

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta	<b>Kirkkonummi</b>
Kaavan nimi	<b>TOLSANPORTTI ETELÄINEN</b>
	<b>ASEMAKAAVA</b> <b>Korttelit 838–840 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu- ja lähivirkistysalueita.</b>
Laatija	Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen
Vireilletulo	25.4.2024 kuulutus
Käsittely	<u>osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024 (§ 33) <u>valmisteluaineisto</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024 (§ 33) <u>asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.6.2024 ja kunnanhallitus 24.6.2024 <u>asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja kunnanvaltuusto x
Hankenumero	14201
Piirustusnumero	asemakaava (piir.nro 3508)
Päivämäärä	18.6.2024
Asianumero	306/10.02.03/2024



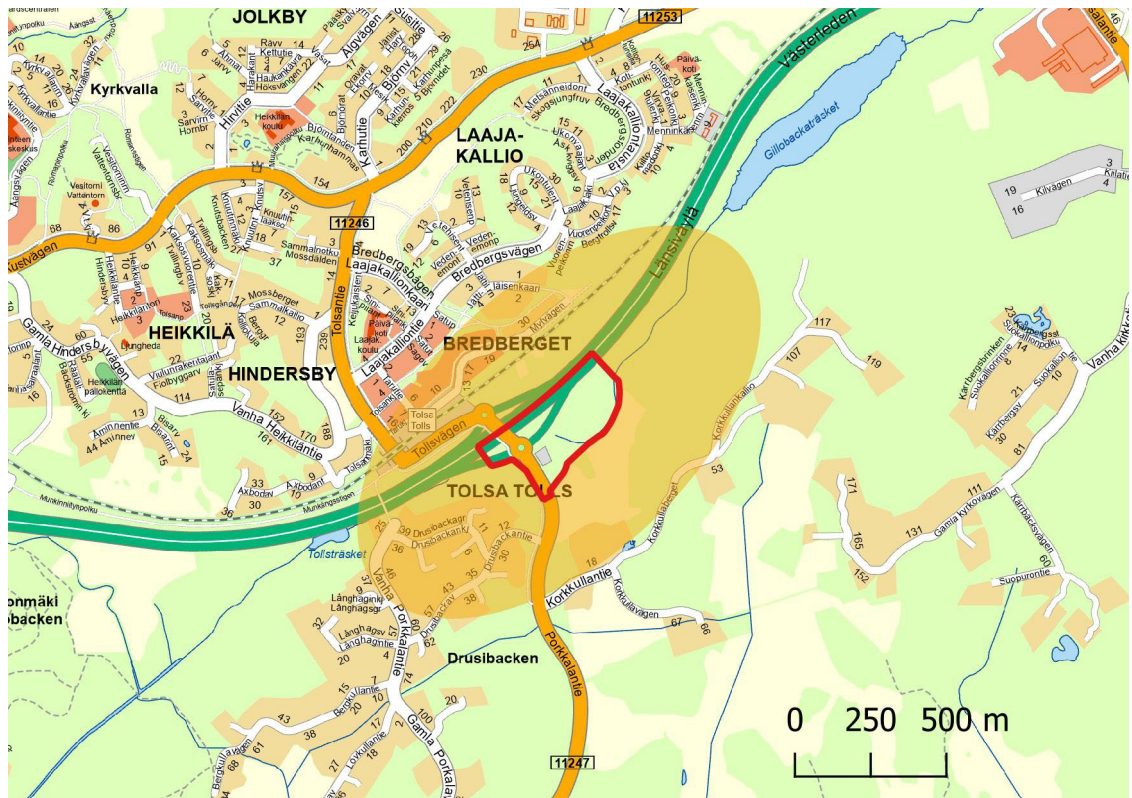
**1. Tunnistetiedot****1.1 Tunnistetiedot**

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 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 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	12
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	26
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	36
5.4.4 Yleiskaavallinen tarkastelu	38
5.5 Ympäristön häiriötekijät	41
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	41
5.7 Nimistö	44
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	44

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote Kirkkonummen ajantasa-asemakaavasta
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 2024 (Ramboll Oy)
8. Liikenneselvitys (Ramboll Oy)
9. Louhintojen vaikutusten arviointi (Ramboll Oy)
10. Kunnallistekninen yleissuunnitelma, selostusluonnos (Ramboll Oy) (laaditaan hyväksymisvaiheessa)
11. Louhintaselvitys (Ramboll Oy) (laaditaan hyväksymisvaiheessa)
12. Hulevesiselvitys (Ramboll Oy) (laaditaan hyväksymisvaiheessa)
13. Meluselvitys (Ramboll Oy) (laaditaan hyväksymisvaiheessa)
14. 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)
8. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
9. Kirkkonummen historialliset tiet (Maunu Häyrynen, 1987)
10. Kt 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Kivenlahti, meluselvitys Munkinmäki-Jorvas (Ramboll 2004)
11. Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistuttua (FCG Oy 2014)
12. Maanteiden EU-meluselvitys, täydennys Kt 51 Kirkkonummi (SITO 2017)
13. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy, 2017)

## 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) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 (§ 33) ja asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2024. Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024.

### 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 asemanseudun 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 14 000 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 700 k-m<sup>2</sup>
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 1 900 k-m<sup>2</sup>
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 400 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, tulvareitti sekä luonnontilaisena säilytettävä alue, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentäisivät tai hävittäisivät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöjä. Kaavassa on huomioitu myös liito-oravat keskeiset liikkumissuunnat (eko-1).

Asemakaavalla muodostetaan uusi katu nimeltä Tolsankaari. Uudelta kadulta jatkuu ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t) korttelin 840 läpi, Länsiväylän suuntaisena kaavan rajalle asti. Tolsanportin liittymä ja Länsiväylän eteläinen väylä osoitetaan maantien alueeksi

(LT) ja sen alueelle on osoitettu eritasoristeys (e). Porkkalantielle on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavaan on merkitty muinaisjäännös korttelin 840 alueelle.

Asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä mm. rakentamisen laatuun ja tapaan, meluun, pysäköintiin, luontoarvoihin, hulevesiin ja muinaisjäännökseen liittyen.

### **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 Gillobackaträsketiin. Suunnittelualue on matalimmillaan etelässä puron varrella noin 2,5 metrissä. Suunnittelualueesta etelään alue jatkuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana maaseutuympeiristönä. 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 mukaillen.

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 Laajakallion 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 Gillobackaträsketiin. Osa purouomasta suunnittelualueen ulkopuolella kuuluu Gillobackan 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 arvellaan sijoittuvan jo 1500-luvulle. Porkkalan vanha postitie mutkittellee 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 luonnonsuojelun alueen 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 pelloille ulottuvaa niemenkärkeä reunustava kuvio (raportin kuvio 9), jolla esiintyy laikuittain karua pienruohokettoa. Nämä kaikki lukeutuvat uhanalaisuudeltaan luokkaan äärimmäisen uhanalainen (CR). Näillä kuvioilla esiintyy uhanalaista kasvijaistoa ja ne ovat pääosin säilyneet maankäytön muutoksilta. Kuviolla 4 esiintyy uhanalaista keltamataraa (VU), sekä vaarantunutta ahokissankäpälää (NT). Kapealla niemenkärkeä reunustavalla kuviolla (raportin kuvio 9), jolla esiintyy paahteista ja karua pienruohovaltaista kettoa. Kuviolla 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). Kuviolla 22 ja 23 esiintyy uhanalaisia suoluontotyyppisiä, jotka lukeutuvat edustavuudeltaan luokkaan 3. Kuvio 26 on silmälläpidettävää luontotyyppiä, avoluhta. Kuvio rajautuu myös luonnonsuojelun alueeseen ja on osittain yleiskaavan suojelun aluevarausta. Lisäksi suunnittelun alueelle sijoittuu useita lehtokuvioita, jotka ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Lehtokuvioita (kuviot 5, 13, 18 ja 29) ovat tyyppiltään vaihtelevasti tuoreita keskivänteisiä (VU) ja kosteita runsasvänteisiä lehtoja (NT). Myös kuvio 13 on osittain kohtalaisen edustavaa lehtipuuvaltaista metsää, josta havaittiin myös yhdeltä kannolta erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltua EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajeihin lukeutuvaa lahokaviosammalta. Lisäksi alueella on myös perinnebiotooppihin lukeutuvia erilaisia uhanalaisia niittytyyppejä kuviolla 6, 11 ja 21 sekä kosteaa niittyä esiintyy myös kuviolla 20, joka sijoittuu korpikuvioiden 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 luontotyyppejä. Kuviot 5, 22 ja 23 voidaan lukea metsälain 10 § mukaisesti erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi, jotka pitäisi pyrkiä säästämään. Metsälaki ei ole kuitenkaan voimassa asemakaavoitettuihin alueisiin. 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.

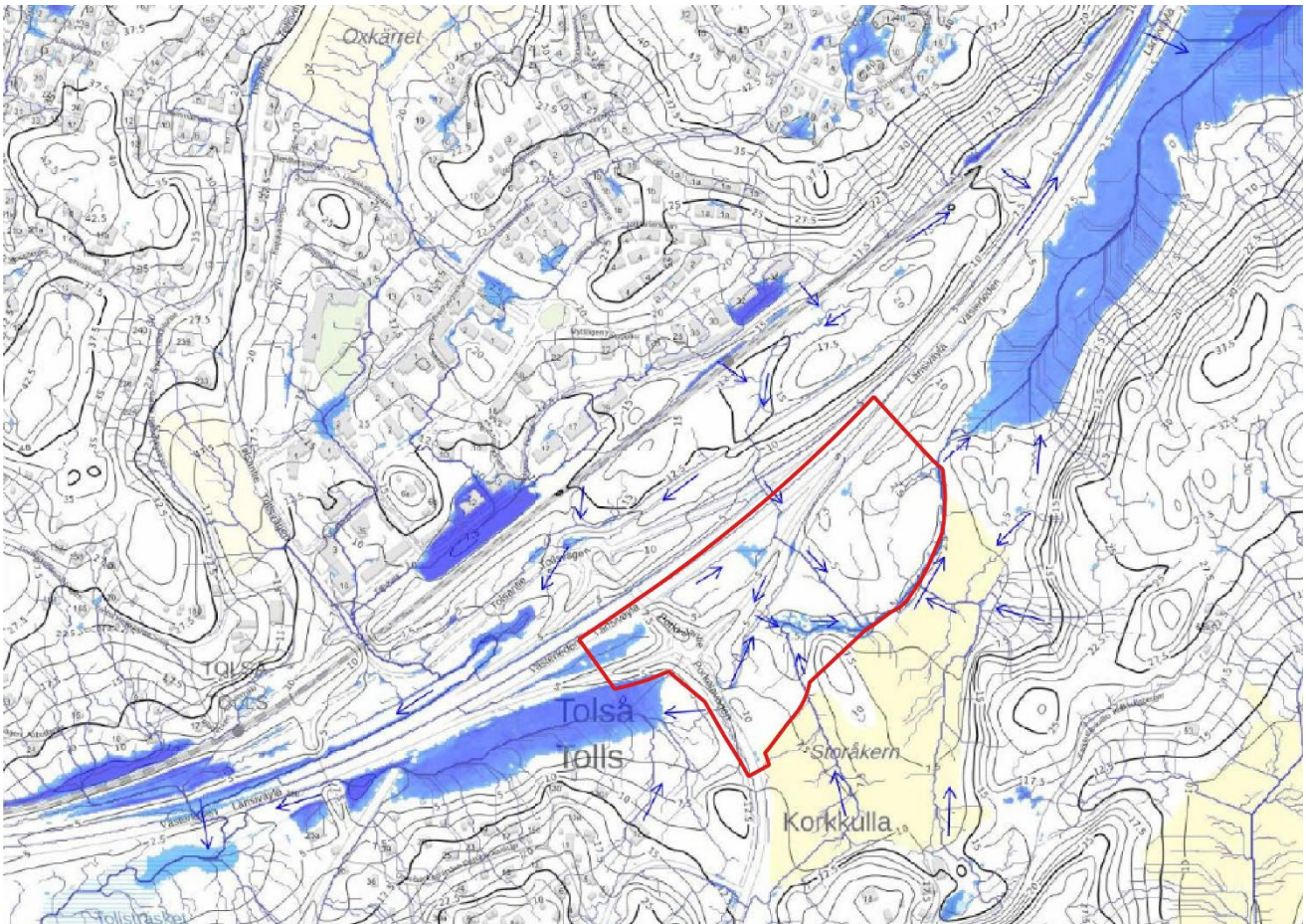
Liito-oravaselvityksessä havaittiin liito-orava sen pesäpuulla ja lajin jätöksiä kahdesta eri paikkaa (Ramboll Finland Oy 2023, liite 4). Alueella on liito-oravan pesäpuun lisäksi useita lajille soveltuvia kolopuita, ja alueelta rajattiin lajin ydinalue, elinpiiri ja soveltuva alue, jotka kaikki sijoittuvat 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 tulkitankko 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 varressa.

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 ruokailualueita.

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

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



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

### **Mitoitus**

Hulevesien hallintasuunnittelua varten on määritelty valuma-alueet ja osavaluma-alueet (katso kuva 3), ja tutkittu niiltä kertyvä hulevesimäärä sekä nykytilanteessa että kaavan toteutuksen jälkeisessä tilanteessa. Tuloksia on koottu alla oleviin taulukkoihin 1, 2 ja 3.



Kuva 3. Alueen osavaluma-aluejako.

Taulukko 1. Nykytila:

Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	Valumakerroin (-)	Tehollinen pinta-ala (ha)
VA 1	2,60	56 %	1,46
VA 2	5,13	58 %	2,97
VA 3	2,22	62 %	1,38
VA 4	3,51	47 %	1,65
VA 5	2,32	50 %	1,15
VA 6	1,45	63 %	0,91
VA 1-3	9,95	58 %	5,82
VA 4, 6	5,09	51 %	2,60



Taulukko 2. Rakennettu tilanne (ennuste):

Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	Valumakerroin (-)	Tehollinen pinta-ala (ha)
VA 1	2,60	63 %	1,63
VA 2	5,13	62 %	3,19
VA 3	2,22	63 %	1,40
VA 4	3,63	55 %	2,00
VA 5	2,32	60 %	1,40
VA 6	1,45	63 %	0,91
VA 1-3	9,95	63 %	6,22
VA 4, 6	5,08	57 %	2,91

Taulukko 3. Viivytylaskelman tulokset:

Valuma-alue	Suurin sallittu purkuvirtaama (l/s)	Viivytyksen tarve (m <sup>3</sup> )	Hallintarakenteen tilanvaraus (m <sup>2</sup> ) jos 1 m syvä	Hallintarakenteen tilanvarausalue (m <sup>2</sup> )	Putkikoko (mm)
VA 1	219,75	212,69	212,69	0	
VA 2	445,69	403,88	403,88	2008,99	800
VA 3	207,37	165,57	165,57	0	
VA 4	247,35	282,28	282,28	22525,93	11500
VA 5	172,77	196,62	196,62	5000	
VA 6	136,15	106,20	106,20	0	
VA 1-3	872,81	782,14	782,14	2008,99	1200
VA 4, 6	389,45	383,12	383,12	22525,93	

### 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 Laajakallion asuinalueen kerrostalo- ja pientalorakennuskantaa. Etelän suuntaan Tolsanportin liittymä johtaa Porkkalantietä pitkin kohti maaseutu- maista ympäristöä 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 maisema-alueella sijaitsee paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Pienipiirteisessä viljelymaisemassa on useita vanhoja kyläkeskittyymiä historiallisine asuinpaikkoineen. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi on määritelty muun muassa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Korkkullan historiallinen asuinpaikka.

***Muinaisjäännökset***

Suunnittelualueen kalliokumpareelta on löydetty Storåkern niminen kiinteä muinajäännos (tunnus: 1000039180), joka on matala kivilatomus kalliopohjalla. Muodoltaan ovaali latomus on läpimitaltaan noin kolme metriä ja koottu läpimitaltaan n. 0,1–3 m pyöristyneistä kivistä. Latomus on painunut sen päältä kulkevan metsäkoneen ajouran kohdalta, mutta muuten pääasiassa ehjä. Kivilatomus sijaitsee alueen rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla ja kaavan toteuttaminen edellyttää muinajäännoksen kajoamista.

Valmisteluvaiheen lausunnossaan Uudenmaan museo toteaa, että kaavahankkeessa tulee sovellettavaksi Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelumenettely, mikäli kaavassa osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä kiinteän muinajäännoksen alueelle. Neuvottelussa selvitetään, onko muinajäännoksen kajoaminen mahdollista, määritetään kajoamista edellyttävän hankkeen toteuttamisen ehdot kuten kohteella tehtävien arkeologisten tutkimusten laajuus ja sovitaan tutkimusten toteuttamisesta.

Kiinteän muinajäännoksen (Storåkern) läheisyydestä on löydetty myös mahdollinen muinajäännos Storåkern 2 (tunnus: 1000051496). Storåkern 2 on suurehkoista luonnonkivistä koottu nelisivuinen latomus.

***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 suunnittelualueesta. Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä toimii valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavarakauppa.

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

Palveluiden ja vähittäiskaupan kehittämisen näkökulmasta Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue rajatutuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. 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 liikenne- melu 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. Kaava-alueen lounaspuolelle sijoittuu nykyinen liittytäpysäköintialue. Lähin joukkoliikenteen linja-autopysäkki sijoittuu Länsiväylän eritasoliittymän yhteyteen.

Tuoreessa vuoden 2024 Tolsanportin liikenneselvityksessä eteläiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 948 ajoneuvoa vuorokaudessa olettaen uuden rakentamisen kerrosalan olevan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>

### ***Tekninen huolto***

Suunnittelualueen lähialueella, radan pohjoispuolella, on laaja kunnallistekninen verkosto. Kaava-alueen kunnallistekniikka liitetään pumppaamalla Tolsan alikulun kautta pohjoispuolen liitoskohtiin. Kaava-alueelle laaditaan kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleisuunnitelma.

### ***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.

### 3.2

### **Suunnittelutilanne**

#### 3.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### ***Maakuntakaava***

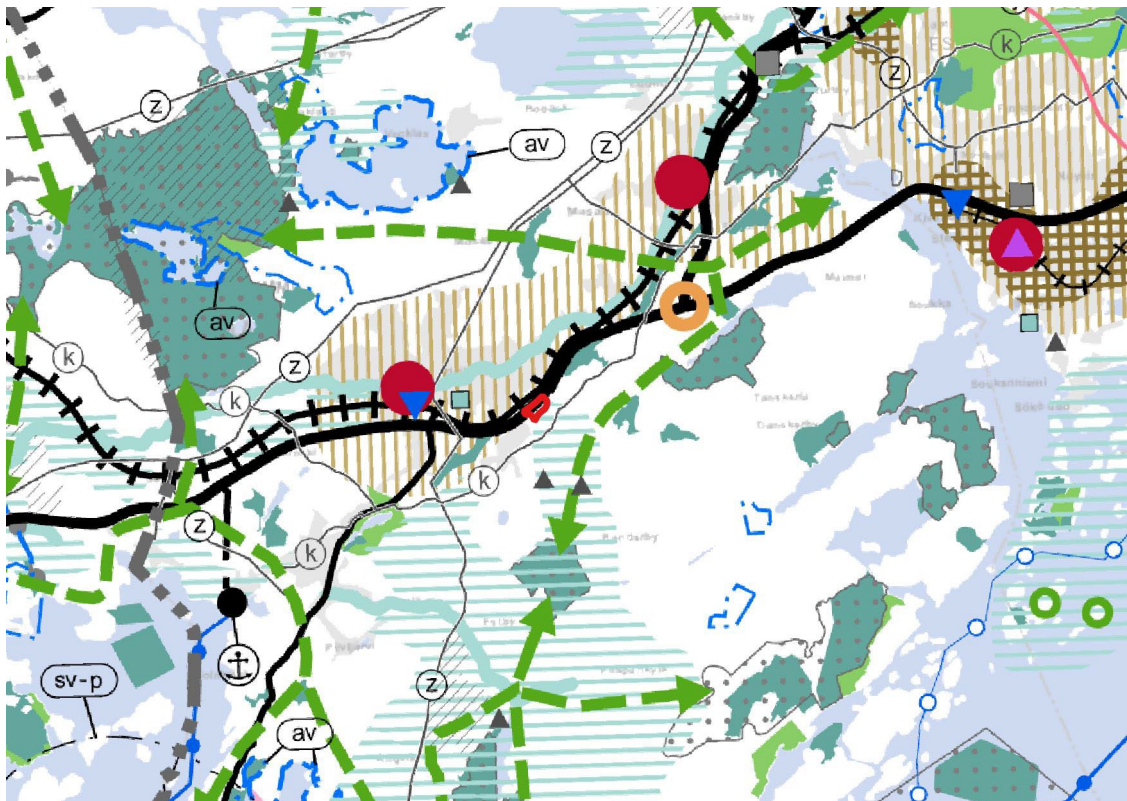
Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen. Maakuntakaavassa alue rajautuu Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan liitto on 31.5.2024 antamassaan lausunnossa todennut, että maakuntakaavaa tarkemman kaavatason tehtäväksi jää osoittaa,

onko suunnittelualue tarkoitus tulkita osana taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, sen suunnitteluperiaatteiden mukaan. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51). Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavan yleisten määräyksiensä 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 tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

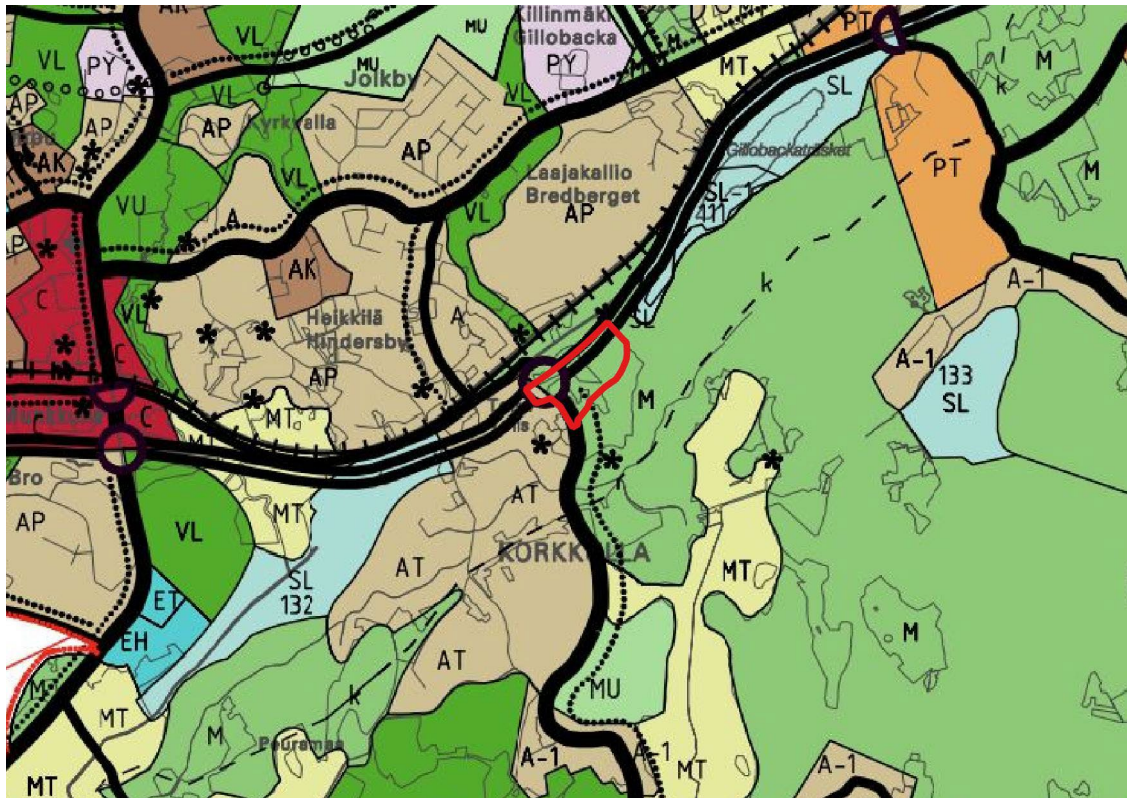
- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m<sup>2</sup>
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>



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.

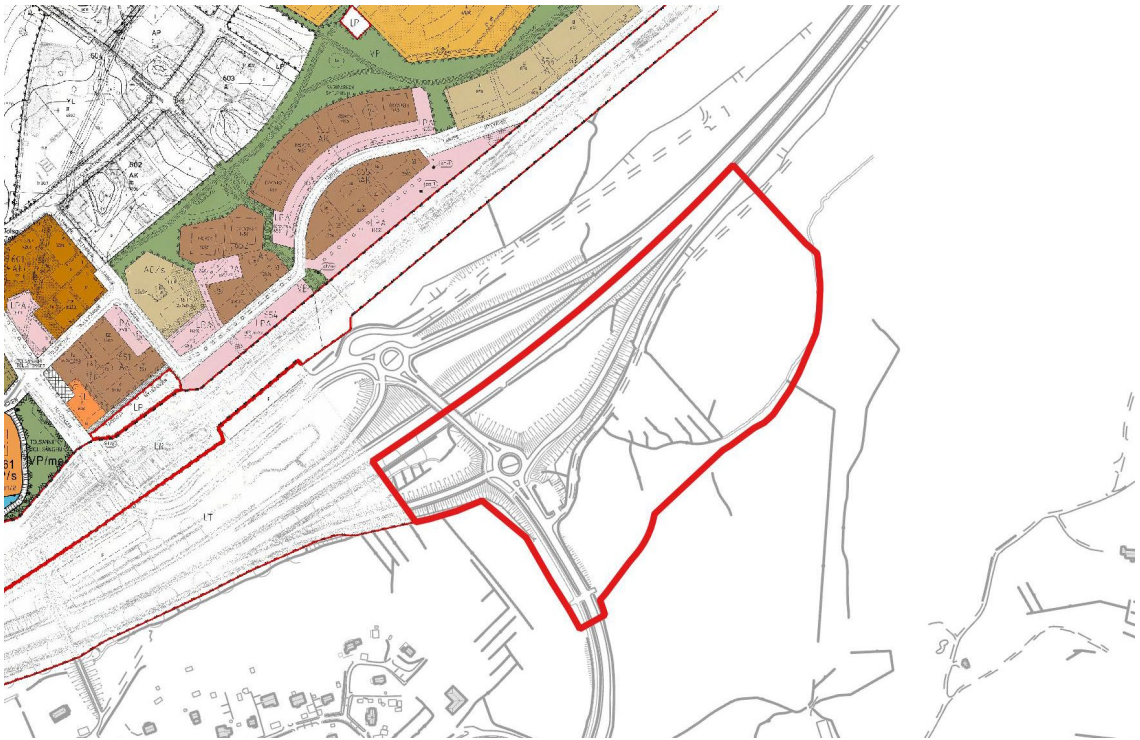
Kehityskuvassa on mainittu muun muassa seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä:

- 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 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. Etäisyys Tolsan rautatieasemalle on suunnittelualueelta 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 lähi-alueella 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). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.4. kunnan ilmoituslehdillä ja kotisivuilla sekä ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille.

#### 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 kuulutettiin 25.4.2024 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla,



joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on ollut tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olonaikana. Lisäksi kaavanlaatijaan oli mahdollista olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 25.4.2024 (§ 33).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanportin eteläisen asemakaavan valmisteluaineiston 25.4.2024 (§ 33) ja päätti asettaa sen nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.-31.5.2024 välisenä aikana, jolloin valmisteluaineistosta pyydettiin lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta ja osallisilla oli mahdollisuus jättää aineistosta mielipide.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin Tolsanportin pohjoisen asemakaavan kanssa yhteinen asukastilaisuus 8.5.2024 Kirkkonummen kunnantalolla, johon osallistui noin 10 henkeä. Asukastilaisuudessa kysymyksiä herätti Porkkalantien viereisen kallioalueen säilyminen ja kaavan kytkeytyminen Tolsanjärven viireillä olevaan asemakaavaan. Valmisteluaineistosta saatiin 6 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Kaavaehdotuksesta järjestetään 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 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 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 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 eteläisen asemakaavan 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.

#### Suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Alue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalle*. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen vyöhykkeen raja ei kuitenkaan ole selväpiirteinen. Alueella on vireillä kaksi rinnakkaista asemakaavaa: Tolsanportti pohjoinen ja ja Tolsanportti eteläinen, joista pohjoinen kaava kuuluu selkeästi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kaavoituksen näkökulmasta on huomioitava kaava-alueiden kehittyminen kokonaisuutena: eteläinen ja pohjoinen kaava-alue muodostavat yhdessä toiminnallisesti yhtenäisen alueen, joka kytkeytyy Tolsanportin eritasoliittymään sekä alueen nykyisiin sekä tuleviin liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu osaksi Tolsan asemanseutua ja Kirkkonummen keskustan vaikutusaluetta. Alue sijaitsee alle 3 kilometrin etäisyydellä Kirkkonummen ydinkeskustasta. Alueen asemakaavoittamiselle rakennetuiksi korttelialueiksi ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, vaan se sijoittuu tiiviisti osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää. Näin ollen kaava-alueen tulkitseminen osaksi maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä on perusteltua.

*Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa.* Suunnittelumääräyksen mukaan *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.* Kaavaratkaisu on tältä osin linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Lisäksi suunnittelumääräyksissä edellytetään, että *vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen.* Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaihin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Alueen luontoarvojen säilyminen on varmistettu kartoittamalla mahdolliset arvot luontoselvityksellä ja huomioiden havainnot asianmukaisin kaavamerkinnöin. Alueen läheisyys valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on tunnistettu sekä alueella sijaitseva muinaisjäännös, jonka osalta kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Elinympäristön laatua on tutkittu mm. kaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa ja riittävää laatua on varmistettu kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Lisäksi suunnittelumääräyksissä edellytetään riittävien virkistysmahdollisuuksien sekä virkistysyhteyksien turvaaminen vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet säilyvät kaavan lähialueella hyvinä, vaikka nykyisin rakentamatonta aluetta kaavoitetaan korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jää lähivirkistysalueita.

Asemakaavan osalta merkittävä suunnittelumääräys on, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Hulevesien osalta suunnitteluprosessin aikana tutkittiin pää- ja osavaluma-alueita, laadittiin

mitoituslaskelmia sekä arvioitiin tarvittavia viivytystilavuuksia. Hulevesirakenteiden tilavaraukset kaavassa perustuvat näihin selvityksiin. Selvityksen pohjalta on esitetty hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä- ja merkintöjä. Määräyksiä ja merkintöjä on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Hulevesiselvitys valmistuu kaavan hyväksymisvaiheeseen.

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajaksi on muualla kuin pääkaupunkiseudulla asetettu 10 000 k-m<sup>2</sup> keskustahakuiselle kaupalle sekä paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Alueella on vireillä kaksi asemakaavaa, Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti eteläinen, jotka muodostavat yhdessä Tolsanportin eritasoliittymän alueelle kokonaisuuden, jonka yhteisvaikutukset arvioidaan asemakaavan liitteenä olevassa kaupallisessa selvityksessä. Alueen asemakaavaehdotuksissa mahdollistettu kaupan kerrosala on yhteenlaskettuna 19 000 k-m<sup>2</sup> (tilaa vaativa kauppa). Tämä on lähes kaksinkertainen suhteessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajaan nähden. Tällä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia MRL:n keskeisiin tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Alue edistää Kirkkonummen kestävän yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä sijainnilla.

Maakuntakaavassa osoitettu aluetta reunustaa maakunnallisesti merkittävä Kantatie 51, johon liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus. Nämä ovat sisällytetty asemakaavan ratkaisuun maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaavassa on annettu runsaasti yleisiä suunnittelumääräyksiä, jotka koskevat asemakaavaa. Asemakaavan ratkaisu ja prosessi ovat maakuntakaavan yleismääräysten mukaisia.

#### 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 on huomioitu kaavan 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 määritellyt lepakoiden saalistusalue ja ojanvarren siirtymäreitti suositellaan säilytettäväksi 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 helpompi 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 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 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 kaupunkikuvalisesti korkealaatuisia ja sopeutua ympäröivään alueeseen. Julkisivuja tulee jaksottaa väreihin, materiaaleihin, sisäänvedoihin, katoksiin ja/tai aukotuksiin.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet olivat olemassa olevan luontoympäristön huomioon ottaminen, liittymäalueen ja katuyhteyden toimivuuden varmentaminen sekä jalan- ja pyöräilyn yhteyden mahdollistaminen alueelle.

#### Hulevesien hallinta

Gillobackan luonnonsuojelualueen ja suunnittelualueen muiden luontoarvojen vuoksi on turvattava, että veden laatua Gillobackatrasket-järvenne ei heikennä, jonka vuoksi järven virtaavan huleveden laatu on pidettävä nykyisellä tasolla ja pidettävä silmällä, ettei ravinnepiitoisuus 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 viivytukseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena. Vahingon sattuessa 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 tyhjäntyä 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 mitoituksista. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee vastata alueen rakentamisen myötä syntyneitä viivytystarvetta. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntyä 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 hulevesiä tulee käsitellä laadullisesti. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, roskaa tai muuta irtoainetta ja vesi on viivyttävä 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 kaavasuosittelun 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 asemansuodun yhdyskuntarakennetta samalla elävöittäen sitä lisäämällä työpaikkojen ja palveluiden määrää. Kaava-alue on asemansuoduna sekä suodullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Tavoitteena on vahvistaa ja monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta. Kaava-alueelle on suunniteltu liiketoimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Porkkalantien varteen, kiertoliittymästä kaakkoon, on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2). 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). 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 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. Kortteliin on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm). Korttelin luoteisreunasta on merkitty ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t).

Kaikissa kolmessa kaavassa osoitetussa korttelissa suurin sallittu kerrosuku on kaksi (II). KTY-2 ja KTY-kortteleissa tehokkuusuku on  $e = 0,45$  ja KM-1-korttelissa  $e = 0,47$ . Tehokkuusuku 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). Maantien alueelle on osoitettu kolme ajoneuvoliittymien likimääräistä sijaintia sekä eritasoristeys. Lisäksi maantiealueelle ulottuu ohjeellinen voimajohto varten varattu alueen osa. 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 Tolsankaari, jonka kautta ajo uusille korttelialueille tapahtuu. Tolsankaari päättyy asemakaavan pohjoisimman eli KM-



1 korttelin länsinurkkaukseen. Pohjoisimman KM-1 korttelin läpi on osoitettu ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu. Porkkalantielle ja Tolsankaarelle on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). KTY-2-korttelin pohjoispuolelta Porkkalantie yhdistyy Tolsankaareen jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla (pp).

Korttelialueiden kaakkoispuolelle ja väleihin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Uusi kaavalla osoitettava Porkkalantiestä haarautuva katu, Tolsankaari, 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 maisemalueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena. KTY-2-korttelin kaakkoispuoleinen lähivirkistysalue kuuluu alueen osaan, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Myös pinta-alaltaan laajemman lähivirkistysalueen itä- ja kaakkoisreuna kuuluvat eko-1-alueeseen.

Laajemman virkistysalueen keskiosassa KTY- ja KM-1 korttelien väliin jäävällä osuudella on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden 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- ja peitteillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita. Laajemman lähivirkistysalueen läpi on osoitettu myös kulkevan 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.

Laajemmalla lähivirkistysalueella sijaitsee kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintää, jotka sallivat enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen sekä yksi kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen pumppaamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.

### 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 8 700 k-m<sup>2</sup>
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) noin 1 900 k-m<sup>2</sup>
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2) noin 3 400 k-m<sup>2</sup>

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin  $e_a=0,14$ . Korttelitehtokkuus on  $e_k=0,45-0,47$ .

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>

Lisäksi rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

### 5.1.2 Palvelut

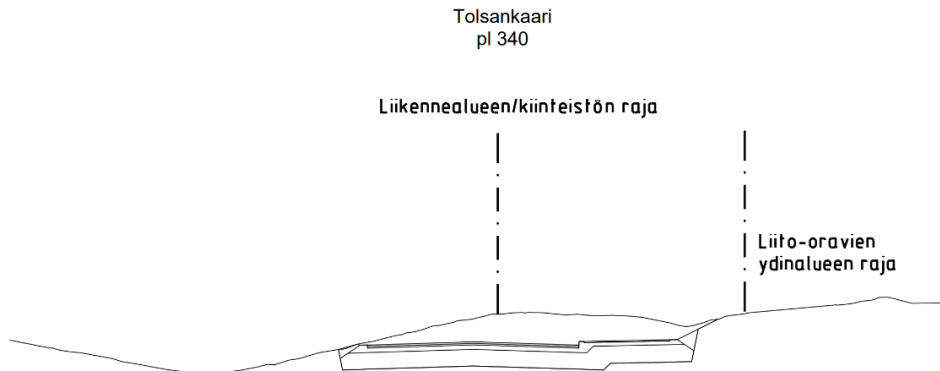
KM-1-korttelissa korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 7500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. KTY-2-korttelissa korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin.

Korttelialueille ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

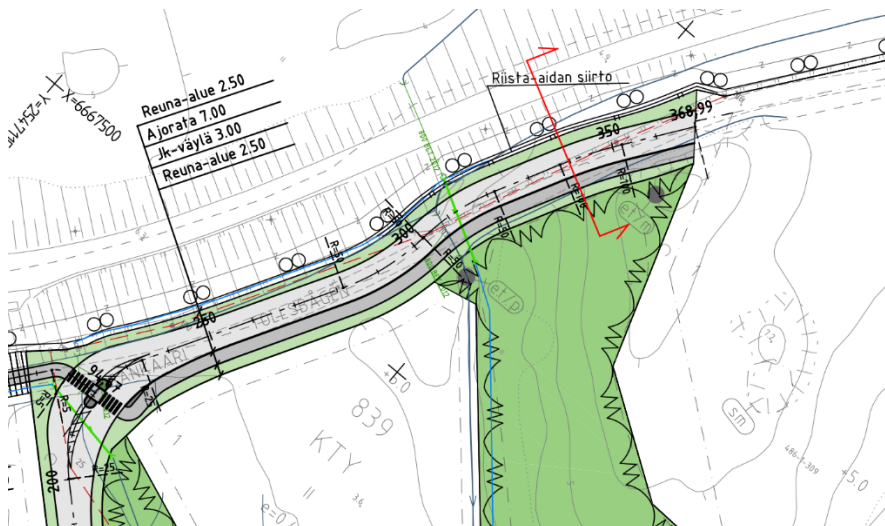
## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle, lähiympäristöään korkeammalle sijainnille muodostaen portin Tolsan rautatieseisakkeen alueelle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen rakennustavasta, ulkomainontarakenteista, kattopinnoista, vähähiilisten ratkaisujen suosimisesta, uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämälämmön hyödyntämisen tutkimisesta, passiiviselta yllämmöltä suojautumisesta, rakentamatta jäävistä tontinosista, sisätilojen melun huomioimisesta rakentamisessa, autopaikoista ja pyöräpysäköinnistä, korttelien ulkovarastointialueiden aitaamisesta sekä luontoarvoihin, hulevesien hallintaan ja muinaisjäänneksiin liittyen.

Kaavaehdotusvaiheessa Tolsankaaren mitoitusta on muutettu siten, että kadun yhteyteen voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Porkkalantien ja Tolsankaaren väliin on kaavassa esitetty myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kaava edistää osaltaan jalankulun mahdollisuuksia alueella. Kävelytiet liittyvät olevaan verkostoon. Kadun rakenteiden tilavarauksissa on huomioitu mm. liito-oravan ydinalue (Kuva 7 ja 8).



Kuva 7. Tolsankaari poikkileikkaus 340.



Kuva 8. Tolsankaaren poikkileikkauksen 340 paikannuskuva.

Hulevesien hallinta on erottamaton osa ympäristön laatua ja turvallisuutta. Kaavoitusta varten on laadittu ennuste hulevesien hallinnan tarpeesta. Määrällinen hallinta perustuu mitoituseennusteeseen, joka on laadittu Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteita ja vaatimuksia käyttäen. Laskelman mukaan alueen viivytyksvelvollisuus on 384 m<sup>3</sup> yhteensä.

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

- osavaluma-alueen VA 4 viivytyksvelvollisuus on 282 m<sup>3</sup>
- osavaluma-alueen VA 5 alueen viivytyksvelvollisuus on 197 m<sup>3</sup>
- osavaluma-alueen VA 6 osalta on otettava huomioon valunta varsinkin tulvatilanteissa, 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 muutokselle.

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 päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Tonttia ei saa aidata katua vastaan siten, että kääntyminen Tolsankaaren päässä estyy. Kääntöpaikka voi sijaita katu- ja korttelialueilla. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +5.0.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteiliin 839. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +5.0.

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

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteiliin 838. Korttelialueen kerrosalasta saa käyttää enintään 2500 k-m<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +7.0.

Korttelialueille on suunniteltu Porkkalantieltä uusi katu, Tolsankaari. Korttelialueiden tehokkuusluku  $e_k = 0.45$  kortteleissa 838 ja 839. Korttelissa 840  $e_k = 0.47$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavakartalle merkityt tontit on mahdollista jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti. Korttelialueita koskee useita yleismääräyksiä.

#### 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 katu nimeltä Tolsankaari, joka liittyy Porkkalantiehen.

Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu alueen kunnallistekniikasta yleissuunnitelma, jossa on otettu 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 laadulliseen 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 luisia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

### ***Liito-oravat ja lepakot***

Laajemmalla lähivirkistysalueella sijaitsee alueen osa, jossa on liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden 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). Alueella tulee turvata liito-oravan liikkuminen hoitamalla ja vahvistamalla puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Yhteyttä voidaan täydentää esim. puuistutuksin ja hyppytolpilla. Liito-oravan ekologinen yhteys tulee turvata myös katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

### ***Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet***

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto täydentyy kaava-alueelle kadun yhteyteen rakennettavalla jalankulun ja pyöräilyn yhteydellä. Jalankulku- ja pyöräilyyhteys alueelle tulee Tolsanportin eritasoliittymän eteläisen kiertoliittymän ja liityntäpysäköinnin vieritse uudelle Tolsankaaren kadulle. Uusi esitetty jalankulun ja pyöräilyväylä täydentää nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa ja muodostaa turvallisen ja sujuvan yhteyden kaava-alueelle. Jalankulun ja pyöräilyväylä edistää myös alueen saavutettavuutta kestäville kulkumuodoilla.

### ***Muinaisjäänökset***

Kaava-alueella sijaitseva muinajäännös (Storåkern, tunnus: 1000039180) on osoitettu kaavakartassa alueen osana, jolla sijaitsee muinajäännöksiä rauhoitettu kiinteä muinajäännös.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön**

#### ***Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön***

Kaavamutoksen myötä alueen maisemakuva muuttuu merkittävästi, kun puustoinen, rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ja valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle muodostuu uusi reunavyöhyke.

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman pohjoisreunalle (Kuva 11). Liike- ja toimitilarakennusten rakentaminen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunavyöhykkeelle muuttaa ennen kaikkea alueelle saapumista pohjoisen suunnasta. Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema kattaa kokonaisuudessaan laajan alueen Porkkalanniemen merellisistä maisemista lähelle Kirkkonummen keskustaajaman tuntumaa, mutta kaavan maisemalliset vaikutukset kohdistuvat vain alueen pohjoisosaan. Maisema-alueen olennaisimpia maisemallisia arvotekijöitä ovat peltoaukeiden pienipiirteinen viljelymaisema, vanha kyläasutus sekä ulkosaaristosta sisämaan viljelyaukeisiin ulottuva maisemallinen jatkumo. Alueen kulttuurihistoriasta kertovat myös esihistoriallisen ajan hautaröykkiöt, historialliset tielinjaukset, vanhat merenkulkureitit, majakka- ja luotsiyhdyskunnat sekä Porkkalan vuokra-ajan rakenteet. Valtakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta etelästä päin katsottuna kaava-alue jää tilallisesti erilliseksi maisematilaksi metsäisten selänteiden taakse (Kuva 12). Tällöin asemakaava-alueen vaikutukset kohdistuvat maisema-alueeseen paikallisesti muuttaen lähinnä näkymää alueelle pohjoisesta päin saavuttaessa.

Suurin maisemallinen muutos kohdistuu Länsiväylän tiemaisemaan, kun Länsiväylän rampin ja Porkkalantien risteykseen rakentuu uuden porttiaiheen muodostava rakennusryhmä. Länsiväylän tieympäristö ei itsessään ole herkkä muutoksille, mutta kaava-alueen sijoituessa osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle kaavaratkaisu muuttaa sisääntulonäkymää Porkkalan alueelle. Kaava-alueelle osittain sijoittuva Porkkalantie toimii ainoana suorana yhteytenä Länsiväylältä maisema-alueelle ja on siten merkittävässä roolissa alueelle saapumisen kannalta. Korttelialueiden ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen eteläosan väliin jää kapea lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena. Säilyvä kasvillisuus lieventää merkittävästi vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Maisemavaikutuksia etelän suuntaan on havainnollistettu kuvaupotuksella (kuva 10).

Kaavamutoksen myötä alueella sijaitsevaa muinaisjäännettä esitetään poistettavaksi, mikä osaltaan heikentää alueen kulttuuriperintöä. Storåkern niminen matala kivilatomo on painunut, mutta muuten pääasiassa ehjä. Muinaisjäännes sijaitsee rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla.

Asemakaava-alueen nykyään rakentamattomalle alueelle rakennetaan korkeintaan kaksikerroksisia liike- (KM-1) ja toimitilarakennuksia (KTY, KTY-2). Uusi rakentaminen on matalaa, mutta pinta-alaltaan laajaa, minkä lisäksi pysäköinti vie osan kiinteistön pinta-alasta. Suunnittelualueen itäisen puolen rakentaminen asettautuu lähiympäristöään korkeammalle kalliiselle alueelle. Lännessä rakentaminen sijoittuu maastoltaan tasaisemmalle savikolle. Asemakaava-alueen korkein kohta on osa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettua aluetta, joka säilyy rakentamattomana.

Suunnittelualueen eteläinen reuna on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi sekä liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi. Lähivirkistysalue muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaavamääräysten mukaisesti reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena sekä varmistaa puuston latvusyhteyden säilyminen puuston hoidon ja uudistamisen avulla. Lähivirkistysalue ulottuu eteläreunan lisäksi liikerakennusten korttelialueen (KM-1) ja toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) väliin sekä kapeampana vyöhykkeenä erillisten toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY-2 ja KTY) väliin jaksottaen rakentamista.

Reunavyöhykkeestä huolimatta puusto alueella harvenee, minkä myötä uudet rakennukset saattavat pilkistää erityisesti lehdettömään aikaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan. Uudet rakennukset saattavat näkyä erityisesti läntisimmältä korttelialueelta (KTY-2), sillä sen kohdalla reunavyöhyke on kapeimmillaan. Reunavyöhyke ei myöskään

kata korttelialueen Porkkalantien vastaista reunaa, jolloin Porkkalantien pohjoispäättyyn kohdistuu maisemallisia vaikutuksia.

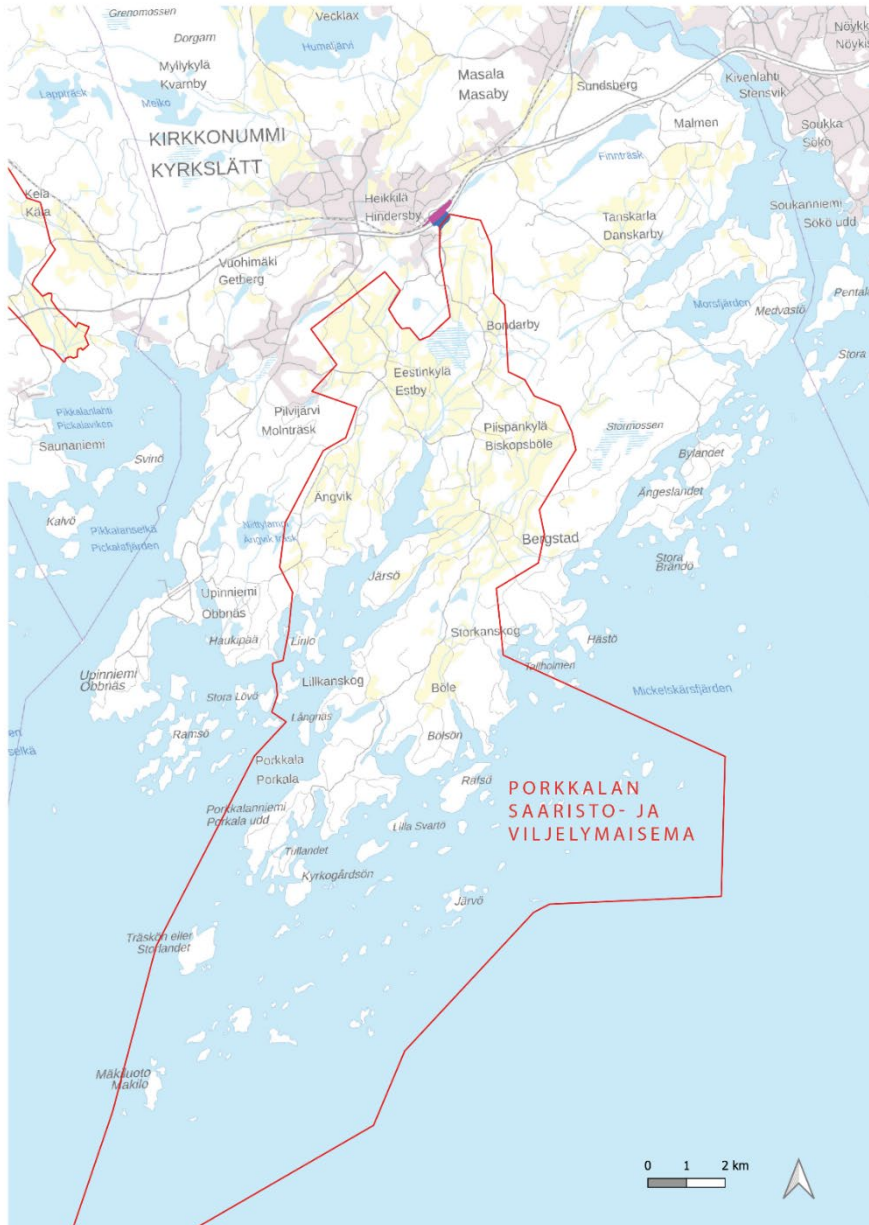


*Kuva 9. Ilmakuvaupotus, jossa kuvattuna sekä Tolsanportti eteläinen että Tolsanportti Pohjoinen -asemakaavojen suunnitteluratkaisu.*



*Kuva 10. Kuvaupotus Porkkalantien suunnasta kohti kaava-aluetta. Rakennukset havainnollistettu punaisilla viivoilla. Rakennukset tulevat sijaitsemaan puuston takana tästä suunnasta katsottuna.*





Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE  
Taustakartta: MML/Taustakarttarasteri, 06/2024

- Pohjoinen asemakaava-alue
- Eteläinen asemakaava-alue
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kuva 11. Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman raja- ja vireillä olevien asemakaava-alueiden rajaukset.





Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE  
Taustakartta: MML/maastotietokanta, rinnevarjoste, 06/2024

0 250 500 m



#### TOLSANPORTIN MAISEMA-ANALYYSI

- |                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| Avoin maisema       | Vesialue                                | Länsiväylä |
| Puoliavoin maisema  | Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue | Rautatie   |
| Sulkeutunut maisema | Näkymät kaava-alueelle                  | Kaava-alue |

Kuva 12. Tolsanportin maisema-analyysi.

***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan***

Kaavamuutoksen myötä rakennettu ympäristö levittäytyy alueella näkyvästi myös Länsiväylän eteläiselle puolelle. Tolsanportin liittymä yhdistää asemakaava-alueen osaksi Tolsanportin asemanseudun yhdyskuntarakennetta, vaikka Länsiväylä erottaa alueita.

Lähimmät asuinalueet sijaitsevat kaava-alueesta reilun parinsadan metrin päässä. Näitä ovat kaava-alueesta länteen sijaitseva Drusibackenin omakotitaloalue sekä Länsiväylän toisella puolella sijaitseva Laajakallion asuinalue. Kaava-alueesta etelään on lisäksi haja-asutusta. Porkkalantien varren metsäisyys peittää Drusibackenin omakotitaloalueen näkymiä kohti rakennettavia liike- ja toimitilarakennuksia. Suojavyöhyke taas peittää näkymiä kohti pienipiirteistä maaseutumaisemaa haja-asutuksineen. Laajakallion asuinalueen osalta uusi rakentaminen muuttaa alueelta avautuvia näkymiä merkittävästi. Erityisesti tässä käsiteltävän kaava-alueen kanssa samanaikaisesti etenevä Tolsanportin pohjoisempi kaava-alue tulee näkymään asuinalueen jatkeena.

Uusi rakentaminen erottuu kooltaan ja toiminnoiltaan pienipiirteisestä ja asuinpainotteisista ympäröivistä alueista. Uusien rakennusten ohella laajat pysäköintialueet vievät tilaa kaava-alueella muuttaen alueen luonnetta. Uutta rakentamista pienipiirteisemmästä nykyisestä rakentamisesta erottaa pääosin puustoiset vyöhykkeet.

Kaavaratkaisu tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta tavoitteiden mukaisesti. Rakennettavaksi osoitetut uudet alueet on sijoitettu maisemallisesti siten, että niiden ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen väliin jää suojavyöhyke, joka pienentää vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos kuitenkin muuttaa alueelle saapumista rakennetummaksi tuoden samalla myös Länsiväylän vaikutusalueen lähemmäksi puustoisuuden vähentyessä.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on otettu kantaa rakennustapaan, jolla pyritään luomaan viihtyisää ja miellyttävää kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on määrätty, että uusien rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja että keskeisten lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista materiaaleista. Lisäksi yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin, rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojalla, joka on korkeintaan 2,5 m korkea ja muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa. Mainoslaitteiden tulee vahvistaa rakennusten arkkitehtuuria. Ulkomainossuunnitelmassa on pyrittävä vähentämään mainoslaitteiden maisemavaikutuksia asutuksen suuntaan esim. vähentämällä valotehoa sekä vaikuttamalla mainoslaitteen koon ja sijoitteluun.

***Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Alueen täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta Kirkkonummen kuntakeskuksen vaikutusalueelle ja Tolsan asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Alueen eheyttäminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Suunnittelualueen rakentaminen on myös yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella.

Asemakaavan yleismääräyksiin on ehdotusvaiheessa lisätty useita energiatalouteen liittyviä kaavamääräyksiä. Asemakaavalla pyritään edistämään uusiutuvan energian tuotannon sekä ylijäämäenergian hyödyntämistä määräyksellä, jonka mukaan niiden mahdollisuudet tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä. Kattopinnat tulee varustaa aurinkopaneelein, ellei niitä toteuteta viherkattona. Rakentamisessa tulee lisäksi huomioida mahdollisuuksien mukaan aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta yllämmöltä suojautuminen.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksien äärellä, mikä edistää kestävien liikkumistapojen suosimista. Tolsan rautatieseisake sijaitsee alueen

välittömässä läheisyydessä. Etäisyyttä koko asemakaava-alueelta on asemalle enimmillään alle kilometri. Lähimmät kuntakeskuksen ja Helsingin suuntaan kulkevien bussivuorojen pysäkit sijaitsevat Tolsanportin moottoriteliitymässä.

Liike- ja toimitilarakennusten rakentamisen seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä alueella kasvaa nykyisestä. Läpiajoliikenteen määrän läheisillä asuinalueilla ei odoteta kasvavan, sillä suurin osa lisääntyvästä liikenteestä arvioidaan tapahtuvan Länsiväylän ja Tolsankaaren välillä. Uusi esitetty jalankulun ja pyöräilyväylä täydentää nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa ja muodostaa turvallisen ja sujuvan yhteyden kaava-alueelle.

Kaavan liike- sekä toimitilarakennusten korttelialueet monipuolistavat Tolsan alueen palvelutarjontaa. Kaava-alueelle suunnitellut kaupan toiminnot eivät uhkaa keskustan kaupallista elinvoimaa vaan tukevat ja täydentävät koko Kirkkonummen kaupallista palvelutarjontaa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta. Aluerakenteellisesti Tolsanportin pohjoinen ja eteläinen asemakaava ei muodosta sellaista kokonaisuutta, jolla olisi alue- tai keskusverkotason dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

#### ***Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön***

Alueen asukasmäärä ei muutu asemakaavan myötä. Sosiaalisella tasolla ei myöskään oleteta tapahtuvan merkittäviä muutoksia lähialueiden olemassa oleville asuinalueille tai lähi-alueiden ihmisille.

Kaavoitettavat korttelit on osoitettu liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueiksi. Ne sijoittuvat lähelle asumisen alueita, mikä voi edesauttaa toiminnoiltaan sekoittuneen yhdyskuntarakenteen muodostumista ja työmatkojen kuljettavuutta kestävin kulkumuodoin. Uusia työpaikkoja kaavan myötä syntyy noin 160, mikä parantaa alueen taloudellista elinvoimaisuutta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### ***Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan***

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon lähiympäristö. Asemakaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä veteen. Alueen rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Maaperä on savimaata ja kalliota. Kallion louhintaa koskien on vaikutusten arviointi kaavaselostuksen liitteenä.

Alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys- ja käsittelyalueita. Lähtökohtaisesti muodostuvat hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä tai tämän ollessa mahdotonta, kunnan puistoalueilla hulevesien hallintaan varatuilla alueilla. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi.

##### ***Ilmastovaikutukset***

#### **Luonnonvarojen käytön minimoiminen**

##### ***Resurssiviisaus***

Asemakaava laajentaa yhdyskuntarakennetta nykyisin rakennettujen alueiden reunavyöhykkeeltä olemassa olevan infran ja liikenneyhteyksien varrelta. Tolsan seisakkeen ympäristön täydennysrakentaminen on seudullisesti perusteltua ja se toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttövaihtoehtoja. Asemakaavan mukainen viitesuunnitelma ei edellytä nykyisen rakennuskannan tai infran purkamista, vaan mahdollistaa erityisesti liikenneväylien tehokkaan hyödyntämisen.

Alueen rakentaminen edellyttää luonnonvarojen kuluttamista niin rakennusten, pysäköinnin ja piha-alueiden sekä kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen osalta. Luonnonvaroja kuluu sekä rakennusmateriaaleihin että rakentamisen ja käytönaikaiseen energiankulutukseen.

Asemakaavassa on yleismääräyksissä esitetty suositus vähähiilisten ratkaisujen suosimisesta rakentamisessa.

Hulevesien käsittelyn osalta hyödynnetään kiertotalousperiaatteen mukaisesti merkittäviltä osin nykyisten viheralueita ja niiden kasvillisuutta. Vettä läpäisemättömillä alueilla hulevedet edellytetään paikallista hallintaa huomioiden hallittu ylivuoto. Kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kallioisilla alueilla pyritään välttämään tarpeetonta louhimista ja korkeuserot pyritään ratkaisemaan mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisin tavoin, kuten tukimuureilla.

Alueen suunnittelun korkeusasteissa on huomioitu alueen massat. Katujen ja tonttien tasauksissa on huomioitu tyttöjen ja tasauksien suhteet, jotta massat voitaisiin mahdollisimman pitkälle hyödyntää alueen rakentamisessa. Kortteli- ja rakennusalojen mitoituksessa sekä kortteleiden käyttötarkoitusten osalta on tavoiteltu mahdollisimman joustavaa kaavaratkaisua, joka edistää alueen myöhempää muuntojoustavuutta. Lisäksi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa laajan kirjon erilaisia ratkaisuja kaavan tullessa voimaan ja myöhemmin tulevaisuudessa.

#### Hiilinielut

Alueen nykyisestä puustosta säilyy osa suojaviheralueilla. Tonttien rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintinä tai muihin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin, edellytetään säilyttämään luonnontilaisina tai istutettavana alueena, jolla pyritään edistämään alueen nykyisten hiilinielujen ja -varastojen säilymistä. Uusien katu- ja kortteli-alueiden rakentaminen tulee kuitenkin vähentämään alueen nykyistä puustoa ja muokkaamaan maaperää, jolla on negatiivinen vaikutus alueen nykyisiin hiilinieluihin.

#### Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

Alueen tulevassa rakenteessa puuston määrä tulee vähenemään nykytilanteeseen nähden, joka heikentää hiilen sidontaa. Nykyisiä siniviherverkostoja ja -käytäviä säilytetään osin lähivirkistysalueilla ja rakentuvilla korttelialueilla. Tulevassa rakentamisessa ei edellytetä hiiltä varastoivia materiaaleja, kuten puun käyttöä, mutta suositellaan vähähiilisten ratkaisujen suosimisesta rakentamisessa.

### **Kestävän elämäntavan mahdollistaminen**

#### Liikkumisen tarpeen vähentämien ja kulkumuotojen painottuminen kestäväksi

Asemakaava-alueella autoliikenne tulee lisääntymään erityisesti uuden tonttikadun ja kortteleiden alueella, mutta laajemmalla tarkastelualueella autoliikenteen määrän on mahdollista laskea kaavan mahdollistaminen uusien työpaikkojen ja palveluiden sijaitessa lähellä Tolsan asemaa ja nykyisiä asuinalueita. Uuden liike- ja toimitilarakennusten toteuttaminen joukkoliikennedyhteyksien ja Tolsan rautatieseisakkeen äärelle on ilmastollisten vaikutusten osalta perusteltua mahdollistaen mm. autottoman elämäntavan sitä haluaville. Alueelle laaditaan lisäksi uusi kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka edistää toimintojen saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin erityisesti Tolsan aseman suunnalta. Kävelyn ja pyöräilyn reitti on mahdollisimman looginen, sujuva, lyhyt, katkeamaton ja viihtyisä. Reittien toimivuutta rakentamisvaiheessa ei ole tarkasteltu. Autopaikkojen osalta kaavassa edellytetään runsasta vähimmäispaikkamäärää, joka ei edistä kestävien kulkumuotojen painottumista ja yksityisautoilun vähentämistä. Polkupyörien säilyttämiselle on esitetty yleismääräys, joka edellyttää riittävien polkupyöräpaikkojen varaamista rakennusten myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen. Paikkojen määrällistä riittävyyttä ei kuitenkaan tarkenneta eikä paikkojen lukittavuutta tai sääsuojausta edellytetä. Alueelle ei ole suunniteltu ajoneuvojen kestäviä käyttövoimia, kuten sähköä, biokaasua, etanolia, tukevia ratkaisuja.

#### Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elävyyden edistäminen

Alueelta on mahdollista päästä helposti viheralueelle ilman autoa ja lähiviheralueita sisältyä kaavoitettavien kortteleiden väliin. Lisäksi alueen lähellä sijaitsee virkistymistä ja viihtymistä mahdollistavia toimintoja kuten koirapuisto, pelikenttä ja muita palveluita Länsiväylän

pohjoispuolella. Kaavan ratkaisussa on huomioitu ympäristöhaittoja mm. Länsiväylän melun sekä mahdollisen rakennusaikaisen loughinnan melun ja tärinän osalta. Mahdollisia muita häiriötekijöitä, kuten hajua, pölyä ja välkettä ei ole huomioitu. Asemakaavan ratkaisussa hyödynnetään osin alueen ominaisia piirteitä, kuten suojaviheralueiden puustoa ja tonttien kasvillisuutta, mutta suurelta osin alueen luonne tulee muuttumaan. Asemakaava-alueelle on suunniteltu säilytettäväksi lähivirkistysalueet, jotka muodostavat reunavyöhykkeen etelässä sijaitsevaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alueella on edellytetty myös luontoselvityksessä tunnistettujen liito-oravien ja lepakoiden elinympäristöjen vaaliminen. Erityisesti siis maisemallisia ja luontoarvoihin liittyviä alueen ominaispiirteitä on huomioitu elävyyden edistämiseen. Alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen Tolsa Övergårdin osalta alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä.

### **Kulutuksen päästöjen minimointi**

#### *Uusiutuva energia ja energiatehokkuus*

Alueella ei ole asemakaavaprosessin aikana selvitetty erikseen uusiutuvan energian tuotannon tai käytön mahdollisuuksia, mutta kaavan yleismääräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä selvittävän uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet rakentamisessa. Määräys edellyttää myös, että rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta yllämmöltä suojautuminen. Kattopintojen osalta on edellytetty, että ne toteutetaan viherkattoina tai vaihtoehtoisesti varustetaan aurinkopaneelein. Aluevarauksissa ei ole huomioitu energian varastointimahdollisuuksia. Aluevarauksissa ei ole otettu kantaa energija järjestelmässä tapahtuvien muutosten mahdollistamiseen.

#### *Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus*

Yhdyskuntarakenne on jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet. Hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia infraratkaisuissa ei ole tarkasteltu eikä sitä varten ole tehty aluevarauksia. Asemakaavassa ei ole myöskään otettu kantaa jätehuollon tehokkuuteen tai käytettävyyteen.

### **Ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen**

#### *Alueen ilmastoriskeille alltiiden ominaispiirteiden tunnistaminen*

Asemakaavan yhteydessä ei ole tarkasteltu ilmastonmuutoksen mahdollisia pitkän ja lyhyen aikavälin muutoksia. Alueella on tunnistettu kuitenkin jossain määrin ilmastonmuutokselle alltiita ominaispiirteitä, kuten vettä imemättömät pinnat ja läheiset vesistöt. Lisäksi on tunnistettu, että laajat pysäköintialueet sekä suuret toimisto-, teollisuus- ja myymälärakennukset voivat luoda paikallisesti merkittävän paahdeympäristön. Lämpösaarekeilmiön torjumista edistävät alueelle kortteleiden väliin jäävät lähivirkistysalueet sekä tonteilla säilytettävä kasvillisuus ja istutettavat alueet.

#### *Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen sekä äärevöityvien sääolojen vaaratekijöiden tunnistaminen*

Asemakaava-alueen lähistöllä sijaitsevat asumisen toiminnot ovat tunnistettu erityisesti ilmastonmuutokselle haavoittuviksi toiminnoiksi, joihin esimerkiksi sään ääri-ilmiöt ja lämpösaarekeilmiö voi vaikuttaa negatiivisesti. Myös asemakaava-alueelle suunnitellut työpaikka- ja palvelukortteleissa rankkasateet sekä rakennusten ja ulkoalueiden kuumeneminen voivat aiheuttaa alueella oleskelevien ihmisten ja muunlajisten terveydelle ja turvallisuudelle riskejä. Yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista esimerkiksi vesi- ja energihuollon, terveydenhuollon ja logistiikan osalta on pyritty varmistamaan mm. Länsiväylän osalta.

### **Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen**

Kaavoituksella on vaikutuksia vallitseviin luonnonolosuhteisiin, sillä kaava-alueen rakentamattomalle alueelle osoitetaan täydennysrakentamista. Näin ollen rakennettavilla tonteilla ja katualueilla sijaitsevaa puustoa joudutaan kaatamaan ja metsäympäristö muuttuu liike- ja

toimitilarakennusten alueeksi pihoinen. Myös niittyalueita jää rakentamisen alle. Suunnittelualue on luonnonpiirteiltään monimuotoista, sisältäen eri-ikäisiä metsiä, niittyjä ja kallio-laikkuja. Suunnittelualueen metsät ovat kuitenkin eri tavoin käsiteltyjä. Alueen poikki kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualueen kautta järveen. Järven ympäristössä esiintyy erilaisia soisia ja luhtaisia luontotyyppisiä.

Alueen rakentamisen vuoksi tuhoutuu useita uhanalaisia luontotyyppikuvioita. Kosteaa niittyä (kuvio 20) poistuu rakentamisen myötä, samoin kuin vieressä sijaitseva ruohokorpi (kuvio 22) ja sarakorpi (23). Alueiden päälle on suunniteltu liikerakennusten korttelialue (KM-1). Erilaisia niittytyyppejä edustava mosaiikkimainen kuvio (21) sijaitsee edellä mainittujen sarakorven ja ruohokorven vieressä. Kuvio jää suurilta osin (noin 2/3) liikerakennusten korttelialueen alle. Jäljelle jäävä osa kuviosta 21 on kaavoitettu hulevesialueeksi, ja osa kuvion säilyvästä alueesta on kaavoitettu ekologiseksi yhteydeksi.

Entiselle pellolle kehittyneen tuoreen heinäniityn kuvio (11) jää myös rakentamisen (KTY) alle. Niittyä ei ole arvioitu erityisen edustavaksi, vaikkakin tuoreet heinäniityt ovat uhanalaisuudeltaan äärimmäisen uhanalaisia (CR). Myös uhanalaisluokitukseltaan vaarantunut tuoreen (VU) ja vaarantuneen kostean (NT) lehto (kuvio 5) jää kokonaan rakentamisen (KTY2) alle. Äärimmäisen uhanalainen (CR) kalliokehto (kuvio 4) jää myös rakentamisen alle (KTY2). Kuviolla kasvaa uhanalaista keltamataraa sekä ahokissankäpälää.

KM-1 alueen keskiosien läpi kulkee toimiva liito-oravayhteys, joka jää rakentamisen alle. Yhteys koilliseen kuitenkin säilyy säilyvän kaavan eko-1 yhteyden ansiosta. Alueen eteläpuolella sijaitsevan säilyvän yhteyden (eko-1) puustoa tulee hoitaa ja uudistaa sekä vahvistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Rakentamisen alle jää myös liito-oravalle soveltuva alue. Arvokkaaksi lepakko- ja liito-orava-alueeksi luokiteltu alue säilyy rakentamiselta (VL alue).

Alueen rakentaminen pirstoo ja hävittää alueen luontotyyppisiä, ja lajien esiintymiä, ja osin heikentää joidenkin luontotyyppien ja lajien olosuhteita. Myös reunavaikutus lisääntyy rakentamisen vuoksi metsäisillä alueilla, jolla voi olla vaikutusta eliölajien elinolosuhteisiin. Gillobackan luonnonsuojelualue (YSA011629) sijaitsee alueen koillis-itäpuolella ja alueen läpi kulkee oja, joka virtaa luonnonsuojelualueelle. Ravinnekkuorma ja kiintoainehuuhtoumat voivat kasvaa rakentamisen ja alueen käytön vuoksi jonkin verran. Gillobackan luonnonsuojelualueen sekä suunnittelualueen luontoarvojen vuoksi on turvattava, että veden laatua Gillobackatrasket-järven ei heikennetä, jonka vuoksi järveen virtaavan huleveden laatu on pidettävä nykyisellä tasolla ja pidettävä silmällä, ettei ravinnepitoisuuksien, tai kiintoainekuormien tai saasteiden määrä kasvaisi. Tarvittaessa on kehitettävä mielellään luontopohjaisia ratkaisuja kiintoaines- ja ravinnekuormien hallintaan.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämisestä tai sen leviämisen rajoittamisesta, jos haitallisen vieraslajin esiintymisestä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaarata terveydelle tai turvallisuudelle (Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 4§).

#### 5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Täydennysrakentamisen yksi tärkeimmistä perusteista on maankäytön taloudellisuus. Eheyttävän rakentamisen määrä tulee olla riittävä, jotta alueelle on taloudellisesti järkevää rakentaa vesihuolto, jonka vaikutukset alueen talouksille ovat merkittävät. Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa, koska se sijoittuu jo olevien palvelujen sekä verkostojen lähelle. Suunnittelualueen toteuttaminen kuitenkin edellyttää merkittävää taloudellista panostusta, koska alueelle on rakennettava vesihuolto, kadut, puistot ja muu kunnallistekniikka.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Yksityistalouksille joukkoliikenteen suhteen edullisesti sijaitseva uusi työpaikka-alue on taloudellisesti järkevä, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole yhtä suuri kuin monilla muilla alueilla. Rakentamista voidaan näiltäkin osin pitää kestäväen kehityksen mukaisena.

Uusilla työpaikoilla on positiivisia vaikutuksia kunnan elinvoimaisuuteen. Uudet työpaikat lisäävät asukkaiden palvelutarjontaa ja kulutusmahdollisuuksia. Uudet työpaikat vahvistavat kunnan työpaikkaomavaraisuutta sekä mahdollistavat korkeampaa työllisyysastetta ja työntekijöiden kulutukseen käytettävissä olevan varallisuuden määrää. Yksityiselle maanomistajalle asemakaava tuo uuden rakennusoikeuden myötä merkittävää taloudellista etua, jonka myötä kunta ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa käsitelty Kirkkonummella sijaitsevan Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavaehdotuksen mukaista kaupan ratkaisua. Alueella on painotus asumiseen, ja se on pääosin merkitty Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavan myötä tilaa vaativaan kauppaan keskittymän kaupalliseksi enimmäismitoitukseksi mahdollistettaisiin 19 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on lähes kaksi kertaa enemmän kuin seudullisuuden alaraja.

Vaikutusten arvioinnin keskeisimmät havainnot ovat:

- Alue- ja yhdyskuntarakenne: Tolsanportin asemakaava-alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteen näkökulmasta täydentävänä kokonaisuutena. Alue sijaitsee alle 3 km etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta ja alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikumisen muodoilla. Alerakenteellisesti Tolsan kaavamuutos ei muodosta sellaista kokonaisuutta, jolla olisi alue- tai keskusverkkotason dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.
- Kaavat suhteessa ylempiin kaavatasoihin tai MRL:n sijainnin ohjaukseen: Tolsanportin alue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pohjoinen kaava-alue), jossa tilaa vaativan kaupan seudullisuuden alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupan 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen enimmäismitoitus (yhteensä 19 000 k-m<sup>2</sup>) ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajana olevan kaupan määrän. Riittäviin selvityksiin perustuen tätä voidaan kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti. Yleiskaava on alueelta vanhentunut eikä ota kantaa kaupan sijoittumiseen tai mitoitukseen. MRL:n sijainnin ohjauksen näkökulmasta korostuvat kohteen hyvä saavutettavuus kestäväillä liikkumisen muodoilla, vähäiset vaikutukset asiointiliikenteeseen – ja asiointiliikenteen kokonaistuotokseen kohdistuvat vähentymisvaikutukset – sekä keskustaan kohdistuvien vaikutusten vähäisyys johtuen kaupan luonteesta (tilaa vaativa kauppa).
- Palveluverkko ja keskusta: tilaa vaativan kaupan toiminnot täydentävät kaupan palveluverkkoa ja mahdollistavat erityisesti paremman tarjonnan muodostumisen Kirkkonummelle, jossa tilaa vaativan kaupan tarjonta on nykyisellään riittämätöntä suhteessa asukkaiden ostovoimaan ja tarpeisiin. Alue ei merkittävässä määrin kilpaile muiden kaupan alueiden kanssa, sillä lähimmät tiva-keskittymät sijaitsevat keskustassa ja Espoon puolella.
- Tilantarve ja markkina: Kaavan kaupallinen vaikutusalue kohdistuu Kirkkonummen kuntaan. Vuoteen 2040 mennessä tilaa vaativan kaupan (ml. autokauppa) laskennallinen tilantarve tulee asukasluvun kasvun myötä nousemaan noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mahdollistama kerrosala mahtuu näin ollen markkinaan, mutta jättää vähäisesti kehittymismahdollisuuksia muille hankkeille. Tosin on huomioitava se, että Kirkkonummella on jo nykyisellään vähemmän tarjontaa kuin mitä asukkaiden tarve olisi, joten ostovoiman ulosvirtauksen pienentämisen näkökulmasta kauppa tulisi sijoittua laskennallista tarvetta enemmän. Lisäksi on huomioitava, että osa kaupallisesta tilasta voidaan osoittaa toiminnoille, joita eivät koske vähittäiskaupan sijainnin sääntelyn vaatimukset (esim. B2B-kauppa, tukkukauppa).
- Inkilänportin KM-alueen kehittämisedellytykset: Inkilänportin alueelle on maakuntakaavassa osoitettu 75 000 k-m<sup>2</sup>:n enimmäismitoitus tilaa vaativalle kaupalle.



Hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Tolsan tilaa vievän kaupan hankkeiden toteutuminen veisi suurimmaksi osaksi markkinaa perustuvan pohjan Inkilänportin alueen kehittymiseltä kaupan toimialoihin perustuen, mutta tämä lienee myös tarkoituksenmukainen kehityskulku. Tolsan alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta kestävämpi sijainti tilaa vaativan kaupan toiminnoille kuin Inkilänportti.

- Liikenne ja saavutettavuus: Tolsan alueelle sijoittuva tilaa vaativa kauppa parantaa saavutettavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti hyvin ja mahdollistaa kestävä saavutettavuuden myös pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen liikennejärjestelmän kapasiteetti on laaja, alue on hyvin saavutettava ja näkyvä ja toisaalta alueelle suunnitellut toiminnot eivät ole asiointi-frekvenssiltään sellaisia, että alueen huipputunnit aiheuttaisivat merkittävää liikenteellistä haastetta.

Kokonaisuudessaan Tolsan asemakaavoihin (eteläinen ja pohjoinen) on osoitettu merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan toimintoja, mutta näillä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia MRL:n keskeisiin tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Alue edistää Kirkkonummen kestävä yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä (ml. kestävä liikuminen tavat) sijainnilla.

#### 5.4.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

##### **Tiivistelmä**

Yleiskaavallisella tarkastelulla tutkitaan asemakaavoitettavan alueen nykyistä maankäyttöä, suunnittelun tavoitteita sekä ylempiasteisia kaavoja ja ajankohtaisia suunnitelmia.

Voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, sillä Tolsan alue on muuttunut merkittävästi yleiskaavan laatimisen jälkeen ja alueella on kehittämispotentiaalia ja -painetta. Länsiväylä (kantatie 51) on parannettu moottoritieksi, radan pohjoispuoli on rakentunut ja lähialue on muuttunut taajama-alueeksi.

Asemakaavalla tehostetaan nykyistä taajamarakennetta Tolsan asemansseudulla, joka on hyvin saavutettavissa kestäväillä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily). Tavoitteena on luoda uutta tonttitarjontaa ja työpaikkoja liikenteellisesti keskeiselle sijainnille. Kaavaratkaisulla edistetään Kirkkonummen elinvoimaisuutta sekä työpaikkaomavaraisuutta.



Kuva 11. Alueen ilmakekuva vuodelta 1999, jolloin alue on ollut pääasiassa rakentumatonta (© Maanmittauslaitos).



Kuva 12. Alueen ilmakekuva vuodelta 2024. Alue on kehittynyt voimakkaasti vuodesta 1999 (© Maanmittauslaitos)

### **Nykyinen maankäyttö**

Kaava-alueen vierestä kulkevat vilkas Länsiväylä ja Rantarata. Radan pohjoispuoli ja Porkkalantien länsipuoli ovat tiheää taajama-aluetta. Tolsan rautatieaseman läheisyydessä on kerrostaloja, mutta muuten lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista. Lähi-alueella on tällä hetkellä lähikauppa mutta ei muita liikerakennuksia. Alueen lähimpien Länsiväylän liittymien ympäristöön on toteutunut palveluita ja työpaikkoja.

**Ajankohtaiset suunnitelmat ja tavoitteet**

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategian 2024–2030 tavoitteita varmistamalla elinkeinojen elinvoimaisuutta sekä yritysten kasvu- ja toimintaedellytyksiä. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan mukaisesti asemakaavalla kaavoitetaan työpaikka-alueita Länsiväylän vyöhykkeelle ja Tolsan rautatieaseman välittömään läheisyyteen.

Asemakaava luo yrityksille tonttitarjontaa liikenteellisesti keskeiselle sijainnille. Asemakaavan toteuttaminen luo alueelle uusia työpaikkoja sekä palveluita luoden samalla mahdollisuuksia uusille yrityksille ja vahvistaen Kirkkonummen työpaikkaomavaraisuutta.

Rantaradalla varaudutaan toisen raiteen rakentamiseen Kirkkonummelta Espooseen. Rantaradan kaksoisraide parantaisi Tolsanportin alueen palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta entisestään.

**Kaavatilanne**

Asemakaava rajautuu voimassa olevan Helsingin seudun maakuntakaavan mukaiseen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaava tukee maakuntakaavan tavoitteita tehostamalla taajamarakennetta Tolsan asemaseudulla. Asemakaava tukee taajamarakenteen tehostamista sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta kestäväällä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily). Uusi maankäyttö tukee junaliikenteen edellytyksiä.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat (keskustahakuinen kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup> + paljon tilaa vaativa erikoistavarana kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>). Yhdessä Tolsanportin pohjoisen asemakaavan sekä nykyisen rakennuskannan kanssa alueen kaupan kokonaisuus pysyy maakuntakaavan mukaisissa alarajoissa. Asemakaava-alueelle suunnitellut kaupan toiminnot eivät uhkaa keskustan kaupallista elinvoimaa, vaan tukevat ja täydentävät koko Kirkkonummen kaupallista palvelutarjontaa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 asemakaavoitettava alue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), mikä poikkeaa asemakaavaratkaisusta. Voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, sillä Tolsan alue on muuttunut merkittävästi yleiskaavan laatimisen jälkeen. Länsiväylä (kantatie 51) on parannettu moottoritieksi, radan pohjoispuoli on rakentunut ja lähialue on muuttunut taajama-alueeksi. Lähialueen kehittämisen myötä alueen maankäyttöpotentiaali on muuttunut ja on syntynyt tarve kehittää alueelle tehokkaampaa maankäyttöä.

**Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §)****1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys**

Asemakaava tehostaa ja monipuolistaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavan mukainen rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta kestäväillä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily).

**2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö**

Kaava-alue kytkeytyy hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueella pystytään hyödyntämään tehokkaasti nykyistä infrastruktuuria.

**3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus**

Kaavaratkaisu parantaa alueen palvelutarjontaa. Alue on hyvin saavutettavissa niin kävellen, pyöräillen kuin joukkoliikenteelläkin.

**4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla**

Kaavaratkaisu sijoittuu Tolsan rautatieaseman välittömään läheisyyteen ja tukee junan käyttöedellytyksiä tuomalla rautatieaseman lähelle uutta maankäyttöä. Kaavalla pyritään

parantamaan alueen kevyen liikenteen reitistöä. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan infra-verkoston läheisyydessä.

5) *mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

6) *kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy merkittävä määrä uusia työpaikkoja hyvin saavutettavalla alueella. Tämä edistää Kirkkonummen työpaikkaomavaraisuutta ja elinvoimaisuutta.

7) *ympäristöhaittojen vähentäminen*

Kaavaratkaisussa on huomioitu ympäristöhaittojen vähentäminen. Kaavan korttelialueille saa rakentaa toimistorakennusten lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavan hulevesimääräyksissä on huomioitu myös hulevesien laadullinen käsittely.

8) *rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Kaava-alueella on tehty luonto- ja lepakkoselvitys, joiden tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

9) *virkestykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Kaava-alue ei ole virkistykseen kannalta merkittävä alue eikä kaavalla ole siten merkittäviä vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyteen. Kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti virkistykseen osoitettuja ja rakentamattomia maa-alueita.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittavin 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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).***

Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja.

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

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 ja lepakoiden 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).***

Alueella tulee turvata liito-oravan liikkuminen hoitamalla ja vahvistamalla puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Yhteyttä voidaan täydentää esim. puuistutuksin ja hyppytolpilla. Liito-oravan ekologinen yhteys tulee turvata myös katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.

***Muinaisjäännös (sm)***

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

***Ajoyhteys (ajo/t)***

Ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.

***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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee selvittää uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet rakentamisessa. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan huomioida aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta ylijäämältä suojautuminen.

Rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja.

Kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti kattopinnat tulee varustaa aurinkopaneelien.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin tulee säilyttää luonnontilaisina tai istutettava kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

**KM-1-korttelialue**

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

#### Melu

Liike- ja toimistohuoneiden rakentamisessa tulee huomioida Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo (45 dB).

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät KM- ja KTY-korttelialueilla:

- 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>

Rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

#### Aitaaminen

Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla korkealaatuisella, korkeintaan 2,5 m korkuisella aidalla, joka muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

#### Mainoslaitteet

Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainossuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

#### Hulevedet

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan Kirkkonummen kunnan ohjeistusta hulevesien hallinnan mitoituksesta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee vastata alueen rakentamisen myötä syntyneitä viivytystarvetta. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Tulvaretit tulee mitoittaa kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Hulevedet tulee käsitellä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattimilla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljynerotuskaivojen kautta. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, vaarallisia aineita, roskia tai muuta irtoainetta ja vesi on viivyttävä riittävän pitkään kosteikoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien tulee olla kotoperäisiä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

#### Muinaisjäännökset

Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Storåkern (tunnus: 1000039180) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Kaavan toteuttaminen edellyttää muinaisjäännökseen kajoamista.

13 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelussa selvitetään, onko muinaisjäännökseen kajoaminen mahdollista, määritellään kajoamista edellyttävän hankkeen toteuttamisen ehdot kuten kohteella tehtävien arkeologisten tutkimusten laajuus sekä sovitaan tutkimusten toteuttamisesta.



Mikäli neuvottelussa todetaan kaavan toteuttamisen edellyttävän muinaisjäännökseen kaajoamista, tulee muinaisjäännöskohteessa suorittaa neuvottelussa sovitut riittävät arkeologiset tutkimukset ja raportoida tutkimukset. Vasta tämän jälkeen kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa myös kiinteän muinaisjäännöksen osa-alueen osalta. Tutkimuksissa tulee huomioida myös läheinen mahdollinen muinaisjäännös Storåkern 2 (tunnus: 1000051496).

## 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.

Taulukko 4. Kaava-alueen nimistö

Suomeksi	Ruotsiksi	Perustelu
<b>Kadut</b>		
Tolsankaari	Tollsbågen	
<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 on laadittu 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 toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäytösopimuksia.