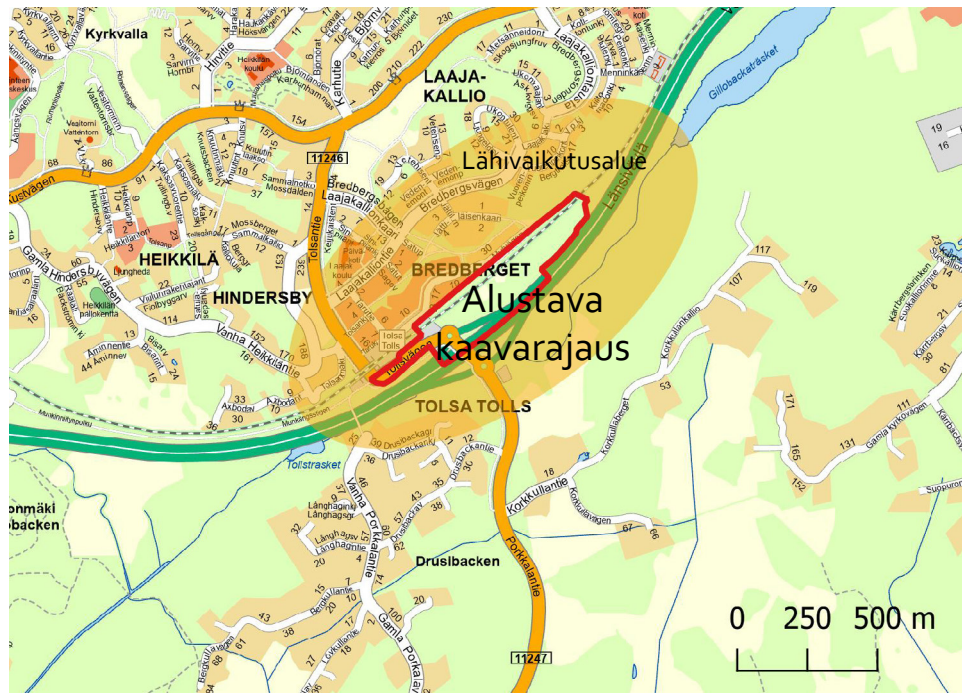


KIRKKONUMMEN KUNTA
KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos

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



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET.

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Tolsanportin pohjoinen asemakaava-alue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa rautatiealueeseen ja etelässä Länsiväylän keskiliinjaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain osoitettu taajamatoimintojen vyöhykkeenä. Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kyrkkonummen yleiskaava 2020 (lainv. 2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Länsiväylän vä-

sekä teollisuus- ja varistorakennusten alue. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

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

littömään läheisyyteen on osoitettu suojeltava kohde. Museoviraston rekisterin perusteella kohde on poistettu kiinteä muinaisjäänös Tolsa Nedegård.

Osayleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa tai valmisteilla osayleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueeseen sisältyy osa rautatiealueesta, jossa on voimassa Tolsan asemanseudun asemakaava. Muuten alue on asemakaavoittamaton.

MIHIN SUUNNITELLAAN?

Sijainti ja liikenneyhteydet

Tolsanportin pohjoinen asemakaava-alue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella. Kaava-alue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisosaan ja Länsiväylän eteläosassa Länsiväylän keskilinjaan.

Koko ja maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue on nykyisellään rakentamatonta aluetta. Suunnitte-

lualueen lähimmät palvelut sijaitsevat Tolsan asemanseudulla sekä kuntakeskuksessa.

Luonto, maaperä ja virkistys

Suunnittelualueen maaperä on savea sekä paikoin kalliomaata. Alueella kasvaa sekametsää.

Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualueen lähialueella, radan pohjoispuolella, on laaja kunnallistekninen verkosto.

Alueella ei ole nykyisellään rakennuksia. Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (Tolsa Övergård). Toinen kiinteä muinaisjäänös (Tolls) sijaitsee aivan suunnittelualueen reunalla sen pohjoispuolella. Muinaisjäänökset ovat tyypiltään kivrakenteita.

Kevät 2024

Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kesä 2024

Ehdotusvaihe

Syksy 2024

Hyväksymisvaihe

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

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

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

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

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse.
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa
- 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.

- 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 suunnittelualueen maanomistajille.

- 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 suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asuamiseen, 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:

- suunnittelualueen 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 Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrkslätts Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys

Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, elinkeinotoimi,

- kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, sivistys- ja vapaa-aikapalvelut, toimitalopalvelut, kulttuuri-toimi, 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 lähtötietoa-aineistolle:

- 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 kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)

- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma (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. Asemakaavaluonnoksen 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 ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

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

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi

tai sähköpostitse:

kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lisätietoja kaavahankkeesta antavat:

kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen sekä asemakaavapäällikkö Simon Store