

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 14201

# TOLSANPORTTI ETELÄINEN

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI  
KYRKLÄTT

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS



|                 |   |
|-----------------|---|
| Kunta           | <b>Kirkkonummi</b>  |
| Kaavan nimi     | <b>TOLSANPORTTI ETELÄINEN</b>   |
|                 | <b>ASEMAKAAVA</b><br><b>Kiinteistöjen 257-486-1-309, 257-448-1-146, 257-895-2-16 sekä 257-895-2-3 osat</b>  |
|                 | <b>Tolsanportin eteläinen asemakaava</b>  |
| Laatija         | Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen  |
| Vireilletulo    | 25.4.2024 kuulutus  |
| Käsittely       | <u>osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u><br>yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024<br><u>valmisteluaineisto</u><br>yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024<br><u>asemakaavaehdotus</u><br>yhdyskuntatekniikan lautakunta x ja kunnanhallitus x<br><u>asemakaavan hyväksyminen</u><br>yhdyskuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja kunnanvaltuusto x |
| Hankenumbero    | 14201   |
| Piirustusnumero | asemakaava (piir.nro 3501)  |
| Päivämäärä      | 25.4.2024   |

## 1. Tunnistetiedot

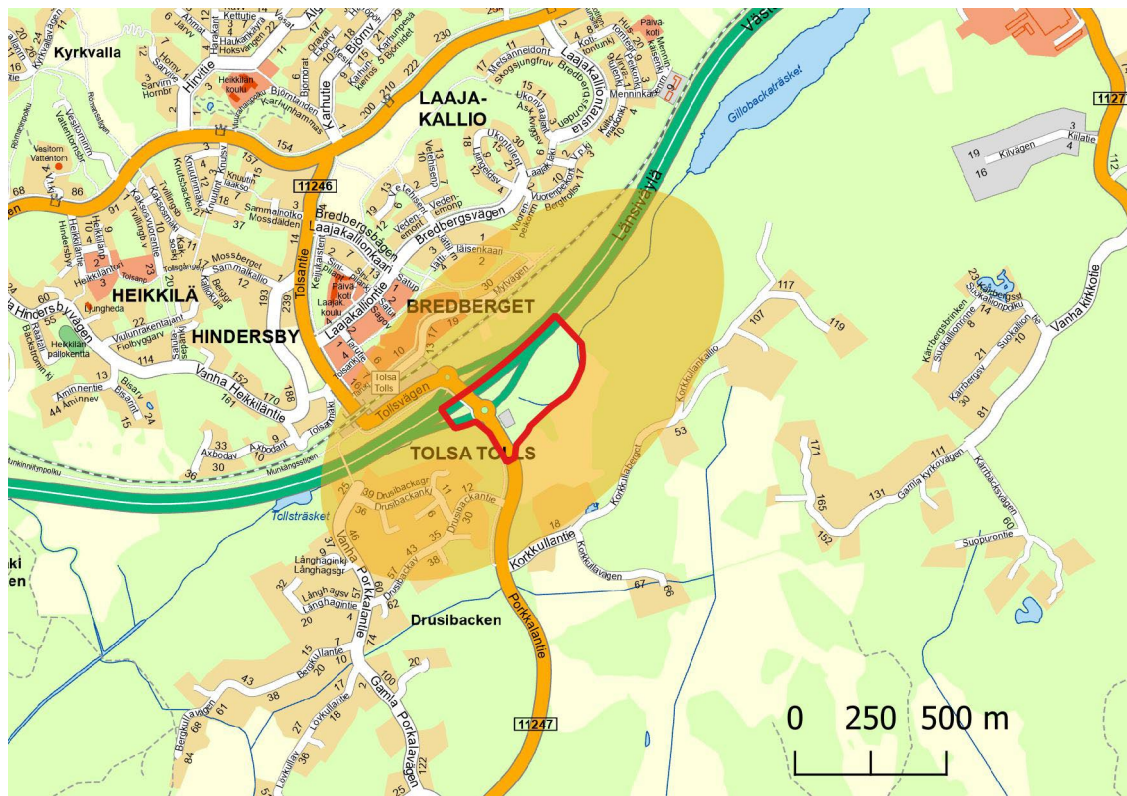
### 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemaseudun kaakkoispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskilinjaan, idässä vireillä olevaan Tolsanjärven asemakaava-alueeseen, etelässä peltoalueeseen ja idässä metsäalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 ha.

Alueen läheisyydessä sijaitsevat mm. päiväkotia, koulu ja päivittäistavarakauppa. Tolsan rautatieseisake 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 eteläinen asemakaava. Kaavahanke on saanut nimensä siitä, että se toimii sisääntulon porttina Tolsan eteläiselle alueelle saavuttaessa.

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

Kaava kytkeytyy samanaikaisesti laadittavaan Tolsanportin pohjoiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Samanaikaisesti laaditaan myös Tolsanjärven asemakaavaa alueen länsipuolelle.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|  |    |
|--|----|
| <b>1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT</b>  |    |
| 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  |
| <b>2 TIIVISTELMÄ</b>   |    |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet   | 6  |
| 2.2 Asemakaava   | 6  |
| 2.3 Asemaakaavan toteuttaminen   | 7  |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>  |    |
| 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 |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>  |    |
| 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 |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>  |    |
| 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 |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>  |    |
| 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 eteläinen asemakaava määräyksineen
6. Tolsanportin eteläinen 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 tiet (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 eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemaseudun kaakkoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskilinjaan. Muilta osin suunnittelualue rajautuu metsä- ja peltoalueisiin sekä viistää Porkkalantietä. Alueella on tällä hetkellä tiealuetta sekä sitä reunustavia metsä- ja peltoalueita. Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 ha.

