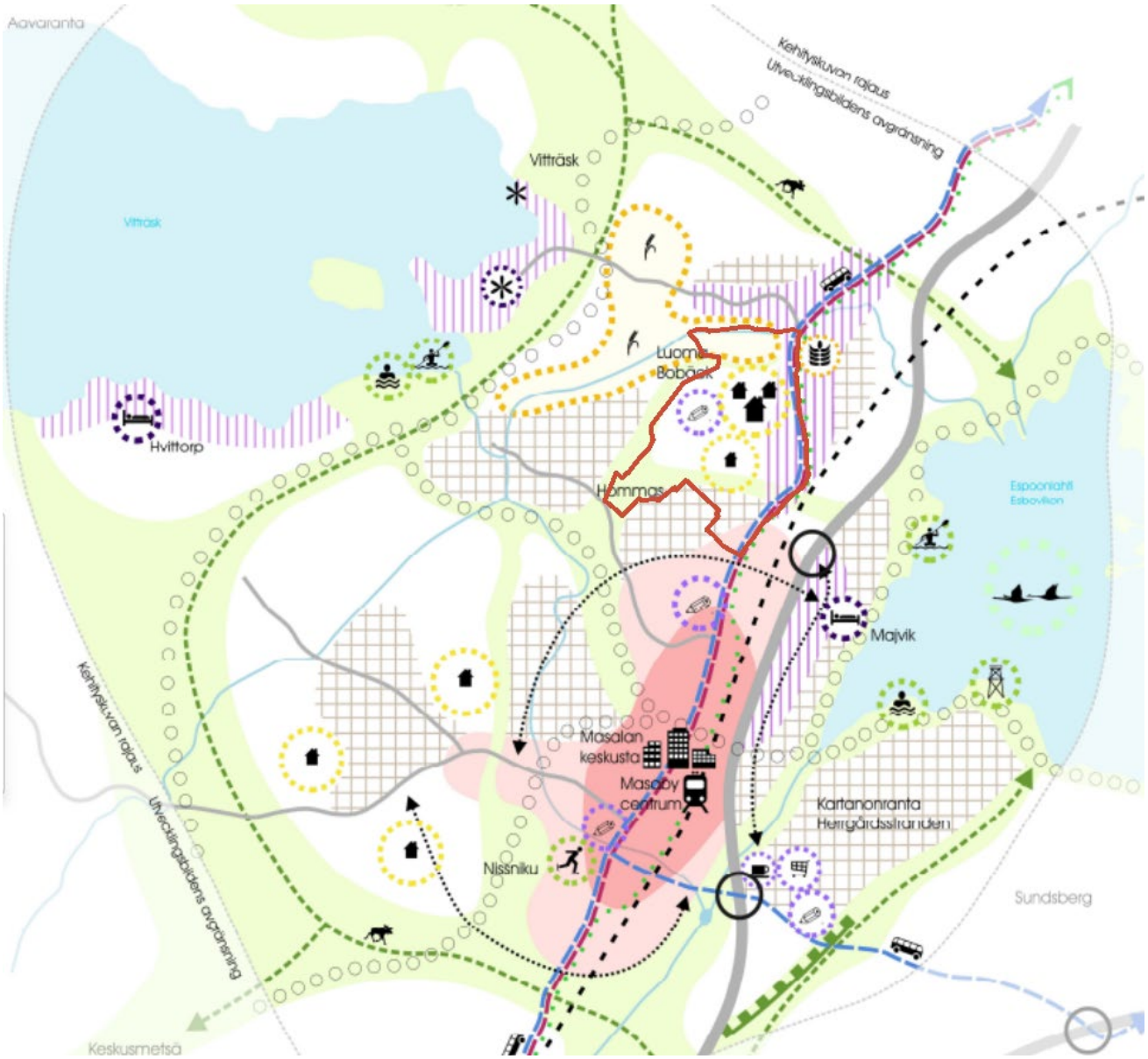


Kuva 23: Ote Kirkkonummen kunnan maankäytön kehityskuvasta 2040 (asuminen ja virkistys).

Kaupunki lähellä luontoa, Masalan ja Luoman kehityskuva 2040

Kunnanvaltuusto hyväksyi Masalan ja Luoman kehityskuvan 5.9.2016 (§ 70). Kehityskuvalla ei ole alueidenkäyttölaissa 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 viljelyalueetta, keskivaiheille kyläkeskus, uutta asuinaluetta ja palvelumerkintä, itäreunalle rakennettua kulttuuriympäristöä, kulttuurihistoriallinen tie ja linja-auton runkoyhteys sekä etelänurkkaan tiivistyvän asuinalueen merkintä ja pieneltä osin ulottuma Masalan keskustan merkinnästä.



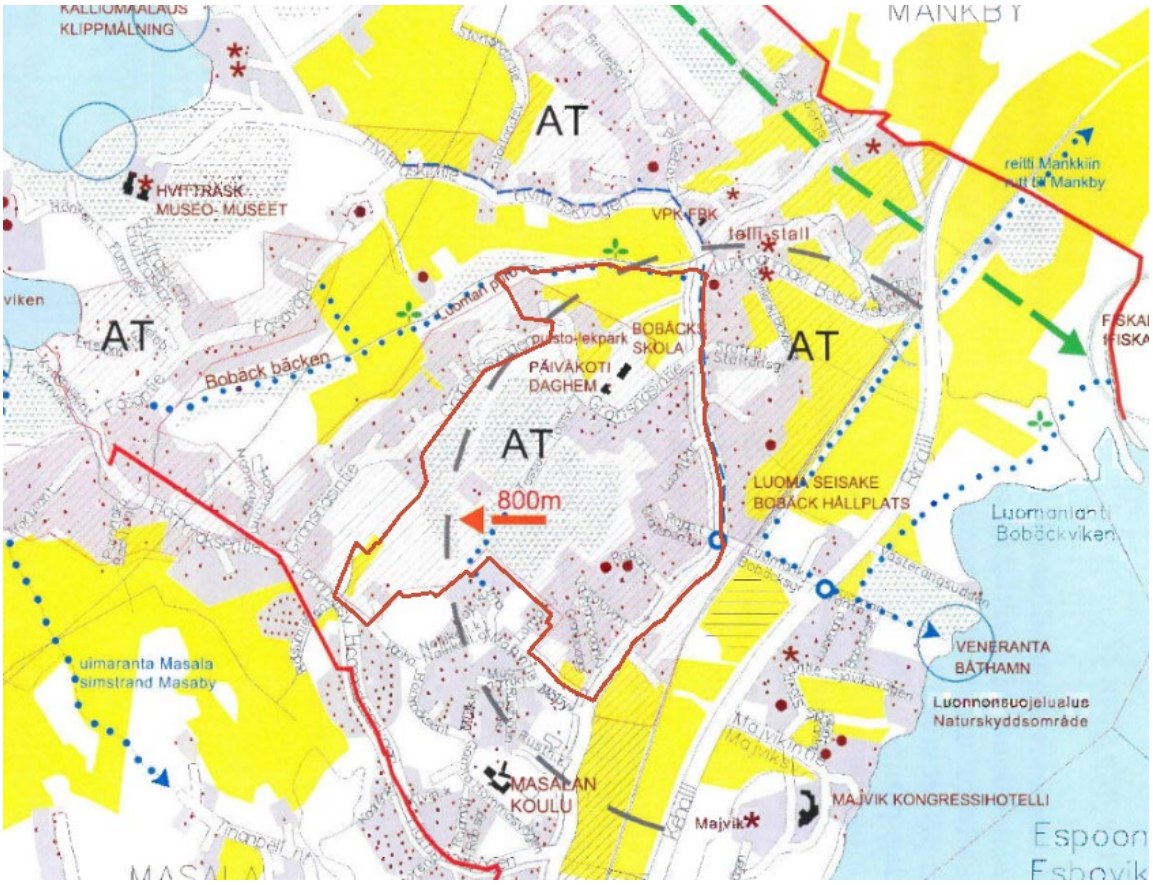
Kuva 24: Ote Masalan ja Luoman kehityskuvasta 2040, jossa suunnittelualue rajattuna punaisella.

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 kehittämisideoista suunnittelualueelle on esitetty kyläkeskuksen aluetta, metsää, jolla on merkittävä lähivirkistyskäyttö sekä lounaisosaan ulkoilu-/pyöräilyreittiehdotus.

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 päivähoidon / koulun toiminnan kautta.
- Hevosharrastus turvalliseksi.
- Nuorisolle vapaa-ajan toimintaa.
- Polkujen ja hiihtolatujen kehittäminen.



Kuva 25: Ote kyläsuunnitelman kartasta, jossa suunnittelualue on rajattuna punaisella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tassumäen asemakaavan laadinta liittyy itäisen Kirkkonummen kehittämiseen sekä monipuolisen pientaloasumisen mahdollistamiseen kunnassa. Kaavoitettava alue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060, Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaan. Palveluiltaan asemakaavan alueen tulevat asukkaat tukeutuvat Masalan liikekeskustan palveluihin. Toteuduttuaan kaava vahvistaa siten sekä Masalan liikekeskustan että Luoman kylän kehittymistä.

Tassumäen asemakaavan laatiminen toteuttaa Helsingin seudun MAL-sopimuksen kirjattuja tavoitteita, jotka koskevat asuntotuotantoa (noin 430 asuntoa/vuosi) ja asumisen rakennusoikeuden (noin 38 000 k-m^2/vuosi) lisäämistä. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 on nostettu esille pientaloasuminen turvaaminen keskustojen kerrostaloasumisen rinnalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tassumäen asemakaavan laadinta on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja kunnanhallitus on kokouksessaan 26.6.2023 (§ 211) hyväksynyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Kaava on Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2025–2028 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.10.2024 § 76).

