

Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet

Tolsanportti pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos, 14200

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 2.-31.5.2024.

LAUSUNNOT:

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa:

1.	Väylävirasto	15.5.2024
2.	Länsi-Uudenmaan museo	17.5.2024
3.	Uudenmaan ELY-keskus	30.5.2024
4.	Uudenmaan liitto	31.5.2024
5.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	1.6.2024
6.	Kirkkonummen kunnan Ympäristösuojeluyksikkö	3.6.2024
7.	Caruna	30.4.2024

MIELIPITEET:

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 4 mielipidettä.

Sisällys

1.	LAUSUNNOT	3
1.1	Väylävirasto (15.5.2024)	3
1.2	Länsi-Uudenmaan museo (17.5.2024)	3
1.3	Uudenmaan ELY-keskus (30.5.2024)	4
1.4	Uudenmaan liitto (31.5.2024)	7
1.5	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	10
1.6	Kirkkonummen kunnan Ympäristösuojeluyksikkö	10
1.7	Caruna	12
2.	MIELIPITEET	12
2.1	Mielipide 1 (23.5.2024)	12
2.2	Mielipide 2 (31.5.2024)	13
2.3	Mielipide 3 (31.5.2024)	14
2.4	Mielipide 4 (31.5.2024)	15

1. LAUSUNNOT

1.1 Väylävirasto (15.5.2024)

Väylävirasto toteaa lausunnossaan, ettei rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskilinjasta.

Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävillä rakennustöillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava alueen jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

VASTINE: Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue. Suoja-alueen raja on osoitettu asemakaavassa 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen (suunnitellun) raiteen keskilinjasta.

Rautatien suoja-alueen kaavamääräystä täydennetään ratalain 39 §:n mukaisten toimenpiderajoitusten osalta.

Kaavaan lisätään yleismääräys koskien rakentamista rautatien läheisyyteen: "Rautatien läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava alueen jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti."

1.2 Länsi-Uudenmaan museo (17.5.2024)

Museo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole tässä vaiheessa kommentoitavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Kaava-alueella sijaitsevaa kiinteää muinaisjäännöstä Tolsa Övergård ei ole osoitettu kaavakartassa, mutta kaavaselostuksessa on todettu, että kaavaprosessin aikana on päätetty hakea Muinaismuistolain 11 §:n mukaista kajoamislupaa ja esittää muinaisjäännöstä kaavassa poistettavaksi. Museo toteaa, kaavahankkeissa tulee sovellettavaksi Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelumenettely, mikäli kaavassa osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä kiinteän muinaisjäännöksen alueelle. Neuvottelussa selvitetään mm. onko muinaisjäännökseen kajoamista edellyttävän kaavahankkeen toteutuminen mahdollista. Päätös kiinteän muinaisjäännöksen kaavamerkinnoistä ja sitä koskevista kaavamääräyksistä voidaan tehdä vasta viranomaisneuvottelun jälkeen. Mikäli neuvottelussa päädytään siihen, että kaava on mahdollista toteuttaa riittävien, kaavaprosessin aikana tehtävien arkeologisten tutkimusten jälkeen, ei muinaisjäännöstä ole tarvetta merkitä kaavaan.

VASTINE: Kaava-alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös Tolsa Övergård lisätään kaavakarttaan merkinnällä "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös."

Kaavaan lisätään yleinen kaavamääräys koskien muinaisjäännöksiä:

”Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tolsa Övergård (tunnus: 257010017) 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 kajoamista, 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.”

1.3 Uudenmaan ELY-keskus (30.5.2024)*Yhdyskuntarakenne*

ELY-keskus toteaa, että valmisteluaineistossa esitetty asemakaavaratkaisu ei ota huomioon ohjaavaa yleiskaavaa. Kaavaselostuksessa ei ole MRL 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla perusteltu poikkeamista yleiskaavan ohjausvaikutuksesta. Selostusta tulee täydentää tältä osin. ELY-keskus tuo myös esiin, että tilanteissa, joissa asemakaavaa on perusteltua laatia yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Myös näiltä osin selostusta tulee täydentää.

ELY-keskus toteaa, että vaikutusten arviointi on olennainen osa kaavaprosessia ja sen tulisi sisältyä myös kaavan valmisteluvaiheeseen.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu osana kaavaselostusta. 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.

Kaupun sijainninhjaus

ELY-keskus katsoo, että Tolsanportin pohjoinen asemakaava muodostaa yhdessä Tolsanportin eteläisen asemakaavan kanssa Tolsanportin eritasoliittymään kokonaisuuden, jonka vaikutuksia tulee arvioida kokonaisuutena. Kokonaisuutena eritasoliittymän yhteyteen mahdollistuisi valmisteluaineistojen perusteella yhteensä 19 000 k-m2 tilaa vaativaa kauppa. Kyseessä on useasta myymälästä koostuva vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on merkitykseltään seudullinen. Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa kaupallisiin selvityksiin perustuen seudullisuuden alarajojen tarkastelun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja alueella, jota koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavojen kaupan mitoitusten tulee perustua riittäviin selvityksiin. Selvityksessä on muun ohella arvioitava asemakaavojen vaikutuksia Inkilänportin kaupan alueen toteuttamisedellytyksiin tilaa vaativan kaupan toimintojen hajautuessa useamman liittymän yhteyteen Kantatie 51:n varrella.

VASTINE: Kaupan selvitys laaditaan ehdotusvaiheessa.