#### ***Suunnittelutilanne***

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), seudulliseksi pääväyläksi (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymäksi. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT).

#### ***Asemakaavan sisältö***

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

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

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 14 200 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 600 k-m<sup>2</sup>
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 2 000 k-m<sup>2</sup>
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 600 k-m<sup>2</sup>

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 160 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi lähivirkistysaluetta (VL), joista suuremmalle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytykseen ja imeytykseen varattua alueen osaa sekä luonnontilaisena säilytettävä alue, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentäisivät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöjä. Kaavassa on huomioitu myös liito-oravat keskeiset liikkumissuunnat (eko-1).

Asemakaavalla muodostetaan uusi Tonttikatu 1 (kadun nimi määritellään kaavaehdotusvaiheessa). Uudelta kadulta jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), korttelin 840

läpi, Länsiväylän suuntaisena kaavan rajalle asti. Tolsanportin liittymä ja Länsiväylän eteläinen väylä osoitetaan maantien alueeksi (LT). Porkkalantielle on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan 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 Länsiväylän tiealuetta ja tietä reunustavaa metsä- ja peltoaluetta. Länsiväylän liittymäalueen kaakkoispuolella on liityntäpysäköintialue. Metsäistä vyöhykettä leimaa Länsiväylään rajautuva sekametsäinen matala kalliokumpare, jolla sijaitsee alueen korkein kohta noin 7,5 metrissä. Alueen poikki kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualueen kautta järveen. Puro johtaa idästä Gillöbackaträsketiin. Suunnittelualue on matalimmillaan etelässä puron varrella noin 2,5 metrissä. Suunnittelualueesta etelään alue jatkuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana maaseutuympäristönä. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakentamista.

#### **3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö**

Suunnittelualue sijaitsee osana suurta lounais-koillissuuntaista kallioperän murroslaaksoa, joka ulottuu Kirkkonummelta Espoon, Vantaan, Tuusulan ja Mäntsälän kautta aina Lahteen saakka. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Länsiväylään kattaen sen eteläisen väylän sekä Tolsanportin liittymän. Etelästä alue rajautuu metsäisen vyöhykkeen reunaa mukailen.

Suunnittelualue jakautuu maisemaltaan Länsiväylän ja Tolsanportin liittymän avoimeen liikennealueeseen pohjoisessa ja tätä reunustavaan pääosin metsäiseen vyöhykkeeseen etelässä. Liittymän kohdalla maisema levittäytyy avoimena saaden aikaan pitkiä näkymiä tien suuntaisesti sekä Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevaan taajamarakenteeseen ja Bredbergetin asuinalueeseen. Metsäistä vyöhykettä leimaa Länsiväylään rajautuva sekametsäinen matala kalliokumpare, jolla sijaitsee alueen korkein kohta noin 7,5 metrissä. Suunnittelualueen rajalta idästä avautuu laakea, soinen purouoma, joka jatkuu suppeampana aluerajauksen eteläistä rajaa pitkin. Puro johtaa idästä Gillöbackaträsketiin. Osa purouomasta suunnittelualueen ulkopuolella kuuluu Gillöbackan luonnonsuojelualueeseen. Suunnittelualue on matalimmillaan etelässä puron varrella noin 2,5 metrissä.

Suunnittelualueen läntinen puoli on itäistä osaa tasaisempaa savikkoa, joka on vanhaa peltoomaata. Suunnittelualueesta etelään alkaa Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Maisema-alueen olennaisimmiksi arvotekijöiksi on tunnistettu peltoaukeiden pienipiirteinen viljelymaisema, vanha kyläasutus sekä ulkosaaristosta sisämaan viljelyaukeisiin ulottuva maisemallinen jatkumo.



### ***Ympäröivä kulttuurimaisema***

Keskiajalta 1800-luvun puoliväliin saakka seutu oli perinteistä maanviljelysyhteiskuntaa, jossa asutus muodostui kantatiloista, torpista ja mäkituvista. 1300-luvulta peräisin oleva Suuri rantatie (1 km 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 kesti-kievareita. 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.

Valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman maisemarakenne perustuu 1630-luvulla merkittäväksi muodostuneen postitien linjauksiin. Tien alkuperän arvelaan sijoittuvan jo 1500-luvulle. Porkkalan vanha postitie mutkittelee luonnonmuotojen mukaan Porkkalanniemen kärjestä Kirkkonummelle. Tie on säilyttänyt tunnusomaiset piirteensä ja ympäröivän rakennuskannan, vaikka Neuvostoliiton vuokrakaudella vuosina 1944-56 aiheutui joitain vaurioita. Suunnittelualuetta sivuava Porkkalantie yhdistyy Vanhaan postitiehen etelämpänä. Vanha postitie on suojeltu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla.

### ***Luonnonympäristö***

Selvityksessä havaitut luontotyypit on rajattu ja niiden luontoarvot luokiteltu Kirkkonummen kunnan ohjeistuksen mukaisesti luokkiin 1–5. Tolsanportin luontoselvityksen (Ramboll Finland Oy 2023, liite 3) perusteella suunnittelualue sisältää luonnonpiirteiltään eri-ikäisiä metsiä, niittyjä ja kalliolaikkuja. Alueen metsät ovat kaikki eri tavoin käsiteltyjä. Alueen poikki kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualueen kautta järveen. Järven ympäristössä esiintyy erilaisia soisia ja luhtaisia luontotyyppisiä. Alueelta ei selvitysten perusteella ollut rajattavissa linnustollisesti erityisen tärkeitä alueita.