Koko kaavaprosessin vaiheista ja sitä koskevista päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa on määritelty kaavahankkeen 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

Tassumäen asemakaava on kuulutettu 29.9.2023 vireille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

<u>Asukastyöpaja 24.10.2023</u>

Suunnittelualueen asukkaille järjestettiin työpaja 24.10.2023 koulun (Bobäcks skola) tiloissa. Kaavahankkeesta kiinnostuneet asukkaat kuulivat lisää hankkeesta sekä pääsivät käymään workshop-tyylisesti kaavatyön lähtötietoja teemoittain läpi.

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 tai lounaan suuntaan) oltiin sekä puolesta että vastaan.

Kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olo

Kaavan valmisteluaineiston oli nähtävillä 16.9.–18.10.2024. Valmisteluaineistosta saapui 18 lausuntoa sekä 25 mielipidettä.

Suunnittelualueen maanomistajille, asukkaille sekä kaavahankkeesta muutoin kiinnostuneille esiteltiin kaavan valmisteluaineistoa Ljusdalassa 2.10.2024.

Tilaisuudessa esiin nousivat mm.:

- Rakentamisen määrä ja sijoittuminen.
- Liikenneasiat muun muassa Masalantiehen liittyen.
- Virkistysalueiden määrä ja niiden käyttö.
- Lähipalvelut.

Kaavaehdotus

Tassumäen asemakaavan kaavaehdotus käsitellään syksyllä 2026 kuntakehityksen lautakunnassa ja se asetetaan lautakunnan päätöksellä nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään osallisilta lausunnot ja muistutukset. Lisäksi järjestetään asukastilaisuus ehdotuksen ollessa nähtävillä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Mikäli kaavatyön sisältökysymykset edellyttävät viranomaisneuvottelun järjestämistä, niin kunta sellaisen järjestää. Keskeisiltä viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksymisen (kunnanhallitus, 26.6.2023, § 211) yhteydessä todennut, että kunnan kaavoitusohjelman (tuolloin kaavoitusohjelma 2023–2027) 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.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 4.3.2024 (§ 15) Kirkkonummen kuntastrategian. Siihen on kiteytetty kunnan kehittämisen keskeiset linjaukset, jotka koskevat myös maankäyttöä.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.11.2024 (§ 91) Kirkkonummen kunnan palveluverkkosuunnitelman 2025–2035. Sen mukaan Tassumäen suunnittelualueella ei ole odotettavissa muutoksia. Oleva ruotsinkielinen koulu (Bobäcks skola) säilyy kouluna. Uusia palveluita ei suunnittelualueelle ole palveluverkkosuunnitelmassa esitetty.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tassumäen asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Kaavahanke edistää 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.

4.4.3 Maakuntakaavan tavoitteet

Tassumäen asemakaavan tavoiteasettelu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Kaavahanke täydentää perustellusti alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja siinä osoitetaan uutta asumista Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelman asumisen kehittämisvyöhykkeelle sekä yleisesti kehitetään olemassa olevaa taajamaa sen maankäyttöä täydentäen ja tehostaen sekä toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Uusi rakentaminen tukeutuu Masalan liikekeskustan palveluihin sekä sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja teknisen huollon sekä liikenteen verkostoon tukeutuen. Liikkumisen suunnittelussa keskitytään huomioimaan kestävät liikkumismuodot: julkinen liikenne, kävely ja pyöräily. Kaikessa suunnittelussa otetaan huomioon kaavahankkeen alueen arvokkaat ominaispiirteet ja turvataan luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot sekä edistetään kestävää luonnonvarojen käyttöä. Lisäksi turvataan alueen nykyisille ja uusille asukkaille riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

4.4.4 Yleiskaavan tavoitteet

Tassumäen asemakaava on pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoiteasettelun mukainen. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva maatalousalue säilytetään lähes yleiskaavan rajauksen mukaisesti. Yleiskaavan mukaisesti maatalousalueella (MT) sallitaan maatalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen sekä tätä palveleva rakentaminen. Alueen hajarakennusoikeus tulee käyttää ensisijaisesti saman maanomistajan pientalovaltaisilla alueilla (AP), kyläkeskusten alueilla (AT), maaseutumaisilla asuntoalueilla (A-1) tai maa- ja metsätalousvaltaisilla alueella (M) ja rakentamisen on liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin tai muuten maisemallisesti sopiviin kohtiin siten, että pellot säilyvät rakentamattomina. Rakennusten sopeutumiseen maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Yleiskaavan kyläkeskusten alueella (AT) on asetettu ohjeeksi seuraavaa: alue varataan kyläasutukselle, 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 luokitteluista vuonna 2017 eikä täten ole enää ajankohtainen tai erityistä huomiota vaativa tavoite.

Yleiskaavan suojelukohteet on tarkoitus suojella myös asemakaavassa.

4.4.5 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualuetta voidaan luonnehtia metsäiseksi ja maaston paikoin suuret korkeuserot asettavat tavoitteita rakentamisen laadulle ja erityisesti esteettömien kulkureittien järjestämiselle. Luontoarvot ohjaavat tietyillä alueilla rakentamisen sijoittelua.

4.4.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

<u>Osallisten tavoitteet</u>

Suunnittelualueen keskeisimmän maanomistajan tavoitteena on luoda alueelle uutta pientalovaltaista asuinaluetta.

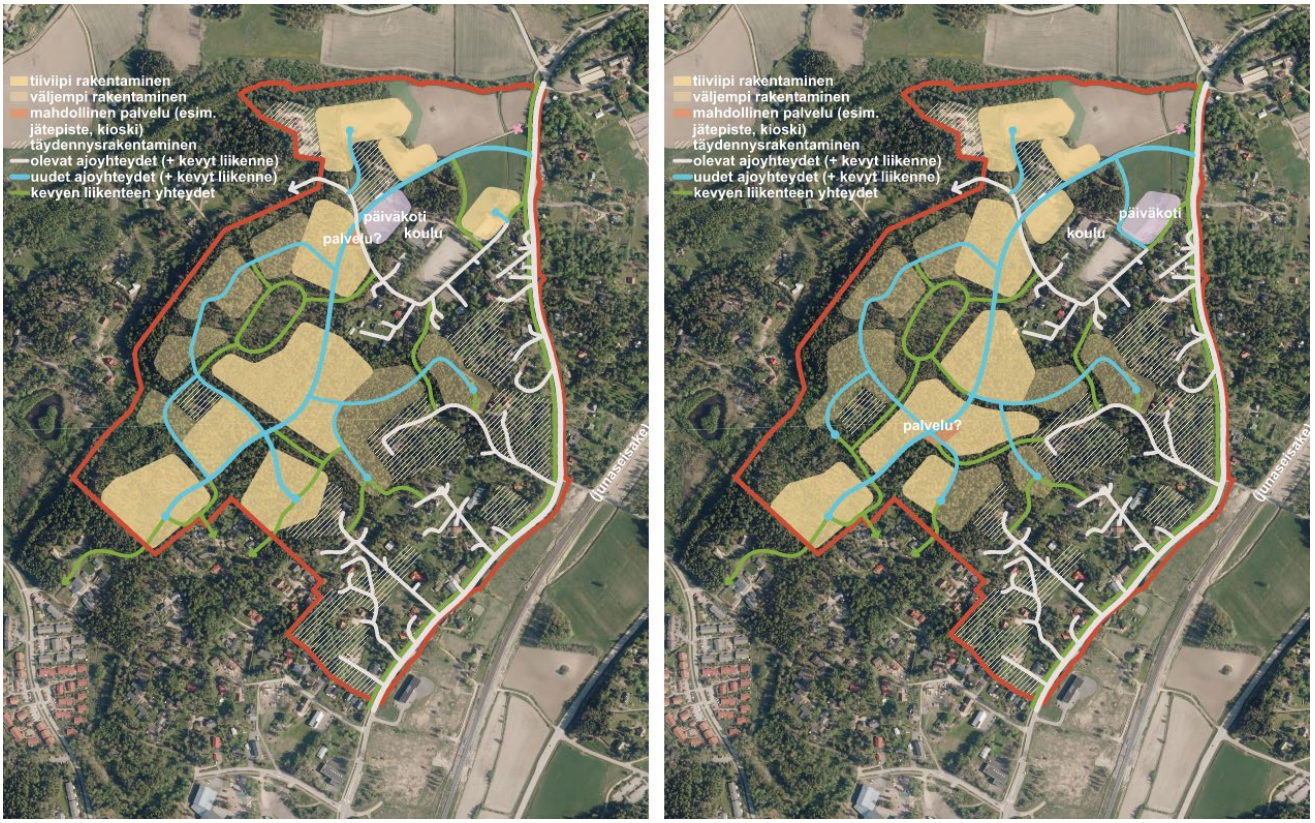
Pienempien kiinteistöjen maanomistajien kanssa tavoitteista on keskusteltu kiinteistökohtaisesti ja saatu kirjallinen palaute on käsitelty kaavaprosessin aikana. Osalla pienempien kiinteistöjen omistajista on tavoitteena täydennysrakentaa kiinteistöään ja muutamilla myös purkavan uudisrakentamisen kautta. Melko suurella osalla pienemmistä kiinteistöistä muutoksia ei tavoitella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen kaavan valmisteluaineiston laatimista ei erillisiä maankäytön vaihtoehtoja laadittu, vaan suunnittelussa keskityttiin tunnistamaan erilaisten reunaehtojen (muun muassa kulttuuriympäristö, luonto, liikenne, osallisten tavoitteet) asettamat suunnittelun lähtökohdat mahdollisimman tarkalla tasolla. Ennen kaavan valmisteluaineiston (toisin sanoen 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 26: Asukastilaisuudessa 24.10.2023 esillä olleita karkean tason vaihtoehtoluonnoksia (Tengbom Oy).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Valtaosa suunnittelualueesta eli Tassumäen asemakaavan alueesta on osoitettu asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi, erilaisiksi virkistysalueiksi sekä katualueiksi. Kaava-alueen pohjoisosassa ovat aluevaraukset koululle, seurantalolle (Ljusdala) sekä uudelle päiväkodille, joka voi toteutua myös muuna palvelutoimintana tai vaikkapa yritystoimintana. Näiden lisäksi kaavassa on osoitettu myös muun muassa maisemallisesti arvokas peltoalue. Rakenteeltaan kaava muodostuu kahdesta erityyppisestä alueesta: Masalantien varren asumisen täydennysrakentamisvyöhykkeestä

sekä uuden kokoojakadun eli Tyriksentien uudesta asuntoalueesta.

Masalantie on osoitettu kaduksi, joka on arvotettu historialliseksi tielinjaksi (Suuri Rantatie). Masalantiestä erkanevia yksityisteitä ja ajoyhteyksiä on ensisijaisesti osoitettu muutettavaksi kaduiksi. Jotkin olevat ajoyhteydet osoitetaan kuitenkin korttelien sisäisiksi ajoyhteyksiksi paikoissa, joissa niiden muuttaminen kaduiksi olisi ollut vaikeaa esimerkiksi tilanpuutteen vuoksi. Uuden asuntoalueen keskelle on osoitettu uusi kokoojakatu (Tyriksentie) ja siitä erkanevia tonttikatuja. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä on huomioitu erityisesti yhteystarpeet Masalantielle, Masalan liikekeskustan suuntaan sekä juna-asemalle että kouluille.

Rakentaminen täydentää Masalantien varren nykyistä kerroksellista ja kylämäistä kaupunkirakennetta sekä luo myös aivan uutta, omaleimaista asuinaluetta tähän liittyen. Kulttuuriympäristö on huomioitu muun muassa rakennusten suojelumerkinnöillä (sr) ja arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden aluemerkinnällä (ma). Rakentamisen määrää on vähennetty jonkin verran kaavan valmisteluaineistoon (toisin sanoen kaavaluonnokseen) verrattuna: kaikkein tehokkaimpien korttelialueiden tehokkuuksia on pienennetty ja tiettyjen kapeiden virkistysalueiden leveyttä on kasvatettu korttelialueiden alan kustannuksella. Asuinkorttelit ovat kuitenkin melko tiiviitä, tosin osassa kortteleista on myös säilytettäviksi tai istutettaviksi merkittyjä alueen osia.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 69 hehtaaria. Osoitettavan rakennusoikeuden määrä kaavassa on yhteensä noin 71 600 kerrosneliömetriä (k-m^2). Tästä osa on alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten rakennusoikeutta. Asuinrakennusoikeuden kokonaismäärä on noin 65 100 k-m^2, josta uutta asumisen rakennusoikeutta on noin 55 000 k-m^2. Edellä mainitut rakennusoikeudet tarkoittavat varsinaista rakennusoikeutta, joiden lisäksi koko alueella on rakennusoikeutta talousrakennuksille yhteensä noin 15 100 k-m^2. Talousrakennukset mukaan luettuna kaavan alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 86 800 k-m^2.

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmassa on asetettu Kirkkonummen kunnalle tavoite asemakaavoittaa vuosittainen asuinrakennusoikeutta noin 40 000 k-m^2. Näin ollen asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi tämä kaavahanke ylittää selvästi vuosittaisen tavoitteen.

Kaava-alueelta on luettavissa kaksi omalaistansa asumisen aluetta: Masalantien varressa sijaitseva täydennysrakentamisen alue sekä uuden kokoojakadun, Tyriksentien vaikutusalueelle syntyvä asuntorakentaminen. Uusia omakotitalojen eli erillispientalojen (AO) tontteja muodostuu yhteensä 124. Näistä noin 45 sijoittuu Masalantien täydennysrakentamisen alueelle ja 79 Tyriksentien vaikutusalueelle. Vastaavasti asuinpientalojen (AP) tontteja muodostuu 17. Tyriksentien vaikutusalueella niistä sijoittuu 15 ja Masalantien täydennysrakentamisen alueelle kaksi. Asuinrakennusten (A) kaksi korttelia sijaitsevat Tyriksentien varrella.

Rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan valmisteluaineistoon verrattuna noin 5000 k-m^2. Aluetehokkuus (e_a) kaava-alueella on noin 0,10. Korttelialueilla tehokkuus (e_k) vaihtelee noin 0,05–0,35 välillä. Suurimmat korttelitehokkuudet (0,35) ovat Tyriksentien kolmessa länsipuolisessa korttelissa, joista kaksi on A-kortteleita (8007 ja 8008) ja yksi on AP-kortteli (8016) sekä yhdellä AP-korttelialueella korttelissa 8013. Keskimääräinen korttelitehokkuus on noin 0,20. Pinta-alatietojen ja rakennusoikeuden jakautuminen aluevarauksittain on esitetty seuraavalla sivulla olevassa taulukossa.

Osoitettava rakennusoikeus mahdollistaa yhteensä noin 1300 (laskennan oletus: A- ja AP-korttelialueilla 1 asukas / 40 k-m^2 ja AO-korttelialueilla 3,1 asukasta / asunto) asukkaan sijoittumisen alueelle, mikä tarkoittaa noin 1150 uutta asukasta nykyisen asukasmäärän ollessa noin 130 henkilöä.

Uusia työpaikkoja syntyy noin kymmenen uuden päiväkodin tai muun vastaavan toiminnan takia. Koulun tiloissa on nykyään arviolta 15–20 työpaikkaa. Koulun mahdollinen laajentaminen voi tuoda muutaman uuden työpaikan. Kaikkiaan uusia työpaikkoja syntynee enimmillään noin 15 ja koko kaava-alueen työpaikkojen määrä on noin 35.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m^2)
A	0,973	0,35	3 404 + t681
AP	8,035	0,30	23 950 + t4790
AO	26,754	0,14	37 750 + t9674
P	1,160	0,17	2 000
Y	1,880	0,24	4 500
LP	0,114	-	-
VL	17,060	-	-
VL/eko	1,437	-	-
VL/ma	0,752	-	-
MA	2,237	-	-
kadut	8,091	-	-
pp/t-kadut	0,201	-	-

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoittuu nykyisinkin toiminnassa oleva koulu (Bobäcks skola), seurantalo (Ljusdala). Uusina palveluina alueelle tulee mahdollinen päiväkoti, ekopiste sekä leikki- ja lähiliikuntapaikat.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Kaavan ratkaisussa on sopeutettu uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kerrokselliseen rakennuskantaan. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu asemakaavan yleisissä määräyksissä ja niitä on täydennetty lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa. 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 kestävyyden kannalta julkisivujen verhousmateriaaliksi on määrätty puu osassa korttelialueista.

Toteutuessaan asemakaavan alueen asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttäjämääriä, mikä saattaa mahdollistaa parannuksia Masalantien joukkoliikenteeseen tai mahdollisesti kaava-alueen sisälle kokoojakadulle (Tyriksentie) ulottuvalle uudelle bussireitille. Alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksissä on huomioitu erityisesti yhteystarpeet Masalantielle, Masalan liikekeskustan suuntaan, juna-asemalle sekä koululle. Asemakaavan alueelta järjestetään jalankulun ja pyöräilyn yhteys Masalan liikekeskustan suuntaan Majbyntien, Vartiotuvantien, Rajavartijantien tai Rajapuomintien kautta. Tassumäen asuntoalueen keskeisen uuden alueen ajoneuvoliikenne ohjataan Tyriksentien kautta eikä se vaikuta täten Masalantien varressa oleviin nykyisen rakennetun alueen ajoyhteyksiin, joskin näiden yhteyksien liikennejärjestelyt muuttuvat vähäisesti liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Korttelialueilla olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava pääosin pensain ja puin. Tonteilla on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä.

A – Asuinrakennusten korttelialueet

Uuden asuntoalueen keskeiselle, ennestään rakentamattomalle alueelle muodostuu asemakaavassa kaksi asuinrakennusten korttelialuetta Tyriksentien varteen. Niissä sallitaan päällekkäisten asuntojen rakentaminen pääosin kaksikerroksisiin rakennuksiin. Pohjoisemmassa korttelissa asuinrakennus voidaan maaston takia toteuttaa osin kolmikerroksisena. Tällöin rakennus voi olla toiselta puolelta kaksi- ja toiselta puolelta kolmikerroksinen. Asemakaava ei pakota päällekkäisiin asuntoihin eli korttelialueet voidaan toteuttaa myös rivitalorakentamisella tai muulla vastaavalla pientalorakentamisella. Asuinrakennusten rakennusoikeudesta tontilla saa käyttää enintään 65 % yhdessä kerroksessa. Tällä määräyksellä halutaan ohjata pääosin tai kokonaan kaksikerroksisen rakentamisen suuntaan, jotta tontilla on mahdollisimman paljon rakentamisesta vapaata piha-aluetta. Rakennusten ensisijainen julkisivumateriaali on puuverhous. Rakennusten kattomuoto on joko harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto.

Korttelialueilla on sallittua rakentaa talousrakennuksia, kuten autosuojia ja varastoja enintään 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavamääräysten mukaisesti autopaikkoja on toteutettava yksi kappale asuntoa kohden tai vähintään yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohden. Tavoitteena on välttää laajoja pysäköintialueita. Asuinviihtyisyyden varmistamiseksi yli kuuden autopaikan kokonaisuudet on lisäksi jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin tai rakentaa niille autokatoksia.

AP – Asuinpientalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu asuinpientalojen korttelialueita pääosin metsään sijoittuville uusille alueille, mutta myös pohjoisosassa sijaitsevan pellon reunoille sekä muutamiin kohtiin täydennysrakennettaville alueille. Asuntoalueen uudella osalla, kokoojakadun (Tyriksentie) vaikutusalueella asemakaavassa on osoitettu AP-korttelialueita yhteensä viiteen kortteliin (8005, 8012, 8013, 8015 ja 8016). Rakentamisen laatua ohjataan tarkimmin uusilla alueilla.

Kaavamerkintä mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen tai erillisten pientalojen toteuttamisen korttelialueelle. Asuinrakennusten rakennusoikeudesta tontilla saa käyttää enintään 65 % yhdessä kerroksessa. Tällä määräyksellä halutaan ohjata pääosin tai kokonaan kaksikerroksisen rakentamisen suuntaan, jotta tonteille jää mahdollisimman paljon rakentamisesta vapaata piha-aluetta. Rakennusten ensisijainen julkisivumateriaali on puuverhous. Rakennusten kattomuoto on harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto.

Korttelialueiden ensisijainen toteutusmuoto on yhtiömuotoinen. Tonttien tai yhtiöiden asuntojen lukumäärä vaihtelee noin viidestä jopa pariin kymmeneen. Kortteleissa 8005, 8013 ja 8015 on kaavakartalle merkitty alueen osat, joilla nykyinen puusto tulee säilyttää. Lisäksi korttelissa 8005 on merkitty istutettava alueen osa.

Kaavamerkintöjen mukaisesti asuinrakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Niissä voi lisäksi olla osittain maanpäällinen kellarikerros tai kerrokseksi laskettava osittain rinteeseen upotettu kerros niillä tonteilla, joilla on suuria korkeuseroja.

Korttelialueilla on sallittua rakentaa talousrakennuksia, kuten autosuojia ja varastoja enintään 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavamääräysten mukaisesti autopaikkoja on toteutettava 1,5 kappaletta asuntoa kohden, niin että vähintään puolet autopaikoista sijaitsee niitä hallinnoivien asuntojen välittömässä läheisyydessä. Tavoitteena on välttää laajoja pysäköintialueita. Asuinviihtyisyyden varmistamiseksi yli kuuden autopaikan kokonaisuudet on lisäksi jäsenneltävä puu- tai pensasistutuksin tai rakentaa niille autokatoksia.

Korttelissa 8005 on sijainnut kasvihuoneita, joiden maaperässä on pilaantuneisuusselvityksen (Tapio Strandberg Oy, 2026) mukaan kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia arseenin, lyijyn ja sinkin osalta. Ennen alueelle myönnettäviä rakentamislupia on riskinarvion avulla arvioitava kasvihuoneiden alueen maaperän puhdistamistarve. Havainnekuvassa esitetyssä ratkaisussa kasvihuoneiden alueelle on esitetty kyseisen korttelialueen pysäköintialuetta.

AO – Erillispientalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueita sekä Masalantien varren täydennysrakennettaville alueille että uuden asuntoalueen keskeiselle alueelle kokoojakadun (Tyriksentie) vaikutusalueelle metsämaastoon sijoittuviin kortteleihin. Tonteille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, pääosin 150–220 k-m^2:n suuruisia pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Kullekin tontille on sallittua rakentaa talousrakennuksia, kuten autosuojia tai varastoja asemakaavassa osoitetun t-rakennusoikeuden luvun mukaan. Jos t-rakennusoikeutta ei ole osoitettu, talousrakennuksia on sallittua rakentaa enintään 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Kortteleissa 2115, 8003 ja 8006 on kaavakartalle merkitty säilytettävät alueen osat, joilla nykyinen puusto on säilytettävä. Masalantien varressa on merkitty tietyillä tonteilla istutettavat alueen osat. Pääsääntöisesti Masalantiehen rajoittuvia tontteja koskee kadun varren istutusvelvollisuus.

Täydennysrakennettavilla alueilla (korttelit 8001, 8002, 8003, 8006, 8010 sekä osat kortteleista 2115 ja 2116) uudisrakennusten sijoittelu on vapaampaa tonteilla, mutta tontteja koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on noudatettava samoin kuin lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeeseen kirjattuja ohjeita. Osa nykyisistä kiinteistöistä jaetaan pienemmiksi tonteiksi ja täten osaa nykyisistä kiinteistöistä koskee kaavamääräys, joka mahdollistaa kahden tai enintään kolmen asunnon toteuttamisen tontilla (2as/3as). Edellä kuvattua kaavamääräystä on käytetty tonteilla, mikäli tonttien muodostaminen ei mahdollista tonttijakoa. Merkintää on käytetty myös niillä tonteilla, joiden pihapiirit saadaan monin paikoin säilymään vähäisemmillä muutoksilla ja rakennusten sijoittelu on joissain tapauksissa joustavampaa. Suojeltavat rakennukset on merkitty sr-merkinnöillä, joiden numerointi viittaa kaavaselostuksen kappaleen 3.3.9 (sivu 24) ”Rakennettu kulttuuriympäristö” kohteiden listaukseen. Täydennysrakennettavilla alueilla talousrakennuksille tarkoitettu rakennusoikeus on annettu asemakaavassa pääsääntöisesti erillisellä talousrakennuksen rakennusoikeusluvulla (t), jonka suuruus vaihtelee tonteittain, koska olevien talousrakennusten lukumäärä ja suuruus vaihtelevat tapauskohtaisesti.

Täydennysrakentamisen alueella (korttelit 8001, 8002, 8003, 8006, 8010 sekä osat kortteleista 2115 ja 2116) ajoneuvoliikenteen järjestäminen on paikoin ollut haasteellista. Tämän takia muutamille tonteille on jouduttu järjestämään ajoyhteys naapuritonttien kautta asemakaavassa vahvistettavilla rasitteilla.

Masalantien varren tonteille on esitetty istutettavaa alueen osaa ja alueen osaa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä ja tarvittaessa sitä on täydennettävä lisäistutuksilla. Tavoitteena on säilyttää Masalantien luonne vehreänä ja historiallisesti arvokkaana tienä.

Asemakaavan uudella asuntoalueella kortteleissa 8017–8024 erillispientalojen sijoittelussa on noudatettava katumaiseman vuorottelua kaavakartalle osoitettujen rakennusalojen mukaan. Asuinrakennukset sijoitetaan pääosin joka toisella tontilla lähelle katua ja joka toisella tontilla tontin keski- tai takaosaan. Tonttien on rajauduttava luonnonmukaisella kasvillisuudella virkistysalueisiin, jotta niillä säilyy mahdollisimman metsäinen luonne eivätkä virkistysalueet rajaudu esimerkiksi aidoin. Asuinrakennusten rakennusoikeudesta tontilla saa käyttää enintään 65 % yhdessä kerroksessa

Tontilla talousrakennuksen tai autosuojan (autokatos tai -talli) saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai virkistysalueeseen. 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 ton-

tille. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille kaksi kappaletta asuntoa kohden.

P – Palvelurakennusten korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue korttelissa 8006 sijaitsee kaavan pohjoisosassa, koulun koillispuolella. Korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa uusi päiväkoti pihoineen ja pysäköintialueineen tai muita vastaavia palvelu- tai yritystoimintoja. Rakennus voidaan toteuttaa kahteen kerrokseen, mutta kaavan havainnekuvassa on esitetty yksikerroksinen rakennus, koska sen maankäyttö on suunniteltu päiväkodille. Kortteliin sijoitetaan myös koko aluetta ja lähialuetta palveleva ekopiste.

Palvelurakennusten korttelialueella korttelissa 8009 on olemassa oleva Ljusdala-niminen seurantalo, joka on suojeltu rakennus (sr-2). Rakennus toimii kyläyhteisön kokoontumistilana. Rakennuksessa on myös yksi asunto. Korttelialueella sallitaan lisäksi pienen uudisrakennuksen rakentaminen, joka voi toimia esimerkiksi kioskina tai kahvilana. Lisäksi korttelialueen eteläosaan sallitaan telemaston rakentaminen. Korttelialueen länsiosan kallio on merkitty asemakaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Korttelialuetta koskee kaavamerkintä, jonka mukaan tontin ympäristö on säilytettävä (/s).

Y – Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueella osoitetaan olemassa oleva ruotsinkielinen alakoulu (Bobäcks skola) pallokenttineen ja pihoineen. Kaava mahdollistaa rakennuksen vähäisen laajentamisen (noin 1200 k-m^2). Korttelialueen eteläosaan on merkitty uusi sijainniltaan ohjeellinen lähiliikuntapaikka.