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun vaikutusten arviointi edellyttää liikenteen toimivuutta sekä hulevesien hallintaa koskevia selvityksiä. Tienpitoviranomainen ottaa kantaa kaavaratkaisuun sen jälkeen, kun edellä mainitut selvitykset on laadittu.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa laaditaan liikenneselvitys, jossa tarkastellaan liikenteen toimivuutta. Hyväksymisvaiheessa laaditaan hulevesiselvitys.

Tolsantie ja Porkkalantie ovat verkollisesti Kirkkonummen sisäistä liikennettä Länsiväylän puolelta toiselle välittäviä maanteita. MRL 83.4 §:n mukaan maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavoissa Porkkalantie ja Tolsantie tulee osoittaa kaavassa katualueiksi.

VASTINE: Muutetaan kaavaratkaisua siten, että Porkkalantie ja Tolsantie osoitetaan kaavassa katualueiksi.

Maanteiden hallinnollisista muutoksista tulee järjestää työneuvottelu kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa.

VASTINE: Järjestetään työneuvottelu elokuussa.

Hulevesiä koskevat kaavamääräykset eivät ole riittävät eikä riittävän yksiselitteiset Länsiväylän toimintavarmuuden näkökulmasta. Kaavamääräykset ovat yleispiirteisiä määräyksiä huomioon otettavaksi hulevesien hallinnan suunnittelussa. Hulevesien johtamisreitit sekä viivytytys- ja imeytysrakenteet ja niiden vaatima tila tulee hulevesien mitoittamiseen perustuen selvittää kaavan selvityksissä, jolloin rakenteiden vaatimat aluevaraukset voidaan osoittaa ja sijoittaa luotettavasti kaavakartassa siten, että hulevesien kokonaishallinnasta voidaan varmistua.

Kaavan hulevesiselvityksen tulee perustua valuma-alue tarkasteluun, jossa selvitetään alueelta muodostuvien ja sen läpi johdettavien (radan pohjoispuolelta johdettavat) hulevesien määrä ja laatu. Hulevesien määrällisen ja laadullisen tarkastelun perusteella selvityksessä laaditaan hulevesien johtamisreitit sekä viivyttävät alueet mitoittamiseen perustuen. Viivyttävien alueiden osoittaminen kaavakartassa tulee perustua mitoittamiseen, jotta voidaan varmistua niiden riittävästä. Hulevesien kokonaishallinnan mitoituksessa huomioidaan olevat mahdolliset rajoittavat rakenteet, kuten tässä tapauksessa Länsiväylän ali johtavien rumpujen kapasiteetit. Hulevesimitoitustalutuksen tulee perustua Väyläviraston ohjeeseen teiden ja ratojen kuivatuksesta (Teiden ja ratojen kuivatuksen ohje 93/2023). Hulevesiselvitykseen perustuen tulee osoittaa kaavakartalla hulevesien tulvareitit, jotta varmistutaan vesien johtamisesta eteenpäin.

Hulevesiselvitys tulee laatia koskien Tolsanportin eteläistä ja pohjoista asemakaava-alueita, yhtenä kokonaisuutena, jolloin tienpitäjä voi varmistua hulevesien riittävästä viivyttämisestä ja johtamisreittien riittävästä siten, että Länsiväylän kuivatusrakenteet ja tien rakenteet eivät ole vaarassa kastua ja rikkoontua tulvavedestä johtuen.

Hulevesien johtaminen maantien sivuosiin on lähtökohtaisesti kielletty. Vesien johtamisesta voidaan selvityksiin ja suunnitelmiin perustuen sopia tienpitoviranomaisen kanssa.

VASTINE: Suunnitteluprosessin aikana tutkittiin pää- ja osavalmu-alueita, laadittiin mitoitustalutuksia sekä arvioitiin tarvittavia viivytystilavuuksia. Hulevesirakenteiden tilavaruudet kaavassa perustuvat näihin selvityksiin.

Selvityksessä huomattiin kolme kohtaa, jossa hulevesi nykyisin alittaa moottoritien. Näiden rumpujen osalta on laadittu mittausohjelma, jonka tuloksia ei ole vielä saatu.

Suunnittelussa mitoituksen osalta on tiedostettu, että moottoritien alituksesta on päästävä virtaamaan 100-vuotisvesitapahtuma.

Esitetyt ratkaisut perustuvat selvityksiin ja raportti valmistuu kaavan hyväksymisvaiheen aikana. Kaavan hyväksymisvaiheessa lisätään kaavamääräys seuraavasti: hulevesiselvityksen periaatteita on noudatettava.

Hulevesien hallinnan keskeisimmät periaatteet käsitellään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Luonnonsuojelu

Tolsanportin pohjoisen asemakaava-alueen luontoselvitykset on laadittu asiantuntevasti ja ne ovat riittävät. Luontoselvityksen suosituksen mukaan ketoneilikka on hyvä siirtoistuttaa eteläisen Tolsanportin alueelle suosituksen mukaiseen paikkaan. Lisäksi tarve vieraslajien poistolle tulee huomioida myös kaavassa.

VASTINE: Yleisiin määräyksiin lisätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luontoselvityksen mukaiselle ketoneilikan esiintymälle soveltuva siirtoistutuspaikka.

Kaavaselostusta täydennetään:

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

Melu

Melu on tunnistettu kaavaselostuksessa suunnittelualueen merkittävimäksi ympäristön häiriötekijäksi. Selostuksessa todetaan, että liike- ja toimistohuoneiden osalta tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo 45 dB. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan em. päätöksen mukainen sisätilojen melutason ohjearvo tulee sisällyttää kaavamääräyksiin, ellei alueelle laadita meluselvitystä, jonka johtopäätösten perusteella määräys olisi perusteltavissa tarpeettomaksi.

VASTINE: Lisätään kaavamääräyksiin esitetyllä tavalla.

Hule- ja pintavedet, tulvariski

Kaavamääräyksissä on huomioitu hyvin korttelialueiden hulevesien hallinta ja käsittely, ja näille toiminnoille on varattu riittävästi alueita kaavakartalla. Kaavamääräyksiin on valumavedet vastaanottavien vesistöjen herkkyuden vuoksi syytä lisätä selostusluonnoksen seuraava lause; Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

VASTINE: Täydennetään kaavamääräyksiä esitetyllä tavalla.

Ilmastovaikutukset

Valmisteluaineiston ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu, eikä aineistosta löydy mainintaa kunnan ilmastotavoitteista. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että asemakaava määräyksineen tukee ilmastotavoitteiden saavuttamista. ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja se tulisi aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillinnän sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan.

Kaavaratkaisussa on hyvä kiinnittää huomioita kestävän liikkumisen ja saavutettavuuden edellytyksiin, rakentamisen päästöjen sekä maankäytön muutosten ilmastovaikutuksiin ja niiden lieventämiseen. Kaavaratkaisulla ja -määräyksillä tulee huolehtia, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää

ja tukevaa. Lisäksi jatkosuunnittelussa olisi syytä tunnistaa kaava-alueen ilmatoriskit ja ilmastomuutoksen sopeutumisen tarpeet siltä osin kuin ne eivät tule esiin hulevesiin liittyvissä tarkasteluissa. Ilmastovaikutusten tarkastelut tulee sisällyttää kaava-aineistoon.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa tehdään ilmastovaikutusten arviointi Kilva-työkalua hyödyntäen ja lisätään selostukseen tiivis osuus kunnan ilmastotavoitteista.

On huolehdittava, että kaavaratkaisu perustuu kestävään saavutettavuuteen. Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että liikkuminen on kävellen ja pyöräillen mahdollisimman sujuvaa muun muassa niin, että yhteydet ovat lyhyemmät ja viihtyisämmät, kuin vastaavat autoa käyttäen. Asemakaavalla on syytä ohjata pyöräpysäköinnin määrää ja laatua sekä vihreän säilyttämistä ja viherrakentamista.

VASTINE: Lisätään yleisiin määräyksiin: Rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Voidaan esimerkiksi edellyttää, että rakentamattomat piha-alueen osat tulee säilyttää tai toissijaisesti istuttaa ja että istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien. Lisäksi vähähiilistä rakentamista, energian käyttöä ja tuotantoa voidaan edistää kaavamääräyksin. Yleismääräyksenä voidaan suosittaa vähähiilisten rakentamisratkaisujen selvittämistä. Lisäksi aurinkoenergian roolia voi vahvistaa yleismääräyksellä, joka ohjeistaa huomioimaan rakentamisessa aurinkoenergian aktiivisen ja passiivisen hyödyntämisen sekä passiivisen yllämmöltä suojautumisen. Määräyksissä on mahdollista myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

VASTINE: Täydennetään kaavamääräyksiä lausunnon pohjalta.

1.4 Uudenmaan liitto (31.5.2024)

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa, että maakuntakaava-tasolla tarkasteltuna Tolsan alueen kolme vireillä olevaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta muodostavat kokonaisuuden. Näin ollen lausunto on osin yhdenmukainen samanaikaisesti nähtävillä olevan Tolsanportin eteläisen asemakaavan kaavalausunnon kanssa, osin lausunnot täydentävät toisiaan.

Liitto ottaa lausunnon kantaan seudullisiin seikkoihin.

Kaavatilanne

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§). Kaava-alueella voimassa olevassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoima 2000) suunnittelualue on ensisijaisesti maa- ja metsätalousaluetta (M). Voimassa oleva Helsingin seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Nyt esitetty asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi soveltuvin osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu osana kaavaselostusta. Yleiskaavallisella tarkastelulla tutkitaan asemakaavoitettavan alueen nykyistä maankäyttöä, suunnittelun tavoitteita sekä ylempiasteisia kaavoja ja ajankohtaisia suunnitelmia. Tarkastelussa huomioidaan myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan Tolsan pohjoinen asemakaava edistää maakuntakaavan toteutumista. Samalla on kuitenkin huomattava, että Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen alueen asemakaavahankkeet yhdessä muodostavat kaavoituksellisen kokonaisuuden, mikä tulee huomioida selvityksissä ja kaavaratkaisujen vaikutusten arvioinnissa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Yhdyskuntarakenne ja kauppa

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä. Kirkkonummen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueen itäpuolella, noin 3,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee kaupan alueena osoitettu Inkilänportin alue, jonka enimmäismitoitus on 75 000 k-m². Alueelle on laadittu Jorvas-Inkilän osayleiskaava.

Rakennusoikeutta Tolsanportin pohjoisen asemakaava-alueen on valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

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

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa on osoitettu kaavamääräyksen enintään 9 000 k-m², mahdollistaen moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloja. Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Esitetty 9 000 k-m² jää alle maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajan.

Kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Mikäli Tolsanportin pohjoisen kaavahankkeen kanssa samanaikaisesti valmistelussa oleva Tolsanportin eteläinen suunnittelualue osoitetaan kaava-aineistolla osaksi taajamatoimintojen vyöhykettä, voidaan katsoa, että Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen asemakaavahankkeiden valmisteluaineistojen kaavaratkaisut saattavat muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa tilaa vaativaa kauppaa 19 000 k-m². Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alaraja on 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Uudenmaan liitto toteaa, että kaava-aineistoon on sisällytettävä riittävän kattava kaupan selvitys, huomioiden myös liikenneselvitys sekä kaupan vaikutusalue. Selvityksessä tulisi huomioida näin ollen myös Tolsanportin eteläinen suunnittelualue sekä mahdollinen Inkilänportin kaupan alue ja arvioidut vaikutukset alueeseen. Selvityksen on hyvä sisältää karttatarkastelu, jossa osoitetaan kaupan toiminnallinen kokonaisuus. Kartassa tulisi esittää sekä eteläisen että pohjoisen kaava-alueen suunnitellut kaupan kerrosalamäärät sekä niiden väliset liikennejärjestelyt.

VASTINE: Kaupallinen selvitys laaditaan ehdotusvaiheessa. Selvityksessä huomioidaan mm. Inkilänportin alue ja kaupan toiminnallinen kokonaisuus.

Liikenne

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat Rantaradan lisäraidetilavarauksen huomiointi, maantien alueen muuttaminen osittain kaduksi, liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä kaava-alueen kohdalla ja siitä noin 750 metriä etelään. Kaava-alueeseen kuuluu rautatie ja Länsiväylä, jotka yhdistävät Tolsan alueen pääkaupunkiseutuun. Tolsanportin liikenneselvityksessä (2022) on rautatielle esitetty n. 15 m leveä lisäraidevaraustarve sekä uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys ja liittymäalue Tolsan aseman liityntäpysäköintialueen koillispuolelle. Kaavaselostuksen mukaan kyseisessä selvityksessä pohjoiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 632 ajoneuvoa vuorokaudessa, jos rakentaminen kaava-alueella vastaa laajuudeltaan yhteensä noin 14 400 k-m².

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

Yllä mainitut liikenneselvityksiä ei ole listattu kaavan liite- eikä oheisaineistoihin. Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että ajantasaiset ja kaavan mahdollistaman kaupan liikennemäärät arvioiva liikenneselvitys laaditaan ja liitetään osaksi kaava-aineistoja. Selvityksen on hyvä käsittää sekä Tolsanportin pohjoisen, että eteläisen suunnittelualueen tarkastelu, vaikutusalueineen.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa laaditaan liikenneselvitys, ja se esitetään kaavan liitteenä.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on kiinteä muinaisjäännös (Tolsa Övergård). Noin 16 x 15 m kokoinen röykkiö sijaitsee kallioliekkauksen päällä aluerajauksen länsipuolella. Kaavaselostuksen mukaan tien rakentaminen on tuhonnut pahoin röykkiön luontaisen ympäristön. Röykkiölle on laadittu hoitosuunnitelma, jonka tavoitteena on ollut röykkiön säilymisen vahvistaminen ja lisätuhoutumisen estäminen.

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.”

Kaavaselostuksessa todetaan, että röykkiön sijaitessa rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla sekä luontaisen ympäristön ollessa pahasti tuhoutunut, on päätetty hakea Muinaismuistolain 11 §:n mukaista kajoamis lupaa, ja kaavassa muinaisjäännös esitetään poistettavaksi.

Uudenmaan liitto toteaa, että vastuualuemuseo on asiassa keskeinen viranomainen.

VASTINE: Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tolsa Övergård (tunnus: 257010017) alueille osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä.

Ilmastovaikutusten arviointi

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä. Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan ”Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.”

Kaikkissa kaavatöissä on tärkeää, että etsitään kaavallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja muutokseen sopeutumiseen. Tällöin on myös tärkeää arvioida kaavan ilmastovaikutuksia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Ilmastovaikutusten arvioinnin työkalut ovat siten sekä arvioinnin välineitä että osa kaavasuunnittelua. Olisikin perusteltua hyödyntää tarjolla olevia ilmastoarvioinnin keinoja jo kaavan valmisteluvaiheessa parhaimpien vaihtoehtojen ja kaavallisten ratkaisujen tunnistamiseksi, esimerkkinä KILVA-työkalu.

Ilmastovaikutusten arvioinnin puuttuessa ei ole mahdollista arvioida kaavaratkaisun maakuntakaavan mukaisuutta.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa tehdään ilmastovaikutusten arviointi Kilva-työkalua hyödyntäen.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto tähdentää, että kaavaselostukseen tulisi kuvata, mitä maakuntakaavan tavoitteita asemakaavalla edistetään. Nyt kaavaselostuksessa on kuvattu esimerkiksi kohdassa 4.4. suunnittelutilanteesta johdetuista tavoitteista kaavatyön lähtökohdiksi vain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja kunnan oman maankäytön kehityskuvan tavoitteet.

On huomattava, että maakuntakaava on se kaavataso, jolla on tutkittu ja osoitettu VAT:ien tavoitteet maakunnallisesti ja seudullisesti. Näin ollen kaavaselostuksessa tulisi tuoda esiin kaavaratkaisun paikalliset ja seudulliset tavoitteet osana kaavan tavoitteita, kaavaratkaisua ja sen vaikutusten arviointia, myös ilmasto vaikutusten osalta.

Riittävän kokonaisvaltainen tarkastelu on tärkeä myös kaupan selvityksen näkökulmasta. Kaavan vaikutuksia arvioitaessa on tarpeellista arvioida myös riskejä – mitkä ovat vaikutukset, jos vain Tolsanportin eteläinen tai pohjoinen asemakaava toteutuu ja miten tällöin edistetään maakuntakaavan toteutumista.

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavatyössä mahdollistetaan ennakoiva ja rakentava yhteistyö, kuten työneuvottelut.

VASTINE: Lisätään kohtaan asemakaavan tavoitteet: suhde maakuntakaavan tavoitteisiin.

1.5 Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

Kirkkonummen ympäristöyhdistys kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa, ettei heillä ole resursseja lausua kaavoista. He haluavat kuitenkin muistuttaa, että liito-oravan elinympäristöt ja kulkuyhteydet on turvattava riittävän laajoina ja riittävän levein suojavyöhykkein.

VASTINE: Tolsanportin pohjoisen asemakaavan osalta ei ole luontoselvityksessä todettu liito-oravan elinympäristöjä tai kulkuyhteyksiä sijaitsevan kaava-alueella eikä kaavalla ole näin ollen vaikutuksia liito-oraviin.

1.6 Kirkkonummen kunnan Ympäristösuojeluyksikkö

Valmisteluaineistosta ei käy ilmi asemakaava-alueen asutuksen läheisyys, joka lähimmillään on alle sadan metrin päässä louhittavasta alueesta.

Kaava-alueen rakentamiseen liittyvää louhintaa tai louheen murskausta ei voida tehdä ympäristöluvalla, koska nk. Muraus-asetuksen (VnA 800/2010) mukaiset suojaetäisyydet eivät täyty. Murskausta voidaan tehdä Tolsanportin pohjoisella asemakaava-alueella vain ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella meluilmoitusmenettelyllä, jolla murskausta voidaan yhteenlaskettuna tehdä maksimissaan 49 päivää.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Murskaus tullaan suorittamaan YSL 118 §:n mukaisella meluilmoitusmenettelyllä. Alustavan arvion mukaan louhintamäärä on luokkaa 40 000 m³tr, mikä vastaa noin 110 000 tonnia. Tämä tarkoittaisi noin 2 200 tonnia murskausta päivässä, mikä on realistista ja toteutettavissa normaalilla murskauslaitteistolla. Murskausta ei välttämättä tehdä 49 päivää peräjälkeen, vaan toiminnassa voi olla myös taukopäiviä.

Koska louhinta tulee toteutettavaksi asemakaavan perusteella, on kaavan toteuttamiseen liittyvät vaikutukset, ts. kaavan rakentamisen aikaiset haitat, arvioitava tarkasti ennen ehdotuksen saatamista nähtäville.

Vaikutusten arviointi tulee perustua riittäviin selvityksiin, ja louhinnan ja mahdollisen meluilmoitusmenettelyllä tehtävän murskauksen osalta on laadittava melumallinnus. Mikäli Tolsanportin pohjoisen asemakaavan louhe aiotaan murskata eteläisen asemakaavan alueella, tulee myös eteläiseen kaava-aineistoon liittyvää murskauksen melumallinnus sekä arvioida asemakaava-alueiden edestakaisesta liikenteestä aiheutuvat ympäristövaikutukset. Melumallinnuksessa tulee selvittää alueella vallitseva melutaso, louhinnan ja murskauksen aikaisen melutason lisäys ilman meluntorjuntatoimenpiteitä sekä melutaso meluntorjuntatoimenpitein (esim. meluseinämät, keräjäytyskentän suuruus ja käytettävän räjähteen määrä). Räjähteen määrää säätämällä voidaan vaikuttaa myös syntyvään tärinä. Louhintatyön suunnittelussa tulee huomioida louhinnan suunnitelmallinen eteneminen esim. Länsiväylältä kohti rata-alueita siten, että kallioseinämä toimii meluesteenä asutukselle.

VASTINE: Ehdotusvaiheessa asiantuntija laatii kuvauksen loughinnasta kaavan liitteeksi. Varsinainen tarkempi loughinta- ja tärinäselvitys laaditaan hyväksymisvaiheessa.

Laaditaan hyväksymisvaiheessa melumallinnus, jossa esitetään myös tarvittavia melun vaimentamistoimenpiteitä. Nykyinen melutaso, lähinnä kantatien tieliikennemelu, on saatavissa aiemmin laadituista meluselvityksistä. Se käytetään melumallinnuksen lähtötietona, jolloin saadaan selville loughinnan ja murskauksen aiheuttamien melupäästöjen lisäys desibeleissä nykytilanteeseen verrattuna.

Kunta järjestää neuvottelun palautteeseen liittyen.

Loughintaurakoitsija suunnittelee ja mitoittaa loughintatyötä tarkemmin ennen loughinnan aloittamista ja sen aikana. Räjähätyksiä on mitoitettava siten, ettei tärinän raja-arvot ylity häiriintyvissä kohteissa. Vieressä kulkee sekä kantatie että junarata, mikä edellyttää erillisiä neuvotteluita Väyläviraston kanssa loughinnan osalta. Räjähätysten ajaksi kantatien liikenne jouduttaneen sulkemaan. Loughinnan etenemissuunnat suunnitellaan siten, että asutukselle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Murskauksen pölyämistä vähennetään murskauslaitteiston kastelujärjestelmällä sekä muilla suojuuksilla (hihnöjen kotelointi ym.)

Kaavassa tulee asettaa kunkin korttelin tuleva maanpinnan korkeus, jolloin se samalla määrää alimman sallitun loughintatason (vrt. valmisteluaineiston termi "likimääräinen korkeusasema"). Kaavan toteuttamiseen liittyvä meluarviointi tulee laatia alimmalla sallitulla loughintatasolla.

VASTINE: Loughintatasoista lisätään kaavamääräys.

Loughinta ja mahdollinen meluilmoitusmenettelyllä tehtävä murskaus tulee toteuttaa siten, ettei naapurussuhdelain 17 §:n tarkoittamaa kohtuutonta räsitusä aiheudu eikä ympäristönsuojelulain 27 §:n 2 momentin kohdan 3 mukainen ympäristölupakynnys ylity. Arvioitaessa räsituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, räsituksen muu tavanomaisuus, räsituksen voimakkuus ja kesto, räsituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat.

Loughinnasta ja mahdollisesta tilapäisestä murskauksesta syntyvän meluntorjunnan lisäksi tulee huomioida työnaikainen liikenne (louheen ja murskeen ajaminen Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavan välillä) sekä pölyntorjunta.

Ennen töiden aloittamista on syytä tehdä lähimmissä kiinteistöissä katselmus ja dokumentoida katselmuksessa todetut asiat, mikäli myöhemmin tulee arvioitavaksi loughinnasta aiheutuvia vaikutuksia kiinteistöjen rakenteisiin.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Asia käsitellään meluilmoitusmenettelyn yhteydessä. Loughintaurakoitsija tekee ennen loughinnan aloittamista tarvittavat riskianalyysit ja katselmuksel, jöiden myötä myös selviää missä kohtaa on syytä tehdä tärinämittauksia räjähtysten ajaksi.

Asemakaavan hulevesiratkaisujen pohjaksi tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää hulevesiselvityksen.

Valmisteluaineistosta puuttuu hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma ja hulevesiselvitys, jotka tarvitaan asemakaavan hulevesiratkaisujen pohjaksi. Kaavan hulevesiratkaisujen toimivuutta ei pysty arvioimaan ilman hulevesiselvitystä. Hulevesiselvityksen laadinnassa tulee tarkistaa, onko kaava-alueen läpi menevä kaavaslostuksessa (kohta 3.1.1) puroksi esitetty uoma kaivettu oja, puro vai noro.

Hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräykset tulee laatia niin, että niistä ilmenee selkeästi kortteleilla tapahtuva hulevesien hallinta. Korttelialueilla syntyvien hulevesien muodostumista tulee ehkäistä siellä. Hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää syntypaikallaan, ellei ole perustetta tehdä toisin.

VASTINE: Hulevesien osalta kts. vastine koskien ELY-keskuksen lausuntoa.

1.7 Caruna

Lausunnossaan Caruna toteaa, että kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa lausunnon yhteydessä toimitettujen liitteiden mukaisesti. Caruna toteaa lausunnossaan myös seuraavasti: *”Uuden kaavan / kaavam muutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia kaapelointeja ja puistomuuntamoita.*

Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään määrälait (20 m²) uusille puistomuuntamoille liitteen 2 mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Aluetta palvelevat kaapeloinnit toteutetaan katujen rakentamisen yhteydessä.

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa.

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.”

VASTINE: Muuntamoiden tilavaraukset sisällytetään asemakaavaan hyväksymisvaiheessa.

2. MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1 (23.5.2024)

Mielipiteen antaja ei näe kaavoitushanketta millään tavalla tarpeellisena. Laajakallion suuri ja uudehko asuinalue saisi merkittävän arvonalennusiskun ja pitkällä ajanjaksolla toistuvan häiriölähteen. Ennen kaikkea esteettinen asumisviihtyvyys on erittäin merkittävän uhan alla.

Mielipiteessä todetaan, että Kirkkonummella on teollisuushalleille runsaasti tilaa paremmin sopivammilla paikoilla (esim. Jorvaksessa, Sundsbergin mäen päällä ja Kehä III:n varrella). Kirkkonummen keskustasta länteen on jo nykyisin merkittävää teollisuutta ja sinne suuntaan, jossa mm. on louhittu isosti kiveä, muodostunee myöhemmin paljon hyviä teollisuushallitontteja.

Mielipiteen antajan mukaan teolliselle kaavalla ei Kirkkonummelle ole sellaista todellista tarvetta, joka puoltaisi hallien sijoittamisen väkisin asuntoalueelle. Kunnan kannalta näin suuren asuntoalueen asukkaiden edun pitää olla etusijalla yksityiseen maanomistajaan verrattuna.

Mielipiteen esittäjä toivoo kaavoittajan ottavan asian uudelleen harkittavaksi.

VASTINE: Asemakaavatyössä on tunnistettu, että alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään mm. uuden rakentamisen tavasta ja ulkomainontarakenteista. Ehdotusvaiheessa yleisiä määräyksiä tarkennetaan siten, että huomioidaan paremmin näkymät pohjoiselle asuinalueelle sekä alueen viihtyisyys ja vehreys.

Kaavaehdotuksessa radan varteen osoitetaan istutettava puurivi, joka lieventää maisemavaikutuksia radan pohjoispuolen asuinalueelta. Kaavamääräyksen mukaan puuriviin tulee istuttaa havu- ja lehtipuita, jotka muodostavat korttelialueen maisemallisen reunavyöhykkeen. Puut tulee istuttaa 5-7 metrin etäisyydelle toisistaan ja puiden istuttamisessa sekä hoidossa tulee huomioida rataturvallisuus. Puille tulee varata riittävä kasvualusta.

Liikennemäärien ja siitä syntyvien häiriöiden ei arvioida kasvavan merkittävästi kaavassa osoitettujen uusien toimintojen myötä.

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan mukaisesti asemakaavalla kaavoitetaan työpaikka-alueita Länsiväylän vyöhykkeelle ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömään läheisyyteen.

2.2 Mielipide 2 (31.5.2024)

Toivomme huomioitavan seuraavat seikat sillä taustalla, että itse asumme Tolsan Drusibackassa moottorienpuoleisella mäellä.

Pohjoisen kaavan osalta teollisuusalueen kaavoittaminen suoraan asuintalojen eteen on jyrkästi vastaan viihtyisän elinympäristön luomista ja säilyttämistä.

Eteläisen kaavan osalta mielestämme pilataan täysin vehreä ja maisemallisesti hieno sisääntulonäkymä Porkkalan alueelle.

Mikäli kaavat toteutuvat sellaisenaan, Kirkkonummelle saapuvia tervehtivät ensimmäisenä maisemaan luonnottomasti sijoitetut teollisuusrakennukset ja varastot. Miten ne pystytään sulauttamaan maisemaan siten, että ne eivät näytä teollisuusalueelta?

Ymmärrämme yksityisen maanomistajan mahdollisuuden saada tuloja myymällä muuten hyödyttöntä maata, mutta emme ymmärrä miksi kunta kaavoittaisi teollisuus- ja varastotilaa suoraan asuintalojen eteen, ja toisaalta hienoon Kirkkonummen, ja varsinkin arvokkaan Porkkalan, imagoon hienosti sopivaan maalaismaisemaan.

Teollisuus- ja varastoalueet pitää ehdottomasti, kuten aina ennenkin, sijoittaa muualle kuin asuinalueiden viereen. Jos näin ei tehdä, Kirkkonummi hukkaa mahdollisuutensa erottua esimerkiksi Vantaasta ja Espoosta hienoa luontoansa arvostavana kuntana. Tiedossa on, että tänne nimenomaan muutetaan alueen luonnonläheisyyden vuoksi. Mielestämme tämänkin periaatteen pitää ohjata kunnan kehitystä ja kaavoitusta, koska se edustaa asukkaiden tahtotilaa.

Mielestämme teollisuustonttien sijainnissa ei ole oleellista myöskään juna-aseman läheisyys, koska alueelle tullaan todennäköisimmin enimmäkseen autoilla.

Kunnalla on jo valmiit teollisuustonttialueet esimerkiksi Jorvaksessa ja Masalassa, ja lisää on tulossa WEST51-alueelle moottoritien varteen, jonne olisi luontevampaa sitä tarvittaessa lisätä. Kunnan on mielestämme sijoitettava teollisuustontit sinne, minne ne kuuluvat ja sopivat, ei sinne missä on myynnissä maata mahdollisesti edulliseen hintaan, heikentäen alueen luontoarvoja ja maisemaa, ja asukkaiden elinympäristön viihtyisyyttä.

VASTINE: Kaava muuttaa nykyisen luonnontilaisen ja jäsentymättömän maa- ja metsätalousalueen laadukkaaksi toimitilojen alueeksi. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja.

Alueelta on tehty kattavat luontoselvitykset, joiden perusteella on varmistettu, ettei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia luonnon arvoalueisiin.

Asemakaavatyössä on tunnistettu, että alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden mm. rakentamisen tavasta ja ulkomainontarakenteista. Ehdotusvaiheessa yleisiä määräyksiä tarkennetaan siten, että huomioidaan paremmin näkymät pohjoiselle asuinalueelle sekä alueen viihtyisyys ja vehreys.

Poistetaan toimitilarakennusten korttelialueelta (KTY) lause: Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen on hyvä. Tämä on tärkeää tulevaisuudessa yhä useammalle, kun kestävyys- ja ilmastonäkökulmat korostuvat.

2.3 Mielipide 3 (31.5.2024)

Kaavasuunnitelmat koskevat aluetta, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa, mikä on todettu myös suunnitelmissa. On positiivista, että tämä huomioidaan rakennusten julkisivujen osalta.

Kulttuurihistoriallista arvoa ei kuitenkaan huomioida riittävästi. Aluetta heikennetään jo nyt uusien kaavojen mahdollistamalla tiiviillä rakentamisella, joka tulee vaikuttamaan mm. avaraan näkymään Vanhalta Heikkiläntieltä Tolsan aseman suuntaan. Kummassakaan Tolsanportin kaavasuunnitelmassa ei ole arvioitu vaikutuksia kyläkuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Alueen suunnittelussa huomioidaan näkymä Länsiväylälle ja Porkkalan tielle, mutta alueen asukkaiden näkymiä ei huomioida. Maisema on kuitenkin olennainen osa kulttuuriperintöä ja ihmisten identiteettiä ja se edistää hyvinvointia. Eteläisellä kaava-alueella sijaitsee myös kiinteä muinaisjäänös, joka esitetään poistettavaksi, mikä ennestään heikentää alueen historia-arvoja.

Pohjoisen alueen kaavasuunnitelmissa mahdollistaan liike- ja toimitilarakentamisen 17 400 k-m². Eteläiselle alueelle suunnitellaan 14 200 k-m² rakentamista. Lisäksi tarvitaan pysäköintialueet. Alueille saisi rakentaa mm. ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Suurten teollisuus- ja varastorakennuksien rakentaminen ei sovi kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaalle alueelle. Pohjoiselle alueelle voisi sopia pienimuotoisempi käsityövaltainen yrittäjyys. Sitä tukisi myös alueen historia (vrt. Vanhan Heikkiläntien käsityöläishistoria).

Eteläisen alueella on myös paljon luontoarvoja, joita suunnitelmassa on toki pyritty huomiomaan, mutta osittain ne jäävät vain suosituksiksi (esim. uhanalaisen kasvillisuuden osalta). Luonnon moninaisuus ei liity vain uhanalaisten lajien suojeluun vaan sillä on merkitystä myös asukkaiden hyvinvointiin. Lisäksi poistettavaksi esitettävä muinaisjäänös sijaitsee alueella. Mitään pakottavaa tarvetta rakentamiselle juuri tällä alueella ei ole.

Kaavasuunnitelman mukaan alueet eivät sovi virkistyskäyttöön tai niiden arvo virkistyskäytössä on vähäinen Länsiväylä aiheuttaman melun takia. Melua voidaan kuitenkin torjua rakentamalla melusteitä. Melua voitaisiin vähentää myös nopeusrajoituksia alentamalla. Ilmasaasteiden vähentämisessä metsien, erityisesti havupuiden rooli on tärkeä (esim. Räsänen 2017). Niiden poistaminen rakentamisen tieltä heikentää asuinalueen ilmanlaatua. Maisemallisesti ja asukkaiden hyvinvoinnin vuoksi molemmille alueille olisi parempi rakentaa meluvallit ja mahdollistaa siten alueiden käyttö lähivirkistysalueina.

VASTINE: Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön arvioidaan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavatyössä on tunnistettu, että alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden mm. rakentamisen tavasta ja ulkomainontarakenteista. Ehdotusvaiheessa yleisiä määräyksiä tarkennetaan siten, että huomioidaan paremmin näkymät pohjoiselle asuinalueelle sekä alueen viihtyisyys ja vehreys.

Kaavaehdotuksessa radan varteen osoitetaan istutettava puurivi, joka lieventää maise-mavaikutuksia radan pohjoispuolen asuinalueelta. Kaavamääräyksen mukaan puuriviin tulee istuttaa havu- ja lehtipuita, jotka muodostavat korttelialueen maisemallisen reu-navyöhykkeen. Puut tulee istuttaa 5-7 metrin etäisyydelle toisistaan ja puiden istuttamisessa tulee huomioida rataturvallisuus. Puille tulee varata riittävä kasvualusta.

Poistetaan toimitilarakennusten korttelialueelta (KTY) lause: Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Ehdotusvaiheessa ilmastovaikutukset arvioidaan osana kaavaselostusta.

Muut kohdat merkitään tiedoksi.

2.4 Mielipide 4 (31.5.2024)

Mielipide Tolsanportti pohjoinen ja eteläinen asemakaavan valmisteluaineistosta Emme hyväksy rakentamista kumpaankaan mainittuun alueeseen.

Perustelut:

- *Isot hallit ja varistorakennukset etenkin Tolsanportin pohjoispuolella tulisivat oleellisesti muuttamaan Tolsan alueen luonnonläheistä maisemaa rumentavasti. Tämä maiseman rumennus näkyy sekä asukkaiden ikkunoista katsoen kuten myös Kirkkonummelle ajettaessa. Näin valtava teollisuus/varasto/hallialue olisi ensimmäinen näkymä Kirkkonummen keskustaan saavuttaessa sekä ajettaessa moottoritillä että raiteita pitkin kulkien.*
- *Tolsanportin pohjoinen kaava-alue on kovin kapea ja pieni noin isolle rakentamiselle.*
- *Liikenteen lisääntyminen ja sen myötä liikenneturvallisuuden heikentyminen.*
- *Meluhaittaa rakentamisen ajalta, mahdollisesti myöhemminkin riippuen rakennusten käyttötarkoituksista.*
- *Pohjoisessa Tolsanportissa on myös muinaisjäännös, jonka enempää purkamista emme hyväksy.*
- *Kirkkonummen maine kauniina, luonnonläheisenä asuinalueena kärsii ja voi vaikuttaa negatiivisesti muuttoliikenteeseen alueelle.*

VASTINE: Kaava muuttaa nykyisen maa- ja metsätalousalueen toimitilojen alueeksi. Alueella ei ole erityisiä virkistysarvoja.

Alueelta on tehty kattavat luontoselvitykset, joiden perusteella on varmistettu, ettei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia luonnon arvoalueisiin.

Asemakaavatyössä on tunnistettu, että alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden mm. rakentamisen tavasta ja ulkomainontarakenteista. Ehdotusvaiheessa yleisiä määräyksiä tarkennetaan siten, että huomioidaan paremmin näkymät pohjoiselle asuinalueelle sekä alueen viihtyisyys ja vehreys.

Poistetaan toimitilarakennusten korttelialueelta (KTY) lause: Alueelle saa rakentaa toimitistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen on hyvä. Tämä on tärkeää tulevaisuudessa yhä useammalle, kun kestävyys- ja ilmastonäkökulmat korostuvat.

Ehdotusvaiheessa laaditaan liikenneselvitys ja vaikutusten arviointi.

Kaavaprosessin aikana järjestetään muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, jonka yhteydessä arvioidaan edellytykset muinaisjäännökseen kajoamiselle.