Selvitysalueelta sijaitsee Kirkkonummen luokituksen mukaisesti luokkaan 2 ja 3 kuuluvia alueita. Korkein luokka, jonka mukaisia luontotyyppisiä alueelta löytyi, oli paikallisesti erittäin arvokas (luokka 3). Luokkaan 2 eli paikallisesti arvokkaaksi lukeutuvat kuviot, jotka ovat luontotyyppiltään uhanalaisia, mutta edustavuudeltaan ne eivät yllä korkeampiin luokkiin.

Eteläisen osa-alueen arvokkaimmat luontotyypit (luokka 3) ovat eteläisessä osassa sijaitsevat karut kalliokedot (raportin kuviot 4 ja 7) sekä pellolle ulottuvaa niemenkärkeä reunustava kuvio (raportin kuvio 9), jolla esiintyy laikuittain karua pienruohokettoa. Nämä kaikki lukeutuvat uhanalaisuudeltaan luokkaan äärimmäisen uhanalainen (CR). Näillä kuvioilla esiintyy uhanalaista kasvilajistoa ja ne ovat pääosin säilyneet maankäytön muutoksilta. Kuvioilla 4 esiintyy uhanalaista keltamataraa (VU), sekä vaarantunutta ahokissankäpälää (NT). Kapealla niemenkärkeä reunustavalla kuviolla (raportin kuvio 9), jolla esiintyy paahteista ja karua pienruohovaltaista kettoa. Kuvioilla kasvaa uhanalainen keltamatara, joka tosin saattaa olla myös kokonaan tai osittain risteymää eli piennarmataraa.

Loput selvityksessä rajatut arvokkaat luontotyyppikuviot sijoittuvat Kirkkonummen arvotuksessa luokkaan 2 (paikallisesti arvokas kuvio). Kuvioilla 22 ja 23 esiintyy uhanalaisia suoluontotyyppisiä, jotka lukeutuvat edustavuudeltaan luokkaan 3. Kuvio 26 on silmälläpidettävää luontotyyppiä, avoluhta. Kuvio rajautuu myös luonnonsuojelualueeseen ja on osittain yleiskaavan suojelualuevarausta. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu useita lehtokuvioita, jotka ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Lehtokuvioita (kuviot 5, 13, 18 ja 29) ovat tyyppiltään vaihtelevasti tuoreita keskiravinteisia (VU) ja kosteita runsasravinteisia lehtoja (NT). Myös kuvio 13 on osittain kohtalaisen edustavaa lehtipuuvallista metsää, josta havaittiin myös yhdeltä kannolta erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltua EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajeihin lukeutuvaa lahokaviosammalta. Lisäksi alueella on myös perinne-

biotooppeihin lukeutuvia erilaisia uhanalaisia niittytyyppejä kuvioilla 6, 11 ja 21 sekä kosteaa niittyä esiintyy myös kuviolla 20, joka sijoittuu korpikuvion reunavyöhykkeelle.

Kaikki Tolsanportin luontoselvityksessä (2023, liite 3) esitellyt arvoluokkiin 2 ja 3 kuuluvat kohteet suositellaan mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi osana kaava-alueen viheralueita. Kohteet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisesti suojeltuja luontotyyppisiä. Kuviot 5, 22 ja 23 voidaan lukea metsälain 10 § mukaisesti erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi, jotka pitäisi pyrkiä säästämään. Metsälaki ei ole kuitenkaan voimassa asemakaavoitetuilla alueilla. Alueella esiintyviä silmällä pidettävien, uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä suositellaan huomioitavaksi mahdollisuuksien mukaan. Kasvilajit esiintyvät rajatuilla luontotyyppikuvioilla.

Suunnittelualueella sijaitsee myös lepakoiden kannalta merkittäviä alueita. Lepakoiden osalta tulee säästää luokan I alue, jolle sijoittuu todennäköisesti päiväpiiloja eli lakisäateisesti suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. EUROBATS-sopimuksen nojalla luokkaan II määritelty lepakoiden saalistusalue ja ojanvarren siirtymäreitti suositellaan säästettäväksi suunnittelussa.

Havaittujen päiväperhos- tai sudenkorentolajien osalta ei ole lakisäateisiä tarpeita esittää suosituksia maankäytön suunnitteluun alueella. Perhosten ja sudenkorentojen elinympäristöjen säilymisen puolesta olisi kuitenkin hyvä, että länsiväylän eteläpuoliset niittyalueet säilyvät jatkossakin avoimina ja että niitä hoidettaisiin, jotta ne eivät pääsisi kasvamaan umpeen, ja että selvitysalueen etelälaidan oja- ja luhtaympäristö säilyvät ennallaan tulevaisuudessa.

