

Tolsanportin eteläinen asemakaava (14201), asemakaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen (MRL 62 § ja 63 §) ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.04.2024 § 33

306/10.02.03/2024

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Simon Store etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää, että

1.
se hyväksyy Tolsanportin eteläisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §)
2.
se hyväksyy kaavan laatijaksi Jarkko Kukkolan (Ramboll)
3.
se asettaa kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

4.
se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:
Kirkkonummen kunta:
 - ympäristönsuojelu
 - elinkeinotoimi
 - kunnallistekniikan investointipalvelut
 - kunnossapitopalvelut
 - tontti- ja paikkatietopalvelut
 - Kirkkonummen Vesi

- Muut viranomaiset:
- Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Väylävirasto
 - Länsi-Uudenmaan museo

- Yhdistykset ja järjestöt
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
 - Kyrkslätt Natur och Miljö r.f.

5.
se tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kuvaus

Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2027. Valmistelun yhteydessä hanke on jaettu Länsiväylän kohdalta kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä hanke on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi. Länsiväylän pohjoispuolinen alue on nimetty Tolsanportin pohjoiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemanseudun 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. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa alueen asukkaita kaavan taustasta ja tarkoituksesta sekä tavoitellusta aikataulusta.

Kaavan tavoitteet

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Tolsan rautatieseisakkeelle on suunnittelualueelta noin 500 metriä.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elin-keinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle ja Porkkalantielle.

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustava rajaus, jota tarkennetaan tarpeen mukaan suunnitteluprosessin edetessä. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville keväällä 2024 ja kaavaehdotus syksyllä 2024. Kaava on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2024 aikana. Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 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.

Kaavaluonnos

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 14 200 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 600 k-m²
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 2 000 k-m²
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 600 k-m²

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

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

Asemakaavalla muodostetaan uusi Tonttikatu 1 (kadun nimi määritellään kaavaehdotusvaiheessa). Uudelta kadulta jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), korttelin 840 läpi, Länsiväylän suuntaisena kaavan rajalle asti. Tolsanportin liittymä ja Länsiväylän eteläinen väylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT). Porkkalantielle on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asiakirjat

- Tolsanportin eteläisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tolsanportin eteläisen asemakaavan selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3501).

Päätöshistoria