

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 14200

TOLSANPORTTI POHJOINEN

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta

Kirkkonummi

Kaavan nimi

TOLSANPORTTI POHJOINEN

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kiinteistöjen 257-468-1-302, 257-486-1-309, 257-895-2-16, 257-895-2-3, 257-871-1-4, 755-895-2-1, osat

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos

Laatija

Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen

Vireilletulo

25.4.2024 kuulutus

Käsittely

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024

valmisteluaineisto

yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024

asemakaavaehdotus

yhdyskuntatekniikan lautakunta x ja kunnanhallitus x

asemakaavan hyväksyminen

yhdyskuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja kunnanvaltuusto x

Hankenumbero

14200

Piirustusnumero

asemakaava (piir.nro 3499)

Päivämäärä

25.4.2024

1. TUNNISTETIEDOT

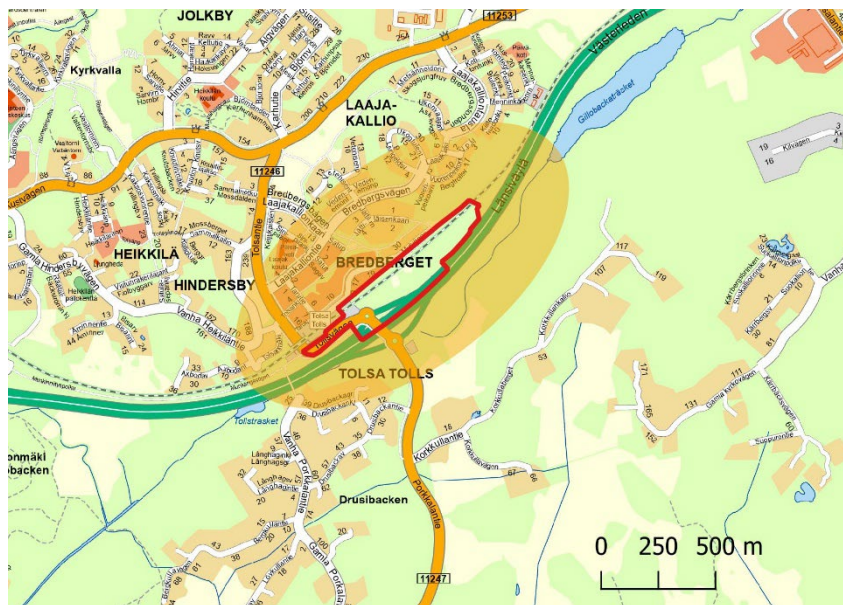
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualuetta.

Alueen läheisyydessä sijaitsevat mm. päiväkoti, koulu ja päivittäistavarakauppa. Tolsan rautatieasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja alueella on hyvä joukkoliikennetarjonta. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Tolsantiellä ja Tolsanportissa. Lisäksi Porkkalantiellä on linja-autoliikennettä. Kuntakeskuksen kattavat palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavahanke on saanut nimensä siitä, että se toimii sisääntulon porttina Tolsan pohjoiselle alueelle saavuttaessa.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Kaava kytkeytyy samanaikaisesti laadittavaan Tolsanportin eteläiseen asemakaavaan, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Samanaikaisesti laaditaan myös Tolsanjärven asemakaavaa liittymäalueen lounaispuolelle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT	
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemaakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.3.2 Muut alueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	24
5.7 Nimistö	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote Kirkkonummen ajantasa-asetusta-asetusta-asetusta
2. Kunnan maanomistus
3. Tolsanportin asemakaava, luontoselvitys 2023 (Ramboll Oy)
4. Tolsanportin asemakaava, liito-oravaselvitys 2023 (Ramboll Oy)
5. Tolsanportin pohjoinen asemakaava määräyksineen
6. Tolsanportin pohjoinen asemakaavan havainnekuva
7. Tolsanportin kaupallinen selvitys (laaditaan ehdotusvaiheessa)
8. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan hyväksymisvaiheessa)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kirkkonummen kuntastrategia 2024–2030 (Kirkkonummen kunta, 2024)
2. Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
3. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
4. Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
5. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämiselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
6. Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
7. Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma (SITO, 2017) Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
8. Kirkkonummen historialliset tied (Maunu Häyrynen, 1987)
9. Kt 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Kivenlahti, meluselvitys Munkinmäki-Jorvas (Ramboll 2004)
10. Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistuttua (FCG Oy 2014)
11. Maanteiden EU-meluselvitys, täydennys Kt 51 Kirkkonummi (SITO 2017)
12. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy, 2017)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2023–2027 mukaan Tolsanportin asemakaavan laatiminen aloitetaan vuonna 2023. Kaava on sittemmin päätetty toteuttaa kahdessa osassa, jotka ovat nimeltään Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä Tolsanportin eteläinen asemakaava.

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 ja asemakaava kuulutetaan vireille.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä pääosin Länsiväylän keskiosaan. Alue rajautuu idässä Tolsantien alikulkuun ja lännessä maanomistusten mukaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Tolsan asemanseudun asemakaava nro 13700/3100 (lainvoimainen 17.8.2012), jossa radan alue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Länsiväylän alue on osoitettu maantien alueeksi (LT) ja sinne on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka. Muuten suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Alueelle on osoitettu myös seudullinen pääväylä (valta -tai kantatie), eritasoliittymä ja rautatie. Länsiväylän välittömään läheisyyteen on osoitettu suojeltava kohde. Museoviraston rekisterin perusteella kohde on poistettu kiinteä muinaisjäänös Tolsa Nedegård.

Asemakaavan sisältö

Asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudun tuntumassa hyvin saavutettavalla alueella.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 6 200 k-m².
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m².

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 190 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kolme suojaviheraluetta (EV), joille on osoitettu kullekin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattu alueen osa. Kaavassa on huomioitu myös hulevesien hallintaan liittyvä ojien tilantarve tonttikadun tilavarauksessa. Asemakaavalla muodostetaan Tonttikatu 1 (kadun nimi määritellään kaavaehdotusvaiheessa).

Asemakaavoitetun rautatiealueen (LR) rajausta muutetaan paikoin Tonttikatu 1:n kohdalla. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella. Tonttikatu 1:ltä jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), korttelin 842 läpi, radan suuntaisena kaavan rajalle asti.

Länsiväylän alue on osoitettu maantien alueena (LT). Tolsantien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaista maantien aluetta on tarkoitus muuttaa kaduksi. Nykyiset liityntä-pysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintipaikkana (p).

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä kaavaratkaisu muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäyttösopimuksia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualuetta. Alueen korkein kohta sijaitsee kallioisella kumpareella noin 20 metrissä. Länsiväylä taas on alueen matalinta osaa kulkien noin 5 metrissä. Metsäaluetta halkoo pohjois–eteläsuuntainen purouoma, joka virtaa Länsiväylän ali sen eteläpuolelle ja se johtaa pinta- ja hulevedet sekä suunnittelualueelta että sen pohjoispuolelta.

Kaava-alue ulottuu etelässä Länsiväylän rakennetulle maantien alueelle ja lännessä rakennetulle katu- ja liityntäpysäköintialueelle. Kaava-alueen ympärillä on mm. asutusta ja Tolsan seisakeasema. Rautatien pohjoispuolella on kerrostalokortteleita ja asuinkortteleita. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakentamista.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee lounais-koillisuuntaisen kallioselänteen reunamalla vaihtumisvyöhykkeellä. Pohjoisesta alue rajautuu rantaradan pohjoispuoleen ja taajamarakenteen reunaan. Etelästä alue rajautuu Länsiväylään kattaen länsiväylän pohjoisen väylän ja Tolsanportin liittymän.

Esihistoriallisella ajalla suunnittelualueen ja koko keskusta-alueen on peittänyt Litonia-meri yli 40 metriä merenpinnasta ulottuvia lakialueita lukuun ottamatta. Vielä kivikauden loppuvaiheessa meri on ympäröinyt aluetta. Sen muinainen rantaviiva on nykyään noin 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Vanhin asutus on sijainnut näillä selänteillä ja niiden rinnealueilla. Entisestä merenpohjasta, jokiuomista tai järvistä muodostuneet savikkolaaksot on otettu viljelyyn 1600- ja 1700-luvuilla.

Suunnittelualueella Länsiväylä asettuu osaksi suurta lounais-koillisuuntaista kallioperän murroslaaksoa, joka ulottuu Kirkkonummelta Espoon, Vantaan, Tuusulan ja Mäntsälän kautta aina Lahteen saakka. Maaperältään alue on lännessä pääosin savea ja idästä kalliomaata. Kallio on paikoitellen pinnassa ja Länsiväylän varrella on kallioleikkauksia.

Maastonmuodoiltaan radan ja Länsiväylän väliin jäävä alue muodostaa kumpuja, jotka rajavat näkymiä Länsiväylän ja taajaman välillä. Alueen korkein kohta sijaitsee kallioisella kumpareella noin 20 metrissä. Länsiväylä taas on alueen matalinta osaa kulkien noin 5 metrissä.

Ympäröivä kulttuurimaisema

Keskiajalta 1800-luvun puoliväliin saakka seutu oli perinteistä maanviljelysyhteiskuntaa, jossa asutus muodostui kantatiloista, torpista ja mäkituvista.

1300-luvulta peräisin oleva Suuri rantatie 700 metriä kaava-alueesta pohjoiseen ja 1600-luvulta peräisin oleva Porkkalan postitie ovat olleet merkittäviä tekijöitä alueen kehityksen kannalta. Teiden varsille sijoittuu alueen vanhin rakennuskanta, minkä lisäksi teiden varsilla on toiminut muun muassa kestikievareita. Ruotsin valtakunnan postilaitoksen perustamisen myötä posti kulki 1600-luvulta lähtien Suomen lävitse Viipuriin ja Balttiaan. Posti kulki Tukholmasta Turun ja Helsingin kautta Viipuriin Suurta Rantatietä pitkin ja Balttiaan Porkkalan postitietä pitkin.

Suunnittelualueesta etelään, Länsiväylän toiselta puolelta, alkaa valtakunnallisesti arvokas Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, jossa sijaitsee paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Pienipiirteisessä viljelymaisemassa on useita vanhoja kyläkeskittyymiä historiallisine asuinpaikkoineen.

Suunnittelualueesta länteen, Länsiväylän pohjoispuolella, sijaitsee Vanha Heikkiläntien ympäristö, joka on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alue koostuu Hindersbyn ja Jolkbyn kylien vanhasta asutuksesta. Alueella sijaitsee myös vanha kunnansairaala, Eliel Saarisen suunnittelema seuratalo Ljungheda sekä 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta peräisin olevaa mökkiasutusta puutarhamaisine tontteineen.

Länsiväylää edeltäneen 1970-luvulta peräisin olevan maantien rakentaminen ja Kirkkonummen keskustaaajaman kasvu ovat pilkkoneet yhtenäistä viljelymaisemaa entisestään.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue muodostuu valtaosin eri-ikäisestä taimikosta, niitystä ja kalliometsästä (Ramboll Finland Oy 2023, liite 3). Alueen metsiä on käsitelty voimakkaasti, mutta metsäkuvioiden väleissä on paremmin säilyneitä kuvioita.

Alueelta ei pesimälinnustokartoituksen perusteella ollut rajattavissa linnustollisesti tärkeitä alueita. Alueella ei myöskään esiinny lepakoille hyvin soveltuvia elinympäristöjä tai EU:n luontodirektiivin IV liitteessä mainittuja, luonnonsuojelulailta erityisesti suojeltavia, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja.

Kaava-alueen luontoselvityksessä havaitut luontotyypit on rajattu ja niiden luontoarvot luokiteltu Kirkkonummen kunnan ohjeistuksen mukaisesti luokkiin 1–5, jossa korkein luokka on 5. Tolsanportin luontoselvityksen (liite 3) perusteella suunnittelualueella esiintyy korkeintaan uhanalaisuutensa takia paikallisesti arvokkaita luontotyyppejä (arvoluokka 2, paikallisesti arvokas kuvio). Näitä luontoselvityksessä arvokkaiksi luokiteltuja alueita suositellaan mahdollisuuksien mukaan huomioimaan osana kaava-alueen viheralueita.

Yksi luokkaan 2 kuuluvista alueista on pitkänomainen niittyvaltainen alue liittymän pohjoispuolella sijaitsevan tienpätkän varrella. Alue on laskettu paikallisesti arvokkaaksi sen varrella esiintyvien ketoneilikoiden vuoksi; tosin sen arvoa laskee kuviolta löytyneet haitalliset vieraslajit. Ketoneilikka on luokiteltu uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäväksi (NT) lajiksi. Ketoneilikan esiintymä suositellaan huomioitavaksi mahdollisuuksien mukaan. Pohjoisella osa-alueella esiintyvää ketoneilikkaa voi tarpeen mukaan siirtoistuttaa eteläisen osa-alueen säilyville arvokuvioille.

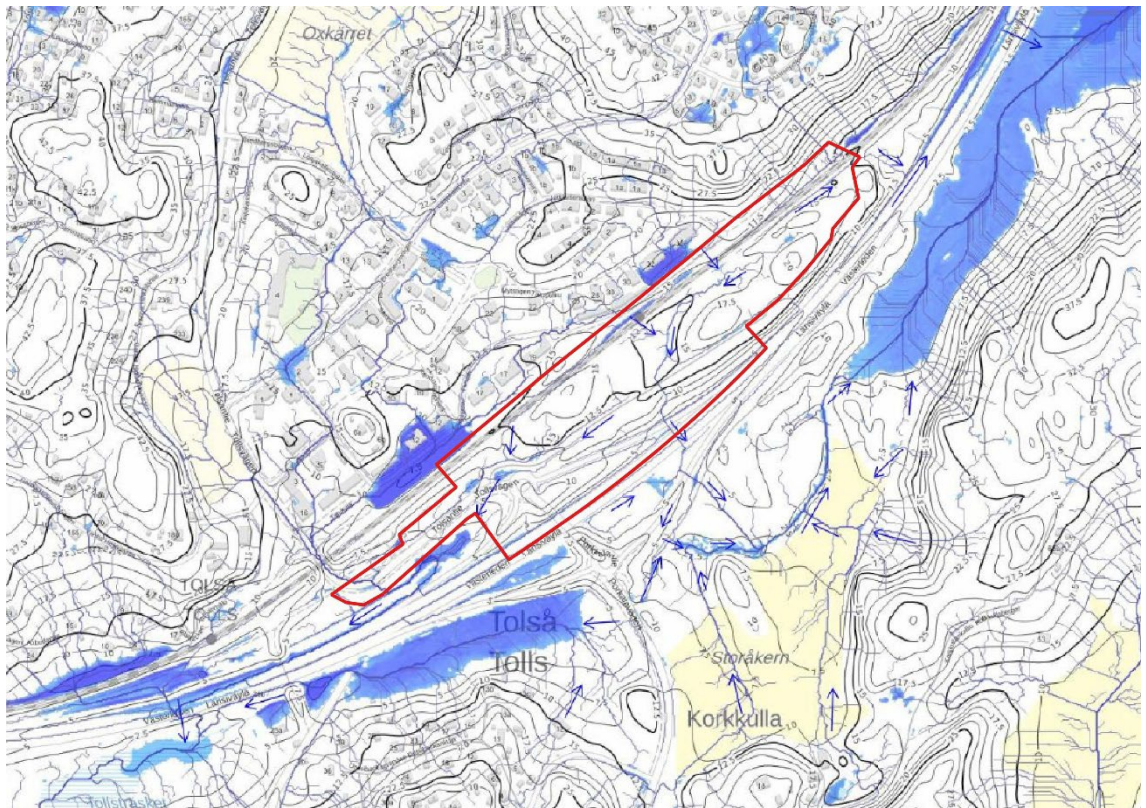
Suunnittelualueella esiintyy runsaasti haitallisia vieraskasvilajeja (lupiini, kanadanpiisku), jotka tulee huomioida alueen rakentamisen yhteydessä. Selvitysalueen pohjoisosassa länsiväylän pohjoispuolella on muutama hakkuuaukealla makaava kelomänty ja palanut kanto, joita olisi suositeltavaa hyödyntää joko asemakaavan suunnittelualueella tai jossakin sen ulkopuolella maisemallisina lahoppuelementteinä.

Pinta- ja hulevedet

Suunnittelualue on nykytilassa lähes rakentamaton aluetta, lukuun ottamatta muutama tie tai väylä. Suunnittelualue jakautuu kolmeen osavalmu-alueeseen. Alueelta vesi virtaa itään Gillobackatrasket-järveen ja lounaaseen Tollstrasket-järveen. Osa Gillobackatrasket-järveä on luonnonsuojelualuetta ja herkkä veden laadun heikentämiseen.

Alue rajautuu pohjoisessa junarataan, jonka ali virtaa alueelle hulevesi radan pohjoispuolelta. Nämä purkupisteet ja niiden korkoasemat on huomioitava hulevesien suunnittelussa.

Suunnittelualueen kautta kulkee Helsinki-Turku rata sekä Länsiväylä-moottoritie rampeineen, joiden hulevesien virtausreitit ja rumpuja on myös huomioitava suunnittelussa. Radan alitusten purkupisteet ja niiden korkoasemat on huomioitava hulevesien johtamisen suunnittelussa. Moottoritietä alittavien hulevesien virtausreitit ja rumpuja ei saa ylikuormittaa. Hulevesien mitoituksen lähtökohtana ovat Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteet, mm. seuraava: ”Rautatien ja moottoritien alitukset ovat kohteita, joissa maanpäällisiä tulvareittejä ei sallita. Näiden kohteiden yläpuolisen hulevesijärjestelmän kokonaisuus tulee mitoittaa siten että hulevesiä viivyttämällä näiden alitusten välityskyky riittää kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaamatilanteen”.



Kuva 2. Alueen valumissuunnat ja tulvareitti. Punaisella viivalla rajattu suunnittelualue.
Lähde: Scalgo.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuskantaa. Suunnittelualueella sijaitseva Tolsanportin liittymä johtaa pohjoisen suuntaan Tolsantietä pitkin kohti Kirkkonummen keskustaa. Radan toisella puolella sijaitsee Bredbergetin asuinalue. Tolsan asema sijaitsee aluerajauksen välittömässä läheisyydessä Tolsanportin liittymästä länteen. Etelän suuntaan Tolsanportin liittymä johtaa Porkkalantietä pitkin kohti maaseutumaisesta ympäristöstä peltoaukeineen, metsäsaarekkeineen ja kyläkeskittymineen.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla on määritelty suojelluiksi useita kohteita Vanhan Heikkiläntien ympäristöstä kaava-alueen länsipuolella.

Muinaisjäännökset

Alueella sijaitsee yksi kiinteä muinaijäännös (Tolsa Övergård, tunnus: 257010017). Noin 16 x 15 m kokoinen rökkiö sijaitsee kalliroleikkauksen päällä aluerajauksen länsipuolella. Tien rakentaminen on tuhonnut pahoin rökkiön luontaisen ympäristön. Rökkiölle on laadittu hoitotuunnitelma, joka kattaa myös ylärinteen. Hoidon ensisijaisena tavoitteena on ollut rökkiön säilymisen vahvistaminen ja lisätuhoutumisen estäminen.

Rökkiön sijaitessa rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla sekä luontaisen ympäristön ollessa pahasti tuhoutunut, kaavaprosessin aikana on päätetty hakea Muinaismuistolain 11 §:n mukaista kajoamislupaa, ja kaavassa muinaijäännös esitetään poistettavaksi.

Toinen kiinteä muinaijäännös (Tolls) sijaitsee aivan suunnittelun alueen reunalla sen pohjoispuolella. Muinaijäännökset ovat tyypiltään kivirakenteita.

Palvelut ja työpaikat

Tolsanportti sijaitsee kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä. Alueen rooli on paikallinen ja painottuu asumiseen. Alueella ei ole merkittävässä määrin työpaikkoja; kilometrin säteellä kaava-alueesta sijaitsee yhteensä noin 150 työpaikkaa (tilanne vuoden 2021 lopulla).

Valtaosa Kirkkonummen kaupallisista palveluista sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee monipuolisesti mm. päivittäistavarakaupan palveluita (mm. hypermarket-kokoluokan yksiköitä), keskustahakuista erikoiskauppaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Kuntakeskuksessa sijaitsee myös terveyskeskus, kirjasto, musiikkiopisto ja kirkko. Urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat myös noin puolentoista kilometrin etäisyydellä koko suunnittelun alueesta. Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä toimii valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavarakauppa.

Kunnan tarjoamista palveluista suunnittelun aluetta lähimmät päiväkodit ovat suomenkielinen Laajakallion päiväkoti sekä kuntakeskuksessa sijaitseva ruotsinkielinen Prästgårdsbackens daghem. Lähimmät suomenkieliset alakoulut sijaitsevat Jolkbyssä ja Laajakalliossa. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Winellska skolan. Suomen- ja ruotsinkieliset yläkoulut ja lukiot sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Palveluiden ja vähittäiskaupan kehittämisen näkökulmasta Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on osittain osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä. Kirkkonummen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C ja noin 3,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee kaupan alueena osoitettu Inkilänportin alue, jonka enimmäismitoitus on 75 000 k-m².

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksiköön.

Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee metsäisiä kallioalueita, joiden virkistysarvo on kuitenkin vähäinen liikennemelun vuoksi. Lähin leikkipaikka eli Satupuiston leikkipaikka sijaitsee Laajakalliossa noin 200 metrin päässä kaava-alueen pohjoispuolella. Lähin koirapuisto on Laajakalliossa radan pohjoispuolella. Lähin pallokenttä on Tolsantien itäpuolella sijaitsevan Laajakallion koulun kenttä, jonka etäisyys kaavan länsinurkkaan on noin 350 m.

Liikenne

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä kaava-alueen kohdalla ja siitä noin 750 metriä etelään. Kaava-alueeseen kuuluu rautatie ja Länsiväylä, jotka yhdistävät Tolsan alueen pääkaupunkiseutuun.

Tolsanportin liikenneselvityksessä (2022) on rautatielle esitetty n. 15 m leveä lisäraidevaaraustarve sekä uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys ja liittymäalue Tolsan aseman liityntäpysäköintialueen koillispuolelle. Kyseisessä selvityksessä pohjoiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 632 ajoneuvoa vuorokaudessa, jos rakentaminen kaava-alueella vastaa laajuudeltaan yhteensä noin 14 400 k-m².

Tuoreemmassa vuoden 2023 Tolsanportin matkatuotokset- selvityksessä pohjoiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 300 ajoneuvoa vuorokaudessa olettaen uuden rakentamisen kerrosalan olevan 10 000 k-m².

Tekninen huolto

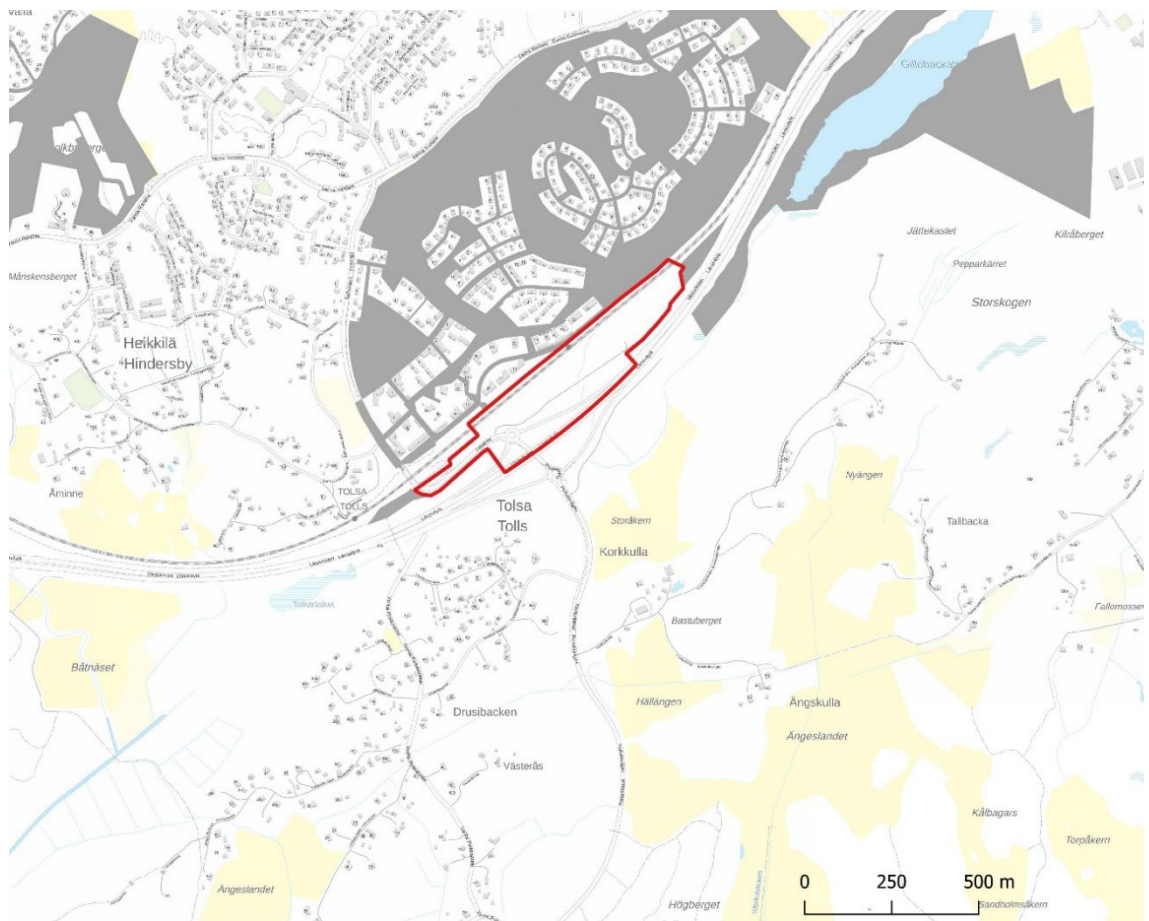
Suunnittelualueen lähialueella, radan pohjoispuolella, on laaja kunnallistekninen verkosto. Kaava-alueelle laaditaan kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvo- ja raideliikenteen aiheuttamia häiriöitä lukuun ottamatta muita ympäristöhäiriöitä alueella ei ole. Kaava-alueen suurin melunaiheuttaja on Länsiväylän liikennemelu. Rautatien aiheuttama melu on huomattavasti vähäisempi. Länsiväylän vilkas liikenne vaikuttaa myös alueen ilmanlaatuun.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa. Muut suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.



Kuva 3. Maanomistuskartta, jossa kunnan maanomistus on esitetty harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

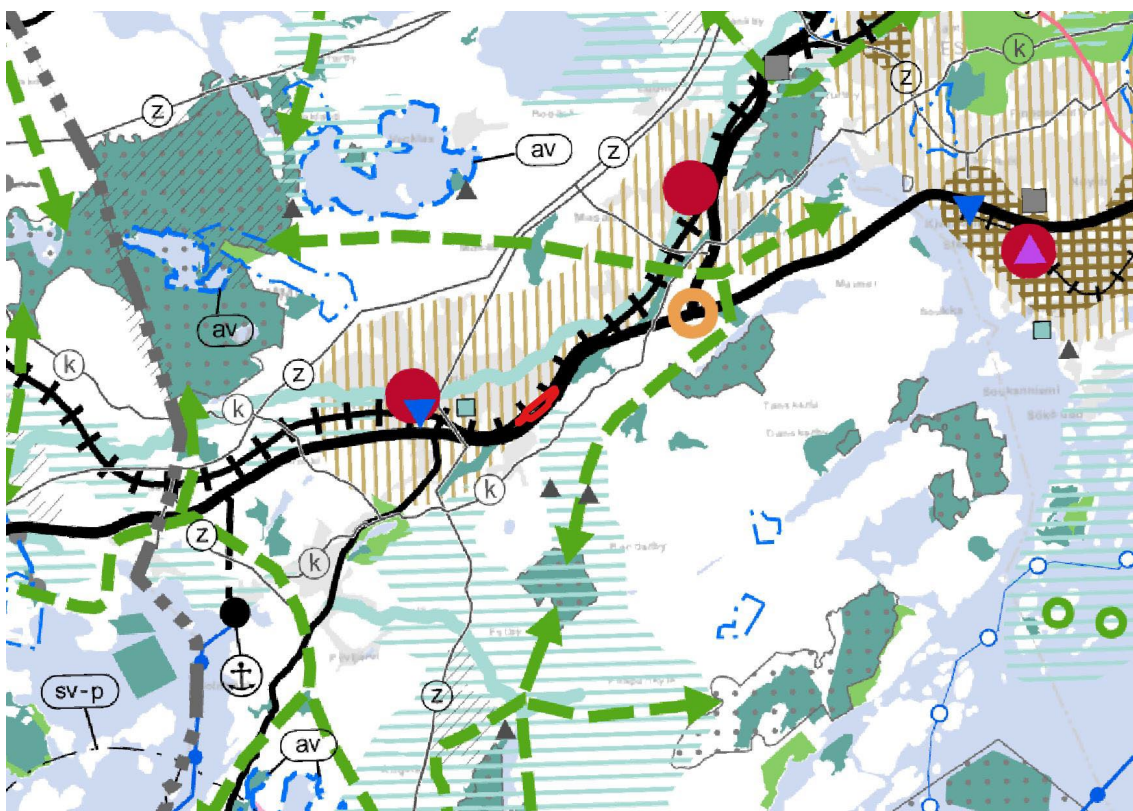
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51). Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnitelmamääräykset.

Maakuntakaavan yleisten määräyksien mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta tai suunnitelmamääräyksissä muuta määrätä. Seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

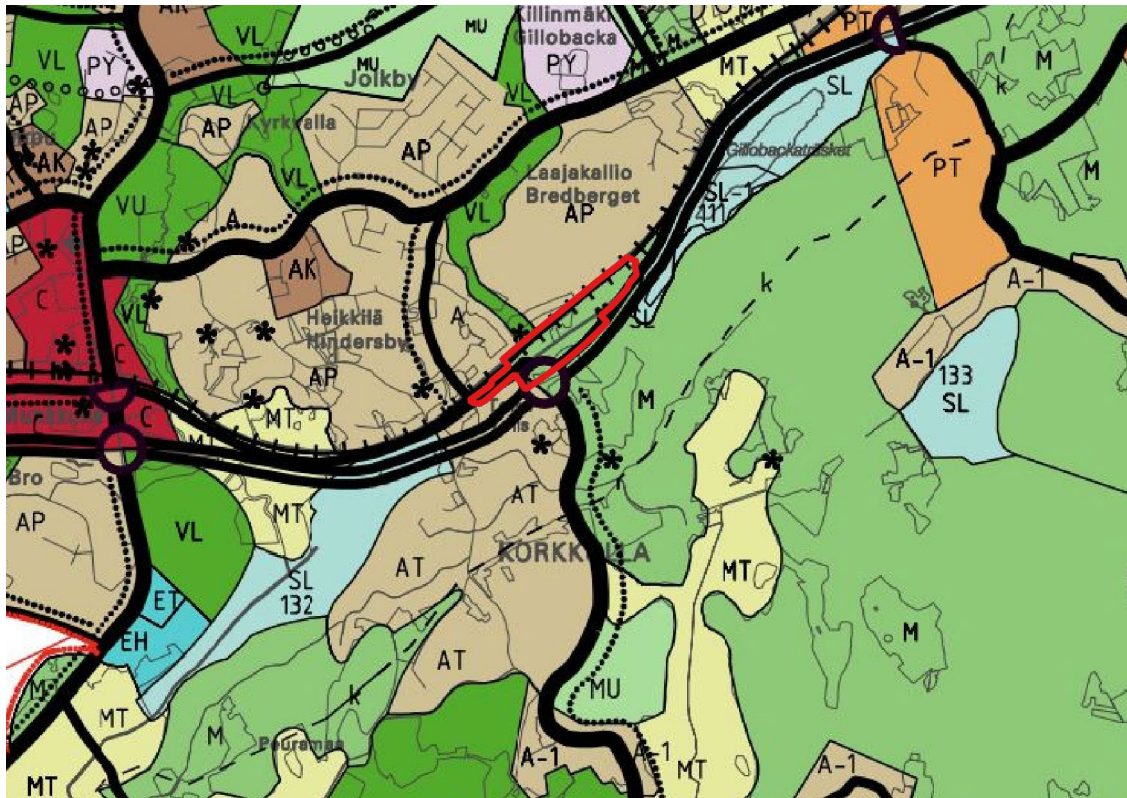
- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²



Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainv. 2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Länsiväylän välittömään läheisyyteen on osoitettu suojeltava kohde. Museoviraston rekisterin perusteella kohde on poistettu kiinteä muinaisjäännot Tolsa Nedegård.



Kuva 5. Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

Maakäytön kehityskuva

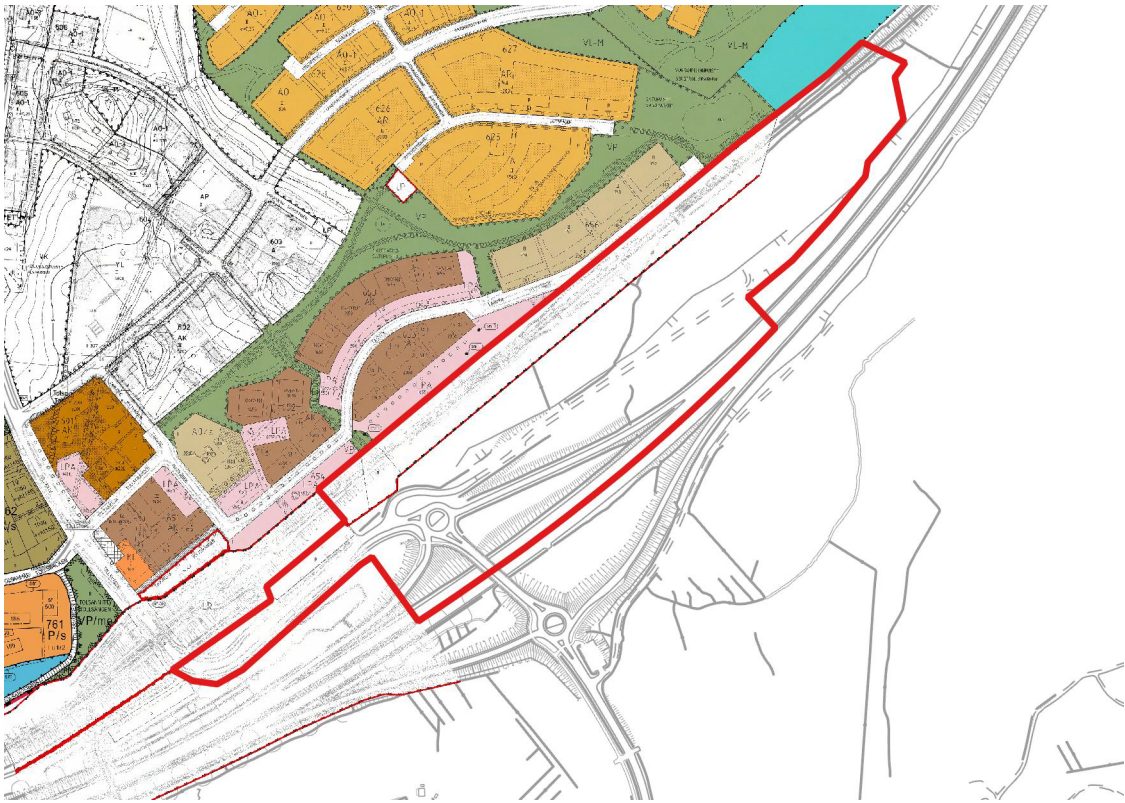
Kunta on teettänyt koko Kirkkonummen kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan 2040 (Demos Helsinki ja Sweco), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä.

Kehityskuvassa on mainittu muun muassa seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä:

- Tolsan alueelle on osoitettu pienikokoinen keskus 2040
- kunta tavoittelee työpaikkaomavaraisuuden kasvua mahdollistaen elinkeinotoiminnalle kilpailukykyisen kasvualustan
- Keskuksiin ja asemanseduille kaavoitetaan alueita kaupalle, palveluille ja työpaikoille
- Työpaikka-alueita kaavoitetaan Länsiväylän ja Turunväylän vyöhykkeelle

Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Tolsan asemansedun asemakaava nro 13700/3100 (lainvoimainen 17.8.2012), jossa radan alue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Länsiväylän alue on osoitettu maantien alueeksi (LT) ja sinne on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka. Muuten suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.



Kuva 6. Ote Kirkkonummen asemakaavayhdistelmästä, johon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue on merkitty punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on 7.10.2019 (§ 85) hyväksynyt Kirkkonummen rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 1.1.2020.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaava-alueita koskevat erityisesti kokonaisuudet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
2. terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
 3. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
 - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 2.1 ja kansilehdeltä.

Tolsanportin asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2023–2027, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.10.2022 (§ 78).

Mikäli kaavahankkeen toteuttaminen tuo alueen maanomistajille merkittävää taloudellista hyötyä, kunta solmii heidän kanssaan maankäyttösopimukset asemakaavaehdotuksen valmistuttua.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Siitä ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse. OAS on nähtävillä kunnan internet-sivuilla, kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat ja kiinteistöyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset. Osalliset on lueteltu OAS:ssa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan 25.4.2024 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan valmisteluaineiston ollessa nähtävillä järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla,

joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olonaikana. Lisäksi kaavanlaatija voi olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee OAS:n 25.4.2024.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta asettaa Tolsanportin eteläisen asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jolloin järjestetään asukastilaisuus ja pyydetään lausuntoja osallistumis- arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta.

Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausunnotmenettelyä. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten alue. Tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä työpaikkojen ja palvelujen sijoittaminen kestäväen kehityksen ja kaavataloudellisten periaatteiden mukaisesti.

Tavoitteena on vahvistaa ja monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta, mikä tukee liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat Rantaradan lisäraidetilavarausten huomioon ottaminen, maantien alueen muuttaminen osittain kaduksi, liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2017 voimaan tulleissa uudistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa veloitetaan edistämään mm. vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä, toimivien yhdyskuntien kestäväen liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön edellytyksiä.

Yhdyskuntakehityksen tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla lisäksi vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää olemassa olevaan rakenteeseen ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Raideliikenteen asemien ja hyvän palvelutason linja-autoliikenteen läheisyydessä sijaitsevien alueiden eheyttäminen tukee näitä tavoitteita.

Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Tolsan asemanseudun vaikutusalueetta sijoittamalla sinne uutta toimitilarakentamista sekä työpaikkoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Sekä junien että linja-autojen vuorotiheys eli joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä. Näin alueen maankäyttö toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita esimerkillisesti.

Riittävin selvityksin sekä kaavamerkinnöin ja määräyksin on varmistettu arvokkaan kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen turvaaminen. Kaavaratkaisussa huomioidaan sään ääri-ilmiöt. Tulvariskien hallinta on varmistettu hulevesiä koskevin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Maakäytön kehityskuva

Kaava-alue kuuluu Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 keskusalueelle. Asemakaavassa osoitetaan Tolsan keskuksen ja asemanseudun lähialueelle uutta kauppaa, palveluita ja työpaikkoja. Kaavalla mahdollistetaan uusia palveluita liikenteen solmukohtassa Länsiväylän vyöhykkeellä. Jalankulun yhteydet huomioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. Asemakaava toteuttaa maankäytön kehityskuvan tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Luontotyyppien osalta Tolsanportin luontoselvityksessä (2023) esitellyt arvoluokkiin 2 ja 3 kuuluvat kohteet suositellaan säilyttämään ja huomioimaan osana kaava-alueen viheralueita. Alueella esiintyviä silmälläpidettävien, uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä suositellaan huomioitavaksi ja säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Alueella esiintyy runsaasti haitallisia vieraskasvilajeja (komealupiini, kanadanpiisku), jotka tulee huomioida alueen rakentamisen yhteydessä siten, etteivät lajit pääse leviämään uusille alueille rakennustöissä mahdollisesti kaivettavien maamassojen mukana tai kulkeutumalla työkoneiden pyörien tai telaketjujen mukana (työkoneiden ja kuljetuskaluston puhdistus työkoneiden jälkeen.). Maamassoja ei tule levittää käsittelemättöminä uusille alueille.

Alueella esiintyviä luonnon monimuotoisuutta lisääviä luonnonelementtejä, kuten palaneita kantoja ja kelopuita, tulisi mahdollisuuksien mukaan säästää tai käyttää hyödyksi kaava-alueen viheralueiden maisemasuunnittelussa.

Kaava-alue muodostaa osaltaan portin Länsiväylän eteläpuolelta alkavalle valtakunnallisesti arvokkaalle Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemalle, jossa sijaitsee paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan alueen keskeinen rooli Länsiväylän tiemaisemassa. Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja sopeutua ympäröivään alueeseen. Julkisivuja tulee jaksottaa värein, materiaalein, sisäänvedoin, katoksin ja/tai aukotuksin.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat Rantaradan lisäraidetilavaruuden huomioon ottaminen, maantien alueen muuttaminen osittain kaduksi, liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle.

Hulevesien hallinta

Gillobackan luonnonsuojelualueen ja suunnittelualueen muiden luontoarvojen vuoksi on turvattava, että veden laatua Gillobackaträsket-järvessä ei heikennä, jonka vuoksi järveen virtaavan huleveden laatu on pidettävä nykyisellä tasolla ja pidettävä silmällä, ettei ravinnepiitoisuus tai muiden saasteiden määrä kasvaisi.

Asemakaavamääräyksiä tarkoitus on turvata tonttialueen kestävä hulevesien hallintaa. Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisu tulee toteuttaa siten, että se on poikkeustilanteissa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivistä vesistöistä.

Sammutusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena. Vahingon sattuessaan rakenteita pitää tyhjentää ja puhdistaa kunnolla ennen uutta käyttöönottoa. Sammutusvedet sekä puhdistamiseen käytetty vesi pitää johtaa/kuljettaa puhdistamoon.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesien hallintarakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 15–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee tunnistaa ja huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja on saatavilla valvovalta ympäristöviranomaiselta.

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan Kirkkonummen kunnan ohjeistus hulevesien hallinnan mitoituksesta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee vastata alueen rakentamisen myötä syntyneitä viivytystarvetta. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Mitoituksessa on otettava huomioon Länsiväylää alittavien rumpujen kapasiteetti. Alitusten välityskyky mitoitetaan kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaamatilanteen mukaan. Tulvareitit mitoitetaan saman, kerran 100 vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Lisäksi hulevesi käsitellään laadullisesti. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, roskaa tai muuta irtoainetta ja vesi on viivytettävä riittävän pitkään kosteikoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta, jotta kasvit ehtisivät kuluttaa osa ravinteista. Mikäli puhdistus kasveilla ei ole riittävä, lisätään järjestelmiin suodatusrakenteita.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljynerotuskaivojen kautta. Pihalta valuva irtoaines ja mahdolliset roskat kerätään esim. kaivoihin asennettavilla suodattimilla.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluprosessin aikana ei laadittu vaihtoehtoisia kaavasunnitelmia. Suunnittelun aikana on kuitenkin tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Vaikutusten arviointi tehdään kaavaehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan tavoitteena on eheyttää Tolsan asemanseudun yhdyskuntarakennetta samalla elävöittäen sitä lisäämällä työpaikkojen ja palveluiden määrää. Kaava-alue on asemanseutuna sekä seudullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Kaava-alueelle on suunniteltu liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Kaavalla mahdollistetaan myös liikenteen ratkaisujen muutoksia alueella, mm. tulevaisuudessa mahdollisesti tarpeellinen junaraiteen lisäraide on huomioitu alueen suunnittelussa. Rautatien suoja-alue (su) rajoittaa rakentamista radan läheisyydessä.

Välittömästi nykyisen kierto liittymän koillispuolelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa

päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Kaavassa osoitetun KTY-1 -korttelialueen koillispuolelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM-2). Kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Kaavassa korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku $e = 0,40$. Tehokkuusluku kuvaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan. Kaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Kortteleille on osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeus-asema, joka on korttelin KM-2 tontilla 2 +14,0 ja muilla korttelialueilla +13,0. Kaikille kortteleille on osoitettu laaja rakennusala, jolle voi rakennuksia voi sijoittaa joustavasti.

Suunnittelualueella on merkitty suojaviheralueiksi (EV) kolme aluetta, joihin on osoitettu kuhunkin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja imeytykseen varattu alueen osa.

Asemakaavalla muodostetaan Tonttikatu 1 kortteleiden pohjoispuolelle ja muutetaan paikoin asemakaavoitetun rautatiealueen (LR) rajausta kadun kohdalla. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella. Uudelta kadulta jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), radan suuntaisena kaavan rajalle asti.

Länsiväylän alue on osoitettu asemakaavassa maantien alueena (LT). Tolsantien kohdalla maantien tien aluetta on tarkoitus muuttaa kaduksi. Nykyiset liityntäpysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintipaikkana (p).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 ha.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 17 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1) noin 6 200 k-m²
- Liikerakennusten korttelialue (KM-2) noin 11 200 k-m²

Aluetehokkuus kaava-alueella on noin $e_a = 0,13$. Toimitilarakennusten (KTY-1) ja liikerakennusten (KM-2) korttelialueella korttelitehokkuus on $e_k = 0,40$.

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 190 uutta työpaikkaa.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

- toimisto, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m²
- varastotilat 1 ap / 150 k-m²

5.1.2 Palvelut

Korttelialueen KM-2 tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi.

Korttelialueella KTY-1 tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi.

Korttelialueille ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoja on rajoitettu kaavamääräyksin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle, lähiympäristöään korkeammalle sijainnille muodostaen portin Tolsan rautatieseisakkeen alueelle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen rakennustavasta ja ulkomainontarakenteista.

Kaavaehdotusvaiheessa Tonttikadun 1 mitoitusta muutetaan siten, että kadun yhteyteen voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Kaava edistää osaltaan jalankulun mahdollisuuksia alueella. Kävelytiet liittyvät olevaan verkostoon.

Hulevesien hallinta on erottamaton osa ympäristön laatua ja turvallisuutta. Kaavoitusta varten on laadittu ennuste hulevesien hallinnan tarpeesta. Määrällinen hallinta perustuu mitoitussennusteeseen, joka on laadittu Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteita ja vaatimuksia käyttäen. Laskelman mukaan alueen viivytysvelvollisuus on yhteensä 783 m³.

Jakauma osavaluma-alueittain, jos tasauksissa noudatetaan nykyistä topografiaa, on seuraava:

- osavaluma-alueen VA1 viivytysvelvollisuus on 213 m³
- osavaluma-alueen VA 2 viivytysvelvollisuus on 404 m³
- osavaluma-alueen VA 3:n viivytysvelvollisuus on 166 m³.

VA1 alueen vesi virtaa Tollsträsket-järveen ja VA 2 sekä VA 3 alueiden vesi virtaa Gillobackaträsket-järveen. Määrällisen hallinnan lisäksi on tärkeä myös laadullinen hallinta, koska vastaanottavat vesistöt, varsinkin Gillobackaträsket, ovat herkkiä vedenlaadun muutokselle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KM-2)

Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakennusten korttelialueen muodostuminen kortteliin 842. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavara-kauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Tonttia 2 ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tonttikadun 1 päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteliin 841. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavara-kauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Suurin sallittu kerros-luku on kaksi.

Korttelialueille on suunniteltu uusi Tonttikatu 1 Tolsantieltä. Tonttien tehokkuusluku on $e=0,40$. Kaavakartalle merkityt tontit on mahdollista jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti. Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla aidalla.

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralueet (EV)

Länsiväylän varrelle, rakennettavien kortteleiden väliin ja reunoille, on esitetty kolme suojaviheraluetta (EV). Kullekin alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja imeytykseen varattu alueen osa.

Katualueet

Alueelle rakennetaan uusi Tonttikatu 1 joka liittyy Tolsantiehen. Nykyinen maantie Tolsantie on tarkoitus muuttaa kaduksi.

Ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä laaditaan alueen kunnallistekniikasta yleissuunnitelma. Näin ollen ehdotuksessa voidaan ottaa huomioon mm. katujen tilatarpeet ja niiden rakennettavuus.

Maantien alue (LT)

Tolsanportin liittymä sekä osa Länsiväylän liikennealueesta on osoitettu maantien alueena.

Rautatiealue (LR)

Rautatiealueena on osoitettu nykyinen rantarata sekä Rantaradan mahdollinen tuleva lisäraide.

Rautatien suoja-alue (su)

Rantaradan varteen on osoitettu radan suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella.

Pysäköintialueet (p)

Nykyinen liityntäpysäköintialue on osoitettu ohjeellisena pysäköintipaikkana. Suunnittelualueelle ei tule uusia yleisiä pysäköintialueita.

Hulevedet

Hule-merkinnällä on osoitettu ohjeelliset alueen osat, joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä. Merkintää on käytetty myös tulvareittialueen osoittamiseen. Alueelle on osoitettu kolme hulevesialuetta (hule-1 tai hule-2).

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

Alueelle ei ole esitetty uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavaehdotusvaiheessa Tonttikadun 1 mitoitusta muutetaan siten, että kadun yhteyteen voidaan rakentaa jalkakäytävä. Tämä parantaa alueen saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan***Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen******Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön***

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen***

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu. Länsiväylän varrelle on rakennettu meluesteitä.

Liike- ja toimistohuoneiden osalta tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo 45 dB.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteistä. Alla selostetaan joistain Tolsanportin Pohjoisessa asemakaavassa käytetyistä erityisistä kaavamääräyksistä.

Liikerakennusten korttelialue (KM-2)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen tontilla 1 tontin kerrosalasta enintään 2 000 k-m² ja tontilla 2 tontin kerrosalasta enintään 4 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueella tontin kerrosalasta enintään 3 000 k-m² saa osoittaa moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloiksi. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa, keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Rautatien suoja-alue (su)

Ratalain (998/2018) 37 §:n mukaan rautatien suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Yleiset määräykset**Kaikki korttelialueet**

Rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Keskeisten lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista materiaaleista. Yhtäjaksoinen

julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla aidalla.

KM-1-korttelialue

Tonttia ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tonttikadun 1 päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla.

Mainoslaitteet

Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

5.7 Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö muuttuu joiltain osin ja uusien katujen myötä alueelle tulee uutta nimistöä. Myös virkistysalueet nimetään kaavan vaikutuksesta. Alueen nimistössä on pyritty kunnioittamaan alueen vanhaa nimistöä ja johtamaan uudet nimet alueella käytetyistä nimistä. Nimistö täydennetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Suomeksi	Ruotsiksi	Perustelu
Kadut		
Ajoyhteydet		
Kevyen liikenteen kadut ja puistopolut		
Viheralueet		
Muut		

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle laaditaan asemakaavaehdotusvaiheessa katujen ja vesihuollon sekä hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista alueella. Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta. Tolsanportin pohjoista aluetta ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä (liite 6).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia.



KIRKKONUMMEN KUNTA
TOLSANPORTIN POHJOINEN ASEMAKAAVA

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