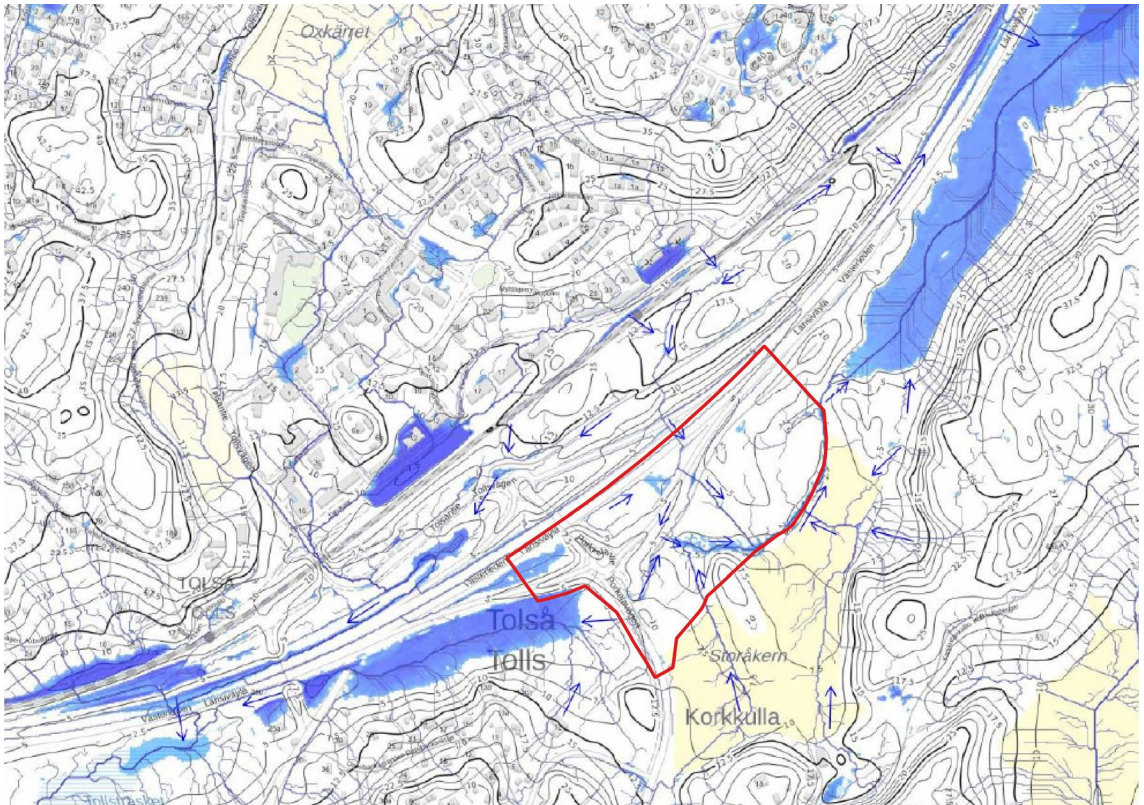
Liito-oravaselvityksessä havaittiin liito-orava sen pesäpuulla ja lajin jätöksiä kahdesta eri paikkaa (Ramboll Finland Oy 2023, liite 4). Alueella on liito-oravan pesäpuun lisäksi useita lajille soveltuvia kolopuita, ja alueelta rajattiin lajin ydinalue, elinpiiri ja soveltuva alue, jotka kaikki sijoittuvat kaava-alueen keskiosaan. Liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet sille tulee säästää. Mikäli kohteelle esitetään maankäytön muutoksia, tulee neuvotella ELY-keskuksen kanssa, joka ottaa kantaa ydinalueen merkityksestä liito-oravien suotuisalle suojelutasolle ja tulkitaanko alueella esiintyvät kolopuut luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti suojeltaviksi lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi.

Liito-oravaselvityksen perusteella lajin kulkuyhteyksiä ydinalueen läheisyydessä olisi tarpeen vahvistaa. Ojaa myötäilevää kulkuyhteyttä pohjoiseen kannattaa vahvistaa puuistutuksin, mikäli kulkuyhteyksiä ei ole mahdollista säilyttää muualla. Kulkuyhteyttä etelään Porkkalantien yli kannattaa vahvistaa puuistutuksin, jotta liito-oravan olisi helpompi ylittää tie liitämällä. Pellolle työntyvän niemen kärkeen sijoittuva haavikko kannattaa säästää liito-oravan ruokailualueena ja kulkuyhteyttä tukevana alueena. Tälle alueelle voi tulevaisuudessa muodostua myös kolopuita, jotka tukevat nykyistä elinympäristöverkostoa ja voivat toimia levähdyspaikkana reitin varrella.

Liito-oravalle tärkeimmät elinympäristön osa-alueet ovat myös lepakolle tärkeitä ja säästettäväksi suositeltuja alueita. Lepakoiden I-luokan alueeksi rajattu metsäsaareke on myös liito-oravien ydinaluetta, ja sille sijoittuu useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ojanvarsi sen sijaan on sekä lepakoille, että liito-oraville tärkeää siirtymäreittiä ja ruokailu-alueita.

### ***Pinta- ja hulevedet***

Suunnittelualue on nykytilassa lähes rakentamatonta aluetta, lukuun ottamatta muutamaa tietä tai väylää. Suunnittelualue jakautuu kahteen osavaluma-alueeseen. Alueen hulevesien hallintaan kuitenkin vaikuttaa myös kolmas valuma-alue, joka sijaitsee moottoritien ja sen rampin välisellä alueella. Alueelta vesi virtaa kolliseen Gillobackaträsket-järveen. Osa Gillobackaträsket-järvestä on luonnonsuojelualueita ja herkkää veden laadun heikentämiselle. Alueen läpi virtaa merkittävä tulvareitti.



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. Suunnittelualueelle näkyy Länsiväylän yli Bredbergetin asuinalueen kerrostalo- ja pientalorakennuskantaa. Etelän suuntaan Tolsanportin liittymä johtaa Porkkalantietä pitkin kohti maaseutumaisesta ympäristöstä peltoaukeineen, metsäsaarekkeineen ja kyläkeskittymineen. Vaikka suunnittelualueella ei ole omaa nykyistä rakennuskantaa, tässä kappaleessa on avattu laajemmin alueen historiaa ja ominaispiirteitä, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa.

#### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta**

Suunnittelualueella ei ole rakennuskantaa, mutta alue sijoittuu maisemallisesti herkkään kohtaan. Suunnittelualueesta etelään alkavalla valtakunnallisesti arvokkaalla maisemalla sijaitsee paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Pienipiirteisessä viljelymaisemassa on useita vanhoja kyläkeskittymiä historiallisine asuinpaikkoineen. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi on määritelly muun muassa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Korkkullan historiallinen asuinpaikka.

#### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueen kalliokumpareelta on löydetty Storäkern niminen matala kivilatomus kalliopohjalla. Muodoltaan ovaali latomus on läpimitaltaan noin kolme metriä ja koottu läpimitaltaan n. 0,1–3 m pyörityneistä kivistä. Latomus on painunut sen päältä kulkevan metsäkoneen ajouran kohdalta, mutta muuten pääasiassa ehjä. Muinaijännöksistä tullaan tekemään tarkempi inventointi. Kivilatomus sijaitsee alueen rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla. Kaavaprosessin aikana on tarkoitus hakea Muinaijännöslain 11 §:n mukaista kajoamislupaa, ja kaavassa muinaijännös esitetään poistettavaksi.

**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 liikunta-palvelut sijaitsevat myös noin puolentoista kilometrin etäisyydellä koko suunnittelualueesta. Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä toimii valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavara-kauppa.

Kunnan tarjoamista palveluista suunnittelualueella lähimmät päiväkodit ovat suomenkielinen Laajakallion päiväkotikoti 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-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>

**Virkistys**

Suunnittelualueella sijaitsevilla metsäisillä kallioilla on maisemallisia arvoja, mutta liikennemelu heikentää näiden virkistysarvoa merkittävästi. Lähimmät virkistyspalvelut; leikkipuisto, pallokenttä ja koirapuisto sijaitsevat kaikki Laajakallion asuinalueella Länsiväylän toisella puolella, mikä heikentää niiden saavutettavuutta suunnittelualueelta. Lähin leikkipaikka on Satupuiston leikkipaikka, lähin pallokenttä on Laajakallion koulun kenttä sekä lähin koirapuisto on Laajakallion koirapuisto. Ne sijaitsevat kaikki noin puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Alueen lounaispuolella noin 2 kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsevat Peuramaa Ski ja Peuramaa Golf. Alueen eteläpuolella Peuramaan läheisyydessä on ratsutiloja.

**Liikenne**

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä kaava-alueen kohdalla ja siitä noin 500 metriä etelään. Porkkalantiestä erkaantuu kaava-alueen sisäisen liikenteen väylä.

**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. Vilkas liikenteinen Länsiväylä vaikuttaa myös alueen ilmanlaatuun.

## 3.1.4

**Maanomistus**

Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten 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**

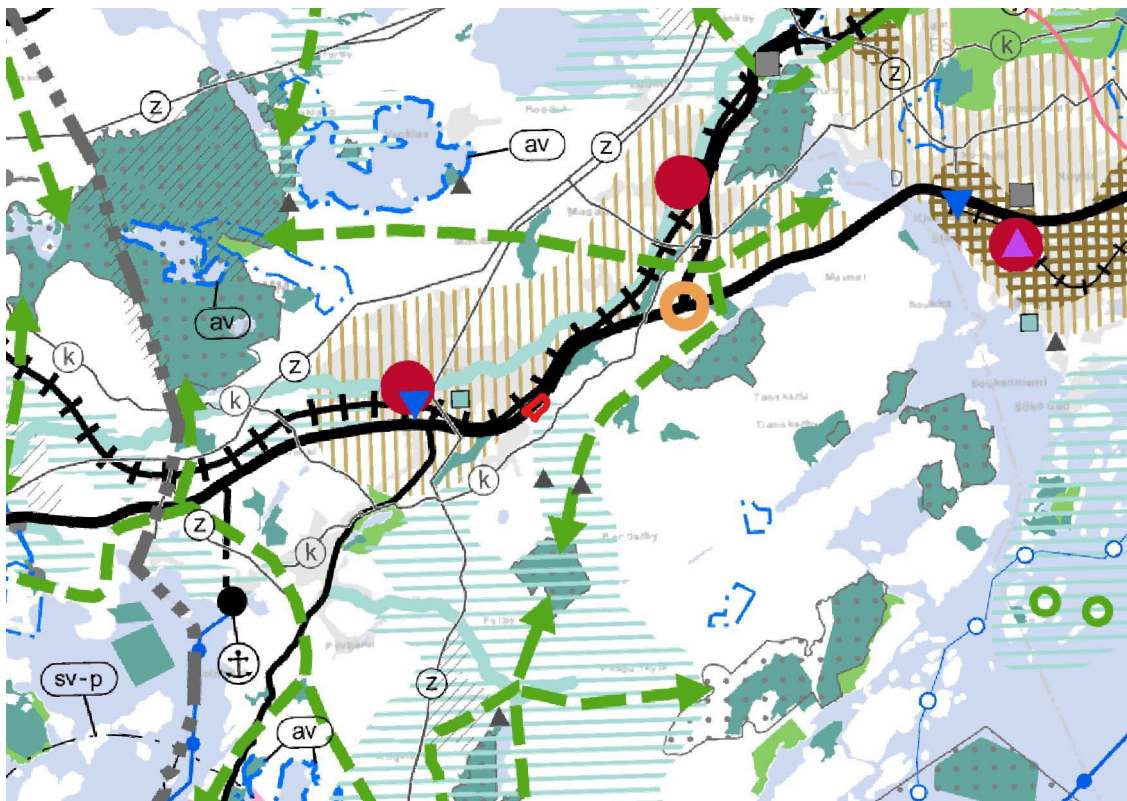
Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen. Maakuntakaavassa alue rajautuu Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä tie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

Maakuntakaavan yleisten määräyksien mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta tai suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoi-

tetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

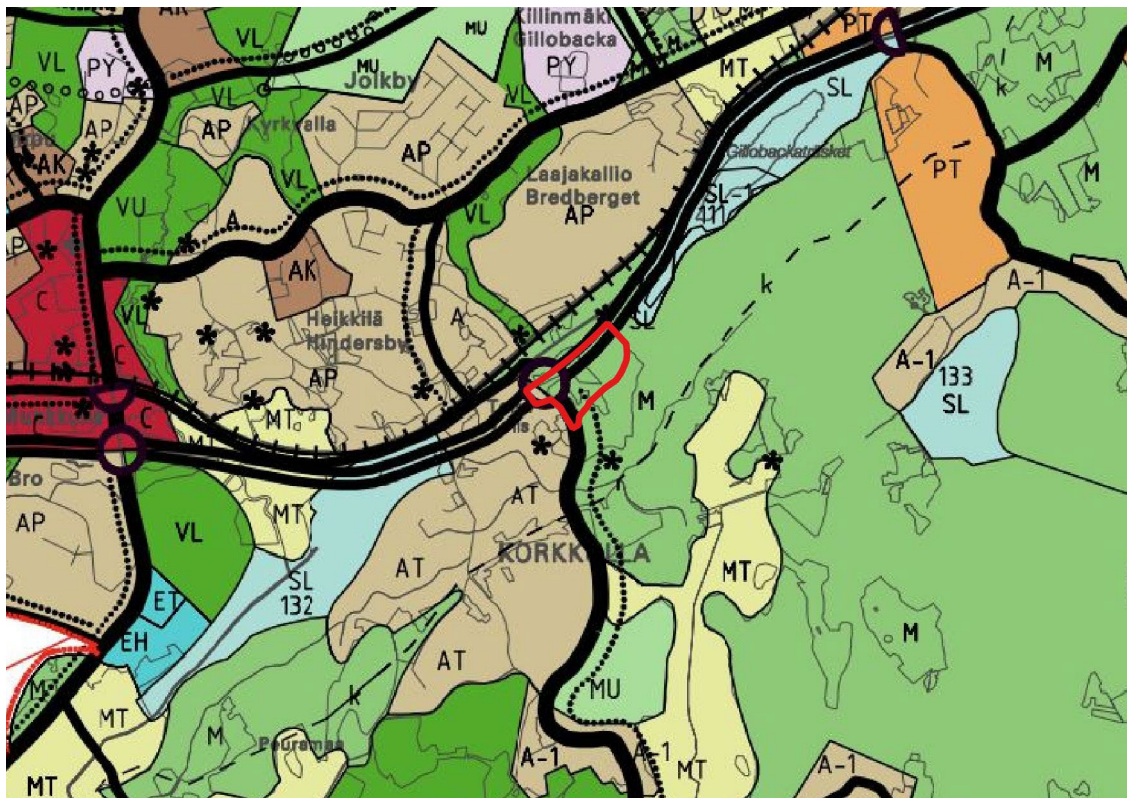
- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>



Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

#### **Kirkkonummen yleiskaava 2020**

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), seudulliseksi pääväyläksi (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymäksi. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Kaava-alueelle ei sijoitu suojeltavia kohteita. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee rauhoitettu alue, joka kattaa Gillobackaträsket-järven ranta-alueineen (SL-1). Kaava-alueen lounaisnurkkaan ulottuu kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu etelään Porkkalantietä.



Kuva 5. Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

### **Maakäytön kehityskuva**

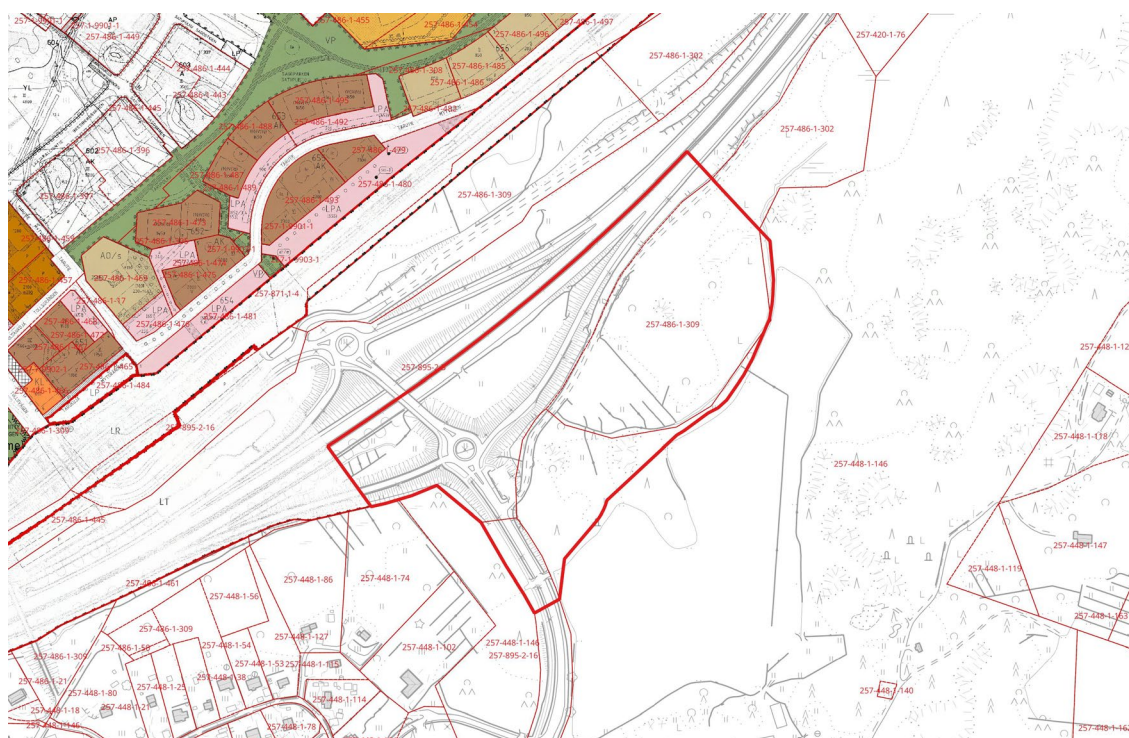
Kunta on teettänyt koko Kirkkonummen kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan 2040 (Demos Helsinki ja Sweco), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja 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**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 6. Ote Kirkkonummen asemakaavayhdistelmästä, johon asemakaava-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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa 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. Etäisyys Tolsan rautatieasemalle on suunnitellualueelta noin 500 metriä.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten 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 suunnitellualueen 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 vireilletulosta kuulutetaan kunnan ilmoituslehdessä 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 lausuntomenettelyä. Asemakaava ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### ***Kunnan asettamat tavoitteet***

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä työpaikkojen ja palvelujen sijoittaminen kestävän 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 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 ja kestävän 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 eteläisen asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Tolsan asemanseudun vaikutusalueita 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 esimerkiksi.

Riittävin selvityksin sekä kaavamerkinnoin 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 solmukohdassa Länsiväylän vyöhykkeellä. Jalankulun yhteydet huomioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. Asemakaava toteuttaa maankäytön kehityskuvan tavoitteita.

#### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Tolsanportin luontoselvityksessä (2023) esitellyt arvoluokkiin 2 ja 3 kuuluvat kohteet suositellaan mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi osana kaava-alueen viheralueita.

Alueella esiintyviä silmälläpidettävien, uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä suositellaan huomioitavaksi maankäytössä.

Kasvilajit esiintyvät rajatuilla luontotyyppikuvioilla. Perhosten ja sudenkorentojen elinympäristöjen säilymisen puolesta suositellaan, että länsiväylän eteläpuoliset niittyalueet säilyvät jatkossakin avoimina ja että niitä hoidettaisiin, jotta ne eivät pääsisi kasvamaan umpeen, ja että selvitysalueen etelälaidan oja- ja luhtaympäristö säilyvät ennallaan tulevaisuudessa.

Lepakoiden osalta tulee säästää luokan I alue, jolle sijoittuu todennäköisesti päiväpiiloja eli lakisääteisesti suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. EUROBATS-sopimuksen nojalla luokkaan II määritelty lepakoiden saalistusalue ja ojanvarren siirtymäreitti suositellaan säästettäväksi suunnittelussa.

Liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet sille tulee säästää ja lajin kulkuyhteyksiä ydinalueen läheisyydessä olisi tarpeen vahvistaa. Ojaa myötäilevää kulkuyhteyttä pohjoiseen tulisi vahvistaa puuistutuksin, mikäli kulkuyhteyksiä ei ole mahdollista säilyttää muualla. Kulkuyhteyttä etelään Porkkalantien yli tulisi vahvistaa puuistutuksin, jotta liito-oravan olisi helppo ylittää tie liitämällä. Pellolle työntyvän niemen kärkeen sijoittuva haavikko tulisi säästää liito-oravan ruokailualueena ja lajin kulkuyhteyttä ja elinympäristöverkostoa tukevana alueena. Liito-oravalle tärkeimmät elinympäristön osa-alueet ovat myös lepakolle tärkeitä ja säästettäväksi suositeltuja alueita. Lepakoiden I-luokan alueeksi rajattu metsäsaa-reke on myös liito-oravien ydinaluetta, ja sille sijoittuu useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ojanvarsi sen sijaan on sekä lepakoille, että liito-oraville tärkeää siirtymäreittiä ja ruokailualueita.

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 väreihin, materiaaleihin, sisäänvedoihin, katoksiin ja/tai aukotuksiin.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat liittymäalueen toimivuuden varmistaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle.

#### Hulevesien hallinta

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

Asemakaavamääräyksiensä 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 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> 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 rumppujen kapasiteetti. Alitusten välityskyky mitoitetaan kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaamatilanteen mukaan. Tulvareitit mitoitetaan saman, kerran 100 vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Lisäksi hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, roskia 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. Tavoitteena on vahvistaa ja monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta. Kaava-alueelle on suunniteltu liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Porkkalantien varteen, kiertoliittymästä kaakkoon, on osoitettu toimitilarakennusten kortteli-alue (KTY-2). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Asemakaava-alueen keskiosaan on osoitettu toinen toimitilarakennusten kortteli (KTY). Kyseiselle alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

Asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kaikissa kolmessa kaavassa osoitetussa korttelissa suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II) ja tehokkuusluku  $e = 0,45$ . Tehokkuusluku kuvaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan. Kaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Kortteleille on osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema, joka on KTY-2 korttelissa +7,0 ja kahdessa muussa korttelissa +5,0. Kaikille kortteleille on osoitettu laaja rakennusala, jolle rakennuksia voi sijoittaa joustavasti.

Länsiväylä on osoitettu asemakaavassa maantien alueeksi (LT). Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti Länsiväylältä Porkkalantielle on merkitty asemakaavaan. Eteläisimmälle korttelille eli KTY-2 korttelille on merkitty Porkkalantietä reunustavalle sivulle katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Porkkalantiestä on kaavalla osoitettu haarautuvan uusi katuyhteys Tonttikatu 1, jonka kautta ajo uusille korttelialueille tapahtuu. Tonttikatu päättyy asemakaavan pohjoisimman eli KM-1 korttelin länsinurkkaukseen. Pohjoisimman KM-1 korttelin läpi on osoitettu ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.

Korttelialueiden kaakkoispuolelle ja väleihin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Uusi kaavalla osoitettava Porkkalantiestä haarautuva Tonttikatu 1 jakaa lähivirkistysalueet kahdeksi erilliseksi alueeksi. Eteläisimmän eli KTY-2 korttelin eteläosaan rajautuva lähivirkistysalue on kooltaan suppeampi, kun taas pohjoisempi lähivirkistysalue on laajempi.

Molemmat lähivirkistysalueet muodostavat reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena.

Laajemman virkistysalueen keskiosassa KTY- ja KM-1 korttelien väliin jäävällä osuudella on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Laajemmalle virkistysalueelle on osoitettu myös kaksi hule-3 aluetta, jotka ovat tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvi- peitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita. Laajemman lähivirkistysalueen läpi on osoitettu myös kulkevan hule-4 merkinnällä tulvareitti. Alue on varattu tulvaveden johtamista varten ja siihen ei saa rakentaa eikä sijoittaa tai varastoida muitakaan massoja tai tonttien luiskia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 9,8 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 14 200 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- Liikerakennusten korttelialue (KM-1) noin 8 650 k-m<sup>2</sup>
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) noin 2 000 k-m<sup>2</sup>
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2) noin 3 600 k-m<sup>2</sup>

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin  $e_a=0,14$ . Korttelitehtokkuus on  $e_k=0,45$ .

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 160 uutta työpaikkaa.

Kaavassa on esitetty seuraavaa yleismääräys pysäköinnin järjestämisen osalta:

- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>
- varastotilat 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

### 5.1.2 Palvelut

KM-1-korttelissa korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. KTY-2-korttelissa korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin.

Korttelialueille ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle, lähiympäristöään korkeammalle sijainnille muodostaen portin Tolsan rautatieasemakkeen 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 mitoitussuunnusteeseen, joka on laadittu Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteita ja vaatimuksia käyttäen. Laskelman mukaan alueen viivytysvelvollisuus on 384 m<sup>3</sup> yhteensä.

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

- osavaluma-alueen VA 4 viivytysvelvollisuus on 282 m<sup>3</sup>
- osavaluma-alueen VA 5 alueen viivytysvelvollisuus on 197 m<sup>3</sup>
- osavaluma-alueen VA 6 osalta on otettava huomioon valunta varsinkin tulvatilanteessa, muuten alueen hulevesien laadusta vastaa alueen omistaja. VA 6 alueelta kertyy 106 m<sup>3</sup> pinta- ja hulevettä.

Osavaluma-alueiden vesi virtaa Gillobackaträsket-järveen. Määrällisen hallinnan lisäksi on tärkeä myös laadullinen hallinta, koska vastaanottava vesistö on herkkä vedenlaadun muuttokselle.

Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaan "Tulvareittien mitoituksessa varaudutaan kerran 100 vuodessa esiintyviin virtaamiin. Tulvareitti on normaalin virtausreitin välityskyvyn ylittävälle virtaamalle tarvittava vaihtoehtoinen yleensä maanpäällinen virtausreitti".

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### ***Liikerakennusten korttelialue (KM-1)***

Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakennusten korttelialueen muodostuminen kortteiliin 840. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa. Tonttia ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tonttikadun 1 päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla.

##### ***Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)***

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteiliin 839. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

##### ***Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)***

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteiliin 838. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

Korttelialueiden tehokkuusluku  $e_k = 0.45$ . Suurin sallittu kerrosalaluokitus on kaksi. 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

##### ***Lähivirkistysalueet (VL)***

Kaava-alueen kaakkoisreunalle, rakennettavien kortteleiden väliin ja reunoille, on esitetty lähivirkistysaluetta (LV). Lähivirkistysalueet muodostavat reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisenä ja monilajisena.

##### ***Katualueet***

Alueelle rakennetaan uusi Tonttikatu 1 joka liittyy Porkkalantiehen. 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.

##### ***Hulevedet***

Laajemmalle lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisia alueen osia (hule-3), joille saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Alueet ovat tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadul-

liseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita. Alueelle on osoitettu kaksi hule-3-aluetta. Laajemmalla lähivirkistysalueella on osoitettu lisäksi tulvareitti (hule-4). Alue on varattu tulvaveden johtamista varten ja siihen ei saa rakentaa eikä sijoittaa tai varastoida muitakaan massoja tai tonttien luiskia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

#### ***Liito-oravat***

Laajemmalla lähivirkistysalueella sijaitsee alueen osa, jossa on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä (s-1). Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Laajemman lähivirkistysalueen kaakkoisreunalla on myös alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

#### ***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 kestävillä 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 melusteitä.

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



## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

### ***Liikerakennusten korttelialue (KM-1)***

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

### ***Toimitilarakennusten korttelialue (KTY).***

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

### ***Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2)***

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

### ***Lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VL).***

Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena.

### ***Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan säiliön, kosteikon tai muun rakenteen (hule-3).***

Alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita.

### ***Tulvareitti (hule-4).***

Alue on varattu tulvaveden johtamista varten ja siihen ei saa rakentaa eikä sijoittaa tai varastoida muitakaan massoja tai tonttien luiskia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

### ***Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1).***

Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

### ***Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1).***

Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

### ***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 |
|---|-----------|-----------|
| <b>Kadut</b>                                  |           |           |
|   |           |           |
| <b>Ajoyhteydet</b>                            |           |           |
|   |           |           |
| <b>Kevyen liikenteen kadut ja puistopolut</b> |           |           |
|   |           |           |
| <b>Viheralueet</b>                            |           |           |
|   |           |           |
| <b>Muut</b>                                   |           |           |
|   |           |           |

**6. ASEMAKAAVAN TOEUTUS****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 eteläistä 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 ETELÄINEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI