

Tolsanjärven asemakaava (hanke 14100) asemakaavan valmisteluaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.01.2020 § 3
89/10.02.03/2019

Valmistelija kaavoitusteknikko Mikael Pettersson, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
puh. 09 2967 2533 klo 9-11,

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun eteläpuolella. Alue tunnetaan myös nimellä Drusibacken. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rantarataan, etelässä Peuramaan hiihtokeskukseen, idässä Porkkalantienhen sekä lännessä Bergkullantien päähän. Suunnittelualue on kooltaan noin 250 ha, josta kunta omistaa n. 18 ha.

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT) ja eteläosa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Tolsanjärvi rantaalueineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen poikki kulkee maakaasujohto (k). Tolsan alakoulu on merkitty suojelukohteeksi.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan rautatieaseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asutuksen sijoittaminen kestävän kehityksen ja kaavataloudellisten periaatteiden mukaisesti. Myös uudisrakentamisalueiden kaavoittaminen kunnan omistamille maille sekä Tolsan seisakkeen lähialueen maankäytön kehittäminen ovat tavoitteina.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin ja seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet kuntakeskuksen palveluihin. Asemakaavassa tavoitteena on parantaa mm. yhteyksiä Vanhan Porkkalantien ja Porkkalantien välillä.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.4.2019 (71 §) ja asemakaava on kuulutettu vireille 7.6.2019.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan valmisteluaineiston kokonaisrakennusoikeus on noin 138000 k-m², josta asumiseen on osoitettu asuinpientaloille (AP) n. 4500 k-m², erillispientaloille (AO) n. 110000 k-m². Toimitilarakennuksille (KTY) on osoitettu n. 8500 k-m², palvelurakennuksille (P) n. 700 k-m² ja maatilan talouskeskukselle (AM) n. 3900 k-m².

Kaava mahdollistaa kunnan omistamalle maalle 35 uuden omakotitalotontin rakentamisen. Lisäksi kunnan omistamalle maalle sijoittuu palvelurakennusten (P) tontti, jolle voi sijoittaa nykyisen, suojeltavaksi merkityn Tolsan alakoulun rakennuksen lisäksi 600 k-m²

palvelutiloja. Yhteensä kaava-alueelle muodostuu 138 uutta omakotitonttia (AO), minkä lisäksi kaava mahdollistaa rakennetuille kiinteistöille lisärakennusoikeutta noin 130 uudelle omakotitalolle (AO). AO-tontille saa rakentaa omakotitalon 200 k-m², syytinkirakennuksen 50 k-m² sekä talousrakennuksia 70 k-m², tehokkuusluku on kuitenkin enintään e=0,20. Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 1000 uutta asukasta.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty 15 rakennusta suojeltavaksi (sr, sr-1). Alle 50 k-m²:n kokoisia suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia (sr-1) ei lasketa ehdotuksen sallimaan muuhun rakennusoikeuteen.

Suunnittelualueella sijaitsevat kallioalueet on pääasiassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). Vihreän yleisilmeen säilyttämiseksi täydennysrakentaminen niiden läheisyydessä on pyritty sijoittamaan niin, että maaston korkeimmat kohdat jäävät puupeitteisiksi.

Tolsanjärvi ranta-alueineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Myös järven eteläpuolella nouseva rinne, johon on myös merkitty liito-oravan elinpiiri (s-1), on merkitty kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo).

Kaava-alueeseen kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu kyläasutusalue, joka sijoittuu Drusibackenin alueelle, pääasiassa nykyisen Vanhan Porkkalantien linjauksen ja siitä lähtevien sivuteiden ympäristöön. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön arvokasta kulttuurihistoriallista luonnetta täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi uusi rakentaminen sopeutetaan maisemallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan, kuten kattomuodoiltaan, julkisivumateriaaleiltaan sekä värisävyiltään, olemassa olevaan puurakennuskantaan. Historialliseksi tieksi merkityn Vanha Porkkalantien linjaus ja geometria on pääosin säilytetty.

Kaavaan on piirretty kaksi uutta yhteyttä Vanhan Porkkalantien ja Porkkalantien välille. Alueen pohjoisosassa Heteniityntie, jonka varrelle on piirretty neljä toimitilarakennusten tonttia. Katu jatkuu länsiosaltaan kävely- ja pyöräilytienä, Heteniitynpolkuna Vanhalle Porkkalantielle. Kaava-alueen eteläosaan on piirretty uusi yhteys, Finnäsintie, joka toimii myös uuden omakotialueen kokoojakatuna.

