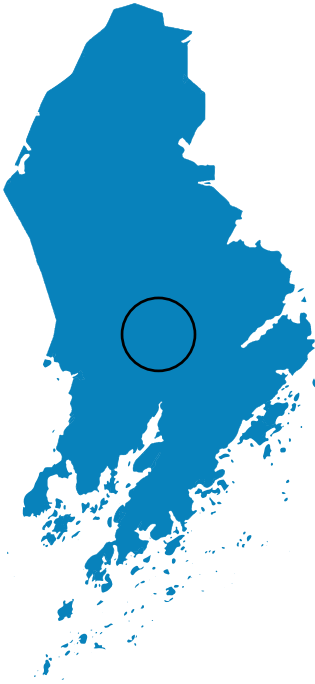


KIRKKONUMMEN KUNTA  
KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

# Tolsanportin eteläinen asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET.

## MITÄ SUUNNITELLAAN?

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

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenne-

neyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle ja Porkkalanlantielle.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa lähialueen asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista.

## MIKSI SUUNNITELLAAN?

### Kaavoitusohjelma

Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2027.

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Maakuntakaavassa suunnittelualue rajautuu taajamatoimintojen vyöhykkeeseen. Alueen eteläosa on pieneltä osin osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020

(lainv. 2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT).

### Osayleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa tai valmisteilla osayleiskaavaa.

### Asemakaava

Alue on asemakaavoittamatonta.

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenneyhteydet

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemanseudun kaakkoispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskiliin-jaan, lännessä vireillä olevaan Tolsanjärven asemakaava-alueeseen, etelässä peltoalueeseen ja idässä viheralueeseen.

### Koko ja maanomistus

Suunnittelualaue on kooltaan noin 9,8 ha. Suunnittelualaueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualaueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.

### Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualaue on nykyisellään rakentamatonta aluetta. Suunnitte-

lualaueen lähimmät palvelut sijaitsevat Tolsan asemanseudulla sekä kuntakeskuksessa.

### Luonto, maaperä ja virkistys

Suunnittelualaueen maaperä on savea sekä paikoin kalliomaata. Alueella kasvaa sekametsää. Länsiväylän eteläpuolella sijaitsee Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alueella on havaittu liito-oravan esiintyminen.

### Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualaueen lähialueella, junaradan pohjoispuolella, on laaja kunnallistekninen verkosto.

Alueella ei ole nykyisellään rakennuksia. Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (Storåker), joka on tyyppiltään kivirakenne.

## Kevät 2024

### Aloitus- ja valmisteluvaihe

## MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Kaavan laatija laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston (= kartta ja selostus).
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

## MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualaueen maanomistajille kirjeitse.
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastossa.
- Kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle.
- Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausuntoja.
- Kaavan valmisteluaineistosta järjestetään asukastilaisuus.
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella.

## Kesä 2024– Syksy 2024

### Ehdotusvaihe

- Kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus), vaikutuksenarvioinnin sekä vastineet kaavan valmisteluvaiheessa annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- Asiantuntijat laativat tarvittavia lisäselvityksiä.

- Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus.
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualaueen maanomistajille.

## Talvi 2024

### Hyväksymisvaihe

- Kaavoittaja laatii mahdollisesti tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

- Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen.

## KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle.
- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.

## KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualaueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Tolsanportin asemakaavan osallisia ovat mm.:

### Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualaueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

### Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy

- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy
- muut alueella toimivat yritykset

### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen Pienikiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrkslätts Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksitysteiden tiekunnat

### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvon-

ta, ympäristönsuojelu, elinkeinotoimi, kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, sivistys- ja vapaa-ai- kapalvelut, toimitilapalvelut, kulttuuritoimi, liikuntapalvelut, tontti- ja paikkatietopalvelut, liikennejärjestelmäpalvelut, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto

- Kirkkonummen Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

## MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2024–2030 (Kirkkonummen kunta, 2024)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämiselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)

- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma (SITO, 2017)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Kirkkonummen historialliset tied (Maunu Häyrynen, 1987)
- Kt 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Kivenlahti, meluselvitys Munkinmäki-Jorvas (Ramboll 2004)
- Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistuttua (FCG Oy 2014)
- Maanteiden EU-meluselvitys, täydennys Kt 51 Kirkkonummi (SITO 2017)
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikenne-järjestelmäsuunnitelma 2040

- (Sito Oy, 2017)
- Tolsanportin asemakaava, luontoselvitys 2023 (Ramboll Oy)
- Tolsanportin asemakaava, liito-oravaselvitys 2023 (Ramboll Oy)

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



#### Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset luonnonoloihin
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset vesistöjen laatuun ja vesitalouteen
- vaikutukset ilmastomuutokseen



#### Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



#### Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueella laajemmalla alueella eli vaikutusalueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. opaskarttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa, osallisilta saatavaa palautetta sekä kaavoitusprosessin aikana tehtäviä lisäselvityksiä. Kaavan ehdotusvaiheen aikana tarkennetaan suunnitelmia. Vaikutusten arviointi esitetään ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella. Asema- kaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäyttösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saisivat asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

## MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esitellään Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kunnan kaavoittajalle joko suullisesti tai kirjallisesti (ks. yhteystiedot alla).



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa:

**Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs,  
Kirkkonummi,**

tai verkossa osoitteessa:

**[www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

**Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20,  
02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse:

**[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)**

#### Lisätietoja kaavahankkeesta antavat:

kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen sekä  
asemakaavapäällikkö Simon Store

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi)

Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:

**[www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot)**