5.3.2 Muut alueet

VL – Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueita on osoitettu riittävästi asemakaavassa. Alueet ovat hyvin asukkaiden saavutettavissa samalla kun ne muodostavat etenkin yhdessä jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa yhtenäisen viher- ja virkistysverkoston. Erityisesti uuden asuntoalueen kokoojakadun (Tyriksentie) länsipuolisilla virkistysalueilla säilyy niiden metsäinen luonne. Tämä on otettava huomioon rakennettaessa alueelle puistopolkuja sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Tyriksentien itäpuolisten virkistysalueiden luonne on rakennetumpi ja niille rakennetaan kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Asuinkorttelien väliset lähivirkistysalueet toimivat myös ekologisina käytävinä eri lajeille, kuten liito-oravalle.

Pellon ja kaava-alueen pohjoisreunassa virtaavan puron (Bobäck bäcken) välinen rehevöitynyt kasvillisuus on merkittävää ja se on syytä säilyttää niin ekologian kuin luonnon monimuotoisuudenkin kannalta. Vesistön rantavyöhykkeellä sijaitseva kasvillisuus imee ja puhdistaa vesistöön valuvia vesiä sekä muodostaa ekologisen käytävän alueella liikkuville eläimille. Edellä kuvattu alue on kaavakartalla merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueen osana (luo-n).

Todettakoon, että lähivirkistysalueen (VL) merkintää on täydennetty määräyksellä: ”Alueen puustoa, kasvualustaa sekä kasvillisuutta on hoidettava siten, että luonnon monimuotoisuusarvot säilyvät ja pystyvät kehittymään yhä monipuolisemmiksi”.

VL/eko – Lähivirkistysalue, joka on liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue

Asemakaavan keskiosassa Metsälaakso-nimisellä alueella on liito-oraville sopiva elinympäristö, jolla puusto säilytetään. Lisäksi liito-oravan kulkuyhteydet on turvattava ja tämän takia asemakaavassa kyseinen metsäinen yhteys on osoitettu VL/eko-merkinnällä.

VL/me – Lähivirkistysalueet, joilla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993 / 1992) suositukset

Masalantien varressa on kaksi lähivirkistysaluetta, joita koskee kaavan melumääräys (VL/me). Kyseisille alueille ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- tai leikkialueita) liikennemelun vuoksi. Näistä alueista eteläinen metsäalue sijaitsee katujen välissä ja pohjoiselle alueelle sijoitetaan hulevesien hallintaan liittyvä viivytyspainanne sekä

istutuksia. Pohjoisen alueen eteläosassa säilytetään olevaa puustoa.

MA – Maisemallisesti arvokas peltoalue

Suurin osa nykyisin viljeltävästä peltoalueesta kaava-alueen pohjoispäässä on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Peltoalue on todettu maisemallisesti arvokkaiksi niin maakuntakaavassa kuin maisemaselvityksessäkin. Peltoalue on säilytettävä avoimena.

LP – Yleinen pysäköintialue

Koulun pysäköinti käyttää pääosin Tyriksenrinne-kadun päätteenä olevaa katualueella olevaa pysäköintialuetta. Sen lisäksi osa nykyisestä koulun pysäköintialueesta on asemakaavassa merkittyä yleistä pysäköintialuetta. Tämä alue on nykyään hiekkakenttää ja se voi säilyä jäsentymättömänä hiekkakenttänä tai se voidaan myös asfaltoida ja jäsentää pysäköintiruuduiksi.

Katualueet

Tassumäen asemakaavan pääväylänä toimii Masalantie, joka osoitetaan kaduksi. Sen linjaus on historiallinen (Suuri Rantatie) eikä linjausta saa muuttaa kuin erityisistä syistä. Kaavassa ei suunnitella muutoksia Masalantien ajoradan linjaukseen tai luonteeseen. Masalantien varren kävelyn ja pyöräilyn reittiä on mahdollista kehittää nykyistä leveämmäksi ja turvallisemmaksi.

Uutta asumista varten rakennetaan asuntoalueelle uusi sisäinen kokoojakatu, Tyriksentie, jonka kautta johdetaan korttelien 8004–8024 ajoneuvoliikenne Masalantielle. Myös Gränsnäsintien asukkaat käyttävät Tyriksentietä liikennöidessään Masalantielle. Tyriksentien liittymä Masalantielle rakennetaan noin 125 metriä pohjoiseen nykyisestä Gränsnäsintien liittymästä. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä laaditun ”Masalantie-Tyriksentie liikenneselvitys, Kirkkonummi” (Sweco Finland Oy, 2026) mukaan liittymä toimii kolmihaaraisena liittymänä myös ilman erillistä vasemmalle kääntyvää kaistaa tai väistötilaa. Asemakaavan tilavaraukset mahdollistavat kuitenkin erillisen kääntymiskaistan tai väistötilan rakentamisen Masalantielle, jos se liikenneturvallisuuden tai liittymän toimivuuden takia katsotaan tulevaisuudessa tarpeelliseksi. Tyriksentien keskivaiheille on esitetty kiertoliittymä, joka toimii mahdollisen bussilinjan kääntöpaikkana. Tyriksentien eteläinen bussipysäkki sijoittuu edellä mainitun kiertoliittymän välittömään läheisyyteen. Toinen pysäkkipari sijaitsee päiväkodin ja koulun pohjoispuolella. Tyriksentien eteläosa Tassutien liittymästä etelään on luonteeltaan tonttikatu.

Nykyisen Gränsnäsintien itäisin osa muutetaan jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Edellä mainitun reitin länsipuolella sijaitseva osa nykyistä Gränsnäsintietä muutetaan nimeltään Vanhaksi Gränsnäsintieksi ja siitä tehdään sekaliikenteinen tonttikatu. Gränsnäsintien läntinen osa jatkuu suunnittelualueen ulkopuolelle kuten nykyäänkin. Tämä osuus säilyttää nykyisen nimensä eli osoitteet eivät tällä osuudella muutu. Läntisen osan katualueen mitoituksessa on huomioitu, että sille voidaan tehdä jalkakäytävä.

Asemakaavassa Masalantieltä erkanevat Vartiotuvantie, Rajavartijantie ja Rajapuomintie osoitetaan katuina. Niiden nykyisiä ajoväyliä levennetään monin paikoin ja Vartiotuvantielle ja Rajapuomintielle tehdään erilliset jalkakäytävät. Nykyinen Granbodankuja poistetaan ajoyhteytenä ja uusi Masalantielle liittyvä katu, Granbodantie rakennetaan. Siltä erotetaan uusi lyhyt tonttikatu, Granbodankuja uusien tonttien ajoyhteyksien vuoksi. Luomankallio-, Rajapiha- ja Puotipiha-nimiset olevat ajoreitit osoitetaan asemakaavassa ajoyhteyksinä (ajo), jotka palvelevat olevia erillispientalokiinteistöjä.

Uusia asuinkortteleita palvelemaan rakennetaan kuusi Tyriksentieltä erkanevaa uutta tonttikatua. Osalla niistä on ajoradan lisäksi jalkakäytävä tai jalankulun ja pyöräilyn väylä toisella puolella ajorataa ja osalla niistä on sekaliikenne. Tassutien eteläosassa on vieraspysäköintiä varten noin 10 poikittaista kadunvarsipaikkaa. Tonttikatujen kääntöpaikkojen yhteydessä on tyypillisesti kaksi vieraspysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa kaavan aluetta on laajennettu lounaassa Hommaksentielle ja Vanhan Hommaksentien länsiosalle. Kyseinen alue liitettiin kaavaan, koska Hommaksentien ajoradan yli tarvitaan uusi suojatie ja lisäksi Vanhan Hommaksentien jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua osaa on pidennettävä kyseisen suojatien kohdalle. Edellä maini-

tun kohdan viereiselle lähivirkistysalueelle (VL) on asemakaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka (p), jonka ajoyhteys tulee Hommaksentieltä. Pysäköimispaikka palvelee yleisesti vieraspysäköintiä sekä virkistysalueen käyttäjiä. Suojatien kohdalta on asemakaavaan osoitettu ohjeellinen puistopolku, joka johtaa Tassumäenmetsään ja Apteeraajanpolulle.

Asemakaavassa osoitetaan myös muutamia jalankululle, pyöräilylle ja tontille ajolle tarkoitettuja pp/t-katuja. Ne toimivat pääasiassa yhteyksinä kaduilta virkistysalueille sekä palvelevat muutamien tonttien ajoyhteyksinä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite: asemakaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden antamiin tietoihin, laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin.

Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona. Vaikutusarvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista, s. 4). 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 1150 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle ja näin ollen lisää kaava-alueen asukasmäärää sekä tihentää asukastiheyttä. Koko alueen asukasluvuksi muodostuu noin 1300 asukasta. Väkiluvun lisäys on koko Luoman alueen kannalta myös hyvin merkittävää, koska Luoman kylän nykyinen asukasluku on noin 600 asukasta.

Runsas määrä uusia pientaloasuntoja, koulun läheisyys sekä uusi mahdollinen päiväkoti voivat houkuttaa alueelle lapsiperheitä ja on odotettavaa, että alueen ikärakenne nuortuu ainakin uuden alueen rakentamisen jälkeen ja sitä seuraavina vuosina lähemmäs koko Kirkkonummen keskiarvoa tai jopa sitä nuoremmaksi.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta Masalantien varressa sekä Luoman kylässä. Rakenteen tiivistyminen ja eheyttäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan (Uusimaa 2050 -kaava) sekä kunnan laatimien kehityskuvien (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 sekä Masalan ja Luoman kehityskuva 2040) mukaista. Toteutuessaan Tassumäen asemakaava toteuttaa myös Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaa.

Kaupunki-/taajamakuva

Tavoiteasettelun mukaisesti rakentaminen Tassumäen asemakaavan alueella muuttaa alueen ympäristöä merkittävästi. Asemakaavan pohjoisosan peltomaisema Masalantielle supistuu rakentamisen myötä, mutta avointa peltomaisemaa säilyy asemakaavan maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA). Uusina elementteinä pellon reunaan on mahdollista toteuttaa päiväkoti, asuinrakentamista sekä istutettavaa kasvillisuutta. Rakentaminen Masalantien varressa lisääntyy joillakin uusilla asuinrakennuksilla, mutta itse Masalantien nykyinen luonne halutaan säilyttää.

Asemakaavan uuden kokoojakadun (Tyriksentien) vaikutusalueella tiiviihkö asuntorakentaminen luo mahdollisuudet uudenlaiselle kylämäiselle yhdyskunnalle. Tassumäen asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen tarkoituksena on se, että asuinrakentaminen ja yleisten alueiden ympäristörakentaminen toteutetaan alueen ominaispiirteet säilyttäen ja luoden uudentyyppisen viihtyisän asuntoalueen metsäiselle alueelle.

Rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä sekä laaditulla lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeella varmennetaan alueen laadukas toteuttaminen niin, että asuntoalueesta muodostuu ja kehittyy yhteisöllinen sekä ilmeeltään yhtenäinen ja vehreä. Näillä huolehditaan myös, että alueen taajamakuva ja ympäristön piirteet säilyvät myös kaavan toteuduttua.

Asuminen

Asemakaavan toteutuminen monipuolistaa pientalojen tonttitarjontaa itäisellä Kirkkonummella. Asemakaava mahdollistaa noin 120 uutta erillispientaloasuntoa omille tonteilleen (AO) sekä noin 220–240 uutta asuntoa yhtiömuotoisille tonteille (AP ja A). Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan jo rakennetulla alueella noin 17 uutta erillispientaloa muodostettavien erillispientalotonttien (AO) lisärakentamisena.

Palvelut

Tiivistyvä yhdyskuntarakenne ja lisääntyvä asukasmäärä edesauttaa Masalan alueen palvelutarjontaa ja luo edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle. Uutena palveluna asemakaavan alueelle voi toteutua päiväkoti. Tyriksentien varteen P-korttelialueelle asemakaava mahdollistaa kierrätyspisteen sijoittumisen. Näiden lisäksi luodaan edellytykset palveluiden parantamiselle koulun, seurantalon (Ljusdala) sekä julkisen liikenteen osalta. Ljusdalan tontilla annetaan mahdollisuus myös pienen kaupallisen palvelun sijoittumiselle. Se voi olla kioskityyppinen kauppa tai esimerkiksi kahvila.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Mahdollinen päiväkoti kasvattaa yksittäisenä toimintona työpaikkojen määrää eniten (noin 10 kpl), mutta joitakin uusia työpaikkoja voi syntyä myös koululle tai Ljusdalaan.

Alueelle muodostuu huomattavan paljon vähemmän työpaikkoja suhteessa asukasmäärään, joten suuri osa asukkaista tulee käymään töissä muualla.

Virkistys

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueella sijaitseva metsä supistuu. Kaavassa on uuden tiiviimmän asuinalueen ympärillä vehreä puistomainen verkosto, johon rakennetaan kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Asemakaavan luoteisosassa metsä säilyy rakennettavan alueen vastapainona ja sinne mahdollisesti syntyy polkuja, joita asukkaat voivat käyttää. Masalan (Nissnikun) urheilupuisto sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Tassumäen kaava-alueelta.

Liikenne

Asemakaavan mukainen rakentaminen ja asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa niin auto- kuin jalankulku- ja pyöräliikennettä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä selvästi. Asemakaavan toteutumisen arvioidaan synnyttävän keskimääräiseksi arkivuorokausiliikenteeksi (KAVL) noin 1200 ajoneuvoa. Tämä lisäys kohdistuu lähes samansuuruisena Masalantielle, jonka liikennemäärät kasvavat asemakaavan alueen kohdalla noin 25–30 % verrattuna siihen, jos asemakaavan alueelle ei tulisi uutta rakentamista. Nykyisille asumisen alueille johtavat ajoyhteydet muutetaan pääosin kaduiksi. Lisäksi osa katujen ja ajoyhteyksien liittymistä Masalantielle selkiytyvät ja muuttuvat turvallisemmiksi.

Asemakaavan tiiveimmän asuntoalueen moottoriajoneuvoliikenne ohjautuu uuden kokoojakadun, Tyriksentien 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. Tyriksentiellä mahdollistetaan myös bussiliikenteen operointi. Mahdollinen bussilinja voi käydä kääntymässä likimain kaava-alueen keskelle toteutettavassa kiertoliittymässä, jonka tuntumaan osoitetaan myös mahdollinen bussipysäkki. Mikäli vuorobussiliikenne toteutuu Tyriksentiellä, muodostuu koulun (Bobäcks skola) läheisestä bussipysäkkiparista Tyriksentien vilkkain, sillä se palvelee koulun ja mahdollisen päiväkodin oppilaita.

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykyiset ajoreitit täydennysrakentamisen alueella muuttuvat kunnan kaduiksi ja

niiden liikenneturvallisuutta parannetaan mahdollisuuksien mukaan. Rajapuomintien nykyinen hyvin jyrkkä itäpää katkaistaan autoliikenteeltä ja kadun liittymää Masalantielle siirretään pohjoisemmaksi, jolloin katu loivenee selvästi.

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 Majbynkulmaan, Majbyntielle, Vartiotuvantielle, Rajavartijantielle, Rajapuomintielle sekä Vanhaa Gränsnäsintietä pitkin Masalantielle. Lisäksi lähivirkistysalueelle voidaan tehdä Hommaksentielle johtava polkumainen reitti. Useilla erillisillä reittivalinnoilla sekä helpotetaan uusien asukkaiden arkea että rauhoitetaan olemassa olevan asutuksen läheisyydessä lisääntyvää jalankulku- ja pyöräliikennettä, kun ihmisvirrat jakautuvat monille eri reiteille vain yhden sijasta.

Uusien asukkaiden ansiosta myös Masalantien varressa kulkevan joukkoliikenteen toivotaan vahvistuvan eli vuorojen lisääntyvän ja vuorovälin tihentyvän, mutta tätä ei voida luvata. Masalantien varren jalankulun ja pyöräilyn reitti on pyöräilyn pääreitti ja sitä on mahdollista leventää lähes koko matkalla viiteen metriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Masalantien varren kylärakenne tiivistyy asemakaavan toteutumisen myötä hallitusti. Täydennysrakentaminen on sijoitettu olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Uudet asumisen alueet sijoittuvat pääosin hieman etäämmälle nykyisestä kylärakenteesta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset pihapiireineen on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi ja niitä koskevilla suojelumääräyksillä turvataan kulttuuriarvojen säilyminen. Maakunnallisesti arvokas Hvitträskin ja Luoman kulttuurimaisemakokonaisuus on asemakaavassa huomioitu ja sen rajausta on tarkennettu kaavoitustyön yhteydessä laaditun Tassumäen maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen (Tengbom Oy, 2023) perusteella.

Maisemalliset kohteet ja maisemakokonaisuus on huomioitu asemakaavassa. Esimerkiksi yksittäisten puiden kaataminen maisemallisesta näkökulmasta tai kehitettävien näkymien avaaminen on huomioitava kortteli- ja katualueiden rakentamisen jatkosuunnittelussa.

Arkeologisessa inventoinnissa muinaisjäännöksiksi tunnistetusta seitsemästä kuopasta neljä pystytään säilyttämään koskemattomina virkistys- tai korttelialueilla muina kulttuuriperintökohteina. Säilytettävät kuoppakohteet merkitään asemakaavaan s-n-merkinnällä, jossa n viittaa asemakaava-alueen inventointiraportin (Museovirasto, 2023) numerointiin. Niitä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Tekninen huolto

Valtaosa rakennetuista kiinteistöistä on jo liittynyt vesihuoltoverkostoon. 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.

Erityistoiminnat

Korttelin 8009 P/s-korttelialueelle asemakaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä, joka sallii matkapuhelinverkon tukiaseman rakentamisen (emt).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan alueella ei sijaitse erityisiä ympäristönsuojelukohteita tai toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriöitä eikä sinne tule kaavan rakentumisen myötä tämän tyyppistä toimintaa sijoittumaankaan, joten erityisiä vaikutuksia näihin ei ole.

Korttelissa 8005 sijainneiden kasvihuoneiden alueelta on maaperän pilaantuneisuusselvityksen (Tapio Strandberg Oy, 2026) mukaan löytynyt kynnysarvot ylittäviä arvoja arseenia, lyijyä ja sinkkiä. Kyseisen alueen rakentamislupien yhteydessä on arvioitava riskinarvion avulla kiinteistön maaperän puhdistamistarve.

Asemakaavan mahdollistaman asukasmäärän (uusia asukkaita noin 1150 henkeä) myötä lisääntyvä liikenne lisää vähäisissä määrin pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Myös alueen rakentamisesta aiheutuu melua, joka on tilapäistä. Melu-

selvityksen (Sweco Finland Oy, v. 2026) mukaan ennustetilanteessa (v. 2050) asemakaavan mukaisella maankäytöllä asemakaavan alueen suurimmat melutasot ovat Masalantien varressa, jossa päivämelun 55 dB:n ylittävä vyöhyke ulottuu hieman etäämmälle Masalantiestä verrattuna nykytilanteeseen. Melulta suojautumiseen on kiinnitettävä huomiota erityisesti Masalantietä lähimpänä olevilla tonteilla. Muualla asemakaavan alueella 55 dB:n päivämelutaso ylittyy vain uuden kokoojakadun (Tyriksentie) varren kadun puoleisilla pihoilla ajoradan lähellä. Melulta suojautuminen on useimmissa tapauksissa hoidettavissa pihojen suuntaamisella melulta suojaisille puolille tontteja sekä paikallisilla suojauksilla kuten aidoilla ja piharakennuksilla.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavan toteutumisen toivotaan vahvistavan Luomassa jo ennestään hyvin aktiivisesti toimivaa kyläyhdistystä (Luoman kyläyhdistys) ja Ljusdalan seurantaloa sekä myös alakoulua (Bobäcks skola) ja sen lähiympäristöä. Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy uusia ulkoilua palvelevia reittejä ja niiden varsille uusia leikki- ja lähiliikuntapaikkoja, jotka toimivat kohtaamispaikkoina.

Vaikka asemakaavan korttelirakenteessa on erotettavissa melko selkeästi täydennysrakentuvat alueet ja toisaalta uudet asumisen alueet, niin tavoitteena on kuitenkin, että edellä mainitut alueet eivät korostetusti eroaisi toisistaan ja että niiden asukkaat kokisivat yhteenkuuluvuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Noin puolet asemakaavan alueen metsäisestä ympäristöstä muuttuu kaavan toteuttamisen myötä rakennetuksi ympäristöksi. Asemakaavan alueella on voimakkaita maastonmuotoja, joten rakentamisen ja kulkureittien maastoon sopeutumiseen sekä olemassa olevan kasvullisen maanpinnan säilyttämiseen on kiinnitettävä eritystä huomiota, jotta vältytään mm. kasvillisuuden kulumiselta sekä tarpeettomilta maan leikkauksilta ja täytöiltä. Tähän tavoitteeseen on pyrittykin jo kaavan varhaisessa suunnitteluvaiheessa esimerkiksi katulinjauksia tehtäessä ja jättämällä kaava-alueen luoteisreuna rakentamiselta vapaaksi virkistysalueeksi.

Kaavan pohjoisosassa peltomaiseman reunaan asemakaava mahdollistaa uutta pientalorakentamista. Se näyttää esimakua uudesta asuinalueesta ja antaa siitä myönteisen kuvan Masalantietä ohi kulkevalle. Asuinkorttelin 8005 peltoon rajautuvalle rajalle on asemakaavassa osoitettu istutettavaa kasvillisuutta, jolla lievennetään uuden rakentamisen tuomaa muutosta maisemakuvaan sekä varmistetaan osittainen eheys maiseman siluetissa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräykset viherympäristön rakentamisesta ja säilyttämisestä, jolla varmennetaan vehreän maisemakuvan, olemassa olevan ympäristön ja puuston säilyttäminen myös korttelialueiden rakentamatta jäävillä osilla sekä rakennettujen virkistysalueiden yhtenäisyys ja laadukas toteutus.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Metsäisen alueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi muuttaa alueen luonnonoloja. Luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2026) arvokkaimmiksi todetut luontoarvot on jätetty asemakaavan maankäyttöratkaisussa rakentamattomille alueille. Tärkeimpien ekologisten yhteyksien säilyminen sekä liito-oravien ja lepakoiden liikkuminen on asemakaavan maankäyttöratkaisussa turvattu osoittamalla verkostomaista virkistysaluetta sekä lisäksi myös osoittamalla korttelialueille säilytettävää puustoa.

Luonnon monimuotoisuuden säilymistä edesautetaan asemakaavan alueen sisäisellä virkistysalueverkostolla ja ekologisten yhteyksien turvaamisella sekä herkimpien alueiden, kuten puron (Bobäck bäcken) varren, jyrkimpien kalliorinteiden ja avokallioiden sekä kosteikkoalueiden säilyttämisellä. Metsäisten alueiden kokonaismäärän väheneminen sekä lisääntyvän asutuksen myötä metsien kulutus tulee lisääntymään nykyiseen verrattuna, vaikka kulkua ohjataankin rakennetuille reiteille. Paikallisesti osa luontoarvoista menetetään rakentamisen takia ja säilyvilläkin virkistysalueilla tapahtuva virkistyskäyttö voi heikentää luontoarvoja.

Asemakaavassa uuden rakentamisen sijoittelussa on huomioitu alueen luontoarvot. Luontoselvityksessä tunnistettu

liito-oravien ydinalue (LUOPAS-luokka 1) merkitään suojelluksi alueeksi (s-1). Luontoselvityksessä toiseksi arvokkaimmaksi alueeksi luokiteltu LUOPAS-luokan 2 alue eli puron (Bobäck bäcken) varren tervaleppäluhta ja puronvarsi merkitään asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueen osaksi (luo-n). Lepakoiden tärkeimmät saalistusalueet (LUOPAS-luokka 2) sijoittuvat pääosin olemassa olevien kiinteistöjen pihapiireihin kortteleissa 2116, 8001, 8002 ja 8003. Näitä alueita ei merkitä asemakaavaan, mutta kyseiset alueet tulevat säilymään pääosin nykyisellään, jolloin muutokset nykytilaan verrattuna eivät ole kovin suuria. Eteläisemmän lepakoiden tärkeän saalistusalueen luoteisosaan on asemakaavassa esitetty uutta korttelialuetta (osia kortteleista 8012, 8013, 8014 ja 8015), mikä pienentää siinä kohdin lepakoiden saalistusaluetta. Luontoselvityksen LUOPAS-luokkien 3 ja 4 alueille sijoittuu uusia kortteleita katuineen ja niiden osalta luonnon monimuotoisuus vähenee monin paikoin. Pääosa luontoselvityksen mukaisista sammal- ja kääpähavainnoista sijoittuu sellaisiin kohtiin, jotka asemakaavassa jäävät rakentamattomiksi ja suurelta osin lähivirkistysalueille.

Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttavia muutoksia voi tapahtua erityisesti melko tiiviisti rakennetulla alueella. Etenkin asuin- (A) ja asuinpientalo- (AP) kortteleissa (korttelit 8005, 8007, 8008, 8012, 8013, 8015 ja 8016) eteläpuolisille piha-alueille ja uusille avonaisille katualueille voi muodostua tavallista lämpimämpiä kohtia. Tuulisuusolosuhteet voivat muuttua myös katualueilla.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan alueella ei ole luokiteltuja pohjavesiä eikä tavanomaisella asuinrakentamisella ole vaikutusta kaukaisempiin pohjavesialueisiin. Vanhan pohjavesialueluokituksen vuoksi asemakaavan alueella tulee huomioida ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Yleisesti voidaan todeta, että rakennetut ja päällystetyt alueet lisäävät alueella syntyvien hulevesien käsittelytarvetta. Hulevesien viivytystä on tutkittu osana kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa (Sweco Finland Oy, 2026) ja hulevesille on osoitettu viivytyspaikkoja yleisiltä alueilta. Lisäksi asemakaavan määräyksissä sekä asemakaavaan liittyvässä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa (Tengbom Oy, 2026) on annettu hulevesien hallintaan liittyvää ohjeistusta.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavan alueella on melko vähän peltomaata (noin neljä hehtaaria eli noin kuusi prosenttia asemakaavan alueen kokonaisalasta) ja viljeltävä pinta-ala pienenee asemakaavan toteutumisen myötä. Asemakaavan alueen pohjoisosassa säilyy kuitenkin edelleen mahdollisuus viljelyyn noin kahden hehtaarin kokoisella pellolla.

Aiemmin talouskäytössä olleesta metsästä kaadetaan noin puolet uuden rakentamisen tieltä ja noin puolet siitä säilyy lähivirkistysalueina. Metsätaloudellisesta näkökulmasta menetys ei ole merkittävä, sillä kyseinen alue on kooltaan varsin pieni suhteessa talousmetsien alaan Suomessa tai Kirkkonummella.

Luonnonsuojelu

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

5.4.3 Muut vaikutukset

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaratkaisun ilmastokestävyyttä on arvioitu ympäristöhallinnon KILVA-työkalun (Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista) avulla. Tarkastelun perusteena on, että suunnittelualue täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Tämä perustellaan sillä, että alue liittyy eteläosaltaan Masalan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää olemassa olevaa Luoman kyläkokonaisuutta.

KILVA-työkalun mukaan Tassumäen asemakaavan vahvuuksia ovat kestävien ratkaisuiden mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen. Asemakaavan heik-

kouksiksi KILVA-työkalu tunnisti mm. metsien hiilinielun vähentymisen, liikkumistarpeen lisääntymisen, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden haasteet sekä ilmastoriskien ja äärevöityvistä sääolosuhteista aiheutuvien vaaratekijöiden vähäisen huomioimisen. KILVA-työkalun mukaan Tassumäen sijainti mahdollistaa alueen toteuttamisen ilmastokestävästi ja tehtyjen valintojen vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri.

Metsäisen alueen muuttaminen rakennetuksi ympäristöksi vähentää alueen hiilinieluja eli hiiltä sitovaa puustoa sekä kasvullista alaa, millä on haitallisia ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi puurakentamisella tai suosimalla uusiutuvan energian käyttöä. Rakennuksissa rakennusmateriaalina käytetty puu toimii hiilivarastona. Kaavan ratkaisut lisäävät autoliikennettä ja auton käyttötarvetta liikkumismuotona, mutta alueen suunnittelussa on pyritty myös kannustamaan kestävämpiin liikkumismuotoihin, kuten jalankulkuun ja pyöräilyyn, useilla selkeillä yhteyksillä alueelta Masalan liikekeskustan ja Masalantien suuntaan sekä mahdollistamalla sisäisen bussiliikenteen. Mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä voi vähentää ajoneuvoliikenteen päästöjä, mutta Tassumäen asemakaavassa edellä kuvattu päästövähennys lienee kuitenkin marginaalinen.

Kaavatyön aikaisessa suunnittelussa on pintapuolisesti tunnistettu ilmastoriskeille alttiita ominaispiirteitä ja äärevöitysvistä sääoloista johtuvia vaaratekijöitä. Asemakaavassa on riittävine kaavamääräyksineen huomioitu hulevesien käsittely sekä tonteilla että yleisillä alueilla. Aurauslumelle on esitetty lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa (Tengbom, 2026) sijoituspaikat jokaiselta kadulta tai niiden läheisyydestä. Asemakaavan alue ei ole altis tulvimiselle.

Asemakaavan alueen tonttien rakentamisessa on syytä ottaa huomioon ilmansuuntien vaikutus muun muassa pihojen toimintojen sijoittumiseen niin, etteivät ne ole esimerkiksi liian alttiita tuulelle. Korkeusasemissa on huomioitu nykyisen maanpinnan taso ja vältetty merkittävät täytöt ja leikkaukset sekä kaduilla että kortteleissa. Olemassa olevaa tiestöä ja reitistöä on hyödynnetty katujen sijoittelussa siellä, missä se on mahdollista, mutta uutta katuverkostoakin rakennetaan melko paljon. Asemakaavan katu- ja muu infrarakentaminen toteutetaan tyypillisen kirkkonummelaisen pientaloalueen tapaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan alueelle ei sijoitu erityisiä toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöhäiriöitä.

Asemakaavan toteuduttua alueen asukasmäärä asettuu noin 1300 asukkaaseen ja noin 35 työpaikkaan aiheuttaen lisääntyvää liikennettä Masalantiellä, johon käytännössä kaikki Tassumäen asuntoalueen moottoriajoneuvoliikenne ohjautuu.

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (Masalantie-Tyriksentie liikenneselvitys, Kirkkonummi, Sweco Finland Oy, v. 2026), josta ilmenee ajoneuvoliikenteen määrät alueen pääyhteyksillä. Seuraavien liikennemäärien oletuksena on, että vuonna 2045 Tassumäen asemakaava on täysin toteutunut eli alueelle kaikki tontit on rakennettu. Näin ollen illan huipputunnin aikana uuden asuntoalueen kokoojakadun eli Tyriksentien liikenteen määrä itään on 55 ajoneuvoa ja länteen 96 ajoneuvoa. Yhteensä siis 151 ajoneuvoa. Vastaavasti Masalantiellä suoraan jatkavien moottoriajoneuvojen määräksi vastaavan iltahuipputunnin aikana on arvioitu 366 ajoneuvoa.

Lisääntyvä liikenne aiheuttaa 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.

Tavanomaisesta poikkeava kaavamerkintä on korttelin 2116 länsireunalla vasten voimassa olevan asemakaavan korttelia 2119. Kyseisessä kohdassa uuden asemakaavan kortteli ulottuu kahden olevan asemakaavan korttelin rajalle. Kortteli on laajennusta olevaan kortteliin 2116, mutta koska sillä on myös yhteinen rajalinja olevan korttelin 2119 kanssa, on tälle rajalle annettu asemakaavassa merkintä ”kahden korttelin välinen raja”. Kyseinen merkintätapa on käytössä

esimerkiksi Espoon kaupungin Yli-Suomenojan (muutos k. 30004 - 30006, lainvoimainen 2013) asemakaavassa, jossa kahdella korttelilla on yhteinen raja.

5.7 Nimistö

Uusi nimistö aihepiireineen on Kirkkonummen nimistötiimin kokoama. Osa nykyisestä nimistöstä on säilytetty käytössä, mutta myös uusia nimiä on annettu runsaasti. Uusi nimistö on annettu pääosin metsänhoitoon liittyvästä sanastosta tai johdettu vanhan nimistön pohjalta, jossa on mm. parenteesikauteen liittyvää nimistöä.

5.7.1 Kadut

Nykyiset kadut

Nykyisestä nimistöstä säilyvät seuraavat nimet:

- Masalantie - Masabyvägen
- Granbodankuja - Granbodagränden
- Vartiotuvantie - Vaktstuguvägen
- Rajavartijantie - Gränsvaktsvägen
- Rajapuomintie - Gränsbomsvägen
- Luomankallio - Bobäcksberget
- Gränsnäsintie - Gränsnäsvägen
- Tassutie - Tassvägen
- Hommaksentie - Hommasvägen
- Vanha Hommaksentie - Gamla Hommasvägen

Uudet kadut

Alueelle muodostuu uusia katuja, joille on asemakaavassa annettu seuraavat nimet:

- Tyriksentie - Tyrisvägen
- Tyriksenrinne - Tyrisbrinken
- Tyriksenkuja - Tyrisgränden
- Vanha Gränsnäsintie - Gamla Gränsnäsvägen
- Pihkatie - Kådvägen
- Liippatie - Brynstensvägen
- Kaarnapiha - Barkgården
- Granbodantie - Granbodavägen

Jalankululle ja pyöräilylle varatut kadut sekä ajoyhteydet

Katujen lisäksi korttelien sisäisille ajoyhteyksille sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksille on asemakaavassa annettu seuraavat nimet:

- Rajapiha - Gränsgården
- Puotipiha - Bodsgården
- Gränsnäsinpolku - Gränsnässtigen
- Tuohikuja - Nävergränden
- Vartiotuvanpolku - Vaktstugustigen

- Rajavartijanpolku - Gränsvaktsstigen
- Rajapuominpolku - Gränsbomsstigen
- Vuosirenkaanpolku - Årsringsstigen
- Tervapolku - Tjärstigen
- Tassupolku - Tasstigen
- Mahlapolku - Savstigen
- Leimikkopolku - Stämplingsstigen
- Apteerajanpolku - Apterarstigen

5.7.2 Virkistysalueet

Asemakaava-alueen virkistysalueille on annettu seuraavat nimet:

- Tassupuisto - Tassparken
- Tassumäenmetsä - Tassbackaskogen
- Vartiotuvanmetsä - Vaktstuguskogen
- Metsälaakso - Skogsdalen
- Bobäckinmetsä – Bobäcksskogen

5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin

Asemakaava on pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoitteiden mukainen. Asemakaavan alueen pohjoisosassa sijaitseva maatalousalue (MT) säilytetään lähes yleiskaavan rajauksen mukaisesti. Kyläkeskuksen alue (AT) toteutetaan pääosin asuin-, virkistys- ja julkisten/yksityisten palveluiden (koulu, Ljusdala, päiväkoti) korttelialueina.

Asemakaavassa esitetty rakentaminen on pääosin pientalorakennetta, jonka tehokkuus vaihtelee melko väljästä melko tehokkaaseen. Asemakaavan alueen itäosassa (korttelit 8001, 8002, 8003 ja 8010 sekä osa korttelista 2116) rakentamisen tapa on nykyistä varsin väljää kylämäistä rakennetta täydentävä. Asuntojen määrä kasvaa vähän yli kaksinkertaiseksi edellä mainituissa kortteleissa ja niiden korttelitehokkuudeksi muodostuu pääosin noin 0,10–0,15.

Nykyään pääosin rakentamattomilla alueilla, jotka muutetaan asemakaavassa asuinkortteleiksi (korttelit 8005, 8007, 8008 ja 8011–8024) tyypillinen korttelitehokkuus on välillä 0,21–0,35. Rakentamisen tapa on kylämäistä rakennetta ja pientalokorttelistorakennetta yhdistelevä. Täydentävän ja uuden korttelirakenteen välillä on pääsääntöisesti niitä erottava virkistysaluekaistale, mutta paikoin erilaiset rakenteet sulautuvat yhteen.

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 asemakaavan 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

Tassumäen asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeesta (Tengbom Oy, 2026) on luettavissa tavoiteltu uuden asuntoalueen ilme ja toteutustapa. Se koskee sekä tonteille rakentamista että yleisten alueiden ympäristörakentamista.

Katujen, vesihuollon sekä hulevesien osalta on laadittu kaavatyön yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sweco Finland Oy, 2026).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tassumäen asemakaava on pantu vireille ja laadittu kaavoitusaloitteen tehneen tahon toimeksiannosta. Kaavan toteuttamisesta sovitaan maankäyttösopimuksissa, jotka laaditaan kunnan sekä kaavan toteutumisesta merkittävää taloudellista hyötyä saavien maanomistajatahojen kesken.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman ja mikäli kunnan talousarviossa on määrärahat hankkeiden toteuttamiselle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumisen seurannasta vastaa Kirkkonummen kunta.



KIRKKONUMMEN KUNTA

TASSUMÄEN ASEMAKAAVA

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