Länsiväylän ja Tolsanjärven väliselle alueelle on piirretty uusi kävelylle- ja polkupyöräilylle varattu katu, Kahlaamonpolku, joka tulee tulevaisuudessa toimimaan seudullisena pyöräilyväylänä, jos Länsiväylän ja rautatien väliselle alueelle rakennettava yhteys joudutaan poistamaan lisäraiteiden rakentamisen takia. Myös Bergkullantien länsipäästä on kuntakeskuksen suuntaan, hiihtoladun viereen, piirretty kävely- ja pyöräilyyhteys, Jerikonpolku.

Peuramaan golf- ja hiihtokeskuksen alueelle on nykyisten rakennusten ympäristöön merkitty lisärakentamisoikeutta n. 3000 k-m². Lisäksi Peuramaan golfkeskuksen omistamalle maille on merkitty 8 omakotitalon rakennuspaikkaa. Peuramaalla olevan hevostallin alue on merkitty hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi (E-1) ja sille on merkitty lisärakennusoikeutta n. 2000 k-m².

Långstrandin tila on merkitty maatilan talouskeskuksen korttelialueeksi (AM) sekä maatalousalueeksi (M). Alueille on mahdollisuus rakentaa maatalouteen ja sen sivuelinkeinoihin tarvittavia rakennuksia sekä yhteensä kuusi asuinrakennusta. Lisäksi tilan maille on merkitty 23 omakotitalon rakennuspaikkaa.

Maankäyttösopimukset

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa on eräiden maanomistajien ja kunnan kesken sovittava ensisijaisesti maankäyttösopimuksin asemakaavan toteuttamisesta.

Asiakirjat:

- Tolsanjärven asemakaavan valmisteluaineisto, kaavaselostus sisältäen asemakaavakartan piir.nro 3391.

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1.

asettaa Tolsanjärven asemakaavan valmisteluaineiston (piir.nro 3391) asiakirjoineen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

2.

pyytää asemakaavan valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- kuntakehitysjaosto
- Kirkkonummen Vesi
- tontti- ja paikkatietopalvelut
- nimistötoimikunta
- perusturva
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- vammaisneuvosto
- vanhuusneuvosto

Muut viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Espoon seudun ympäristöterveys
- Helsingin seudun liikenne (HSL) -kuntayhtymä
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto

Yhdistykset, järjestöt ja muut toimijat

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Gasum Oy
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y.
- Kyrksläatts Hembygdsförening rf.
- Kirkkonummen yrittäjät r.y.

Käsittely

Käsittelyn aikana Matti Kaurila teki esityksen, jonka mukaan kuntatekniikan lautakunta merkitsi kokouksessaan 25.4.2019 Tolsanjärven asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi seuraavalla evästyksellä; alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida Jerikonmäen-Peuranmaan alueen virkistys- ja latuverkoston kehittämismahdollisuudet. Esityslistatekstissä ei ole vastattu tähän evästykseseen mitään. Lautakunnan evästykseseen tulee vastata ennen seuraavaa kaavan käsittelyvaihetta.

Lisäksi Matti Kaurila teki evästysesityksen, että Länsiväylän vieressä olevilla KTY tonteilla varataan myös mahdollisuus myyntitoimintaan.

Käsittelyn aikana Kim Männikkö teki esityksen, että Kyrkslätt landsbygdsförening r.f. lisätään lausunnon antajiin.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi lisäysesitykset yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti seuraavalla lisäyksellä;

Lisätään lausunnon antajiin Kyrkslätt landsbygdsförening r.f.

Kuntatekniikan lautakunnan aiemmin antama evästys lisätään ja huomioidaan jatkosuunnittelun aikana materiaaleissa ja esittelyteksteissä.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta evästää valmistelua niin, että Länsiväylän vieressä olevilla KTY tonteilla varataan myös mahdollisuus kaupan toimintaan.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta valtuuttaa esittelijän tekemään teknisiä korjauksia materiaaleihin.

Carl-Johan Kajanti ja Jenny Snellman saapuivat kokoukseen asian esittelyn alussa klo 17.02.

Kaavoitusteknikko Mikael Pettersson poistui asian käsittelyn jälkeen klo 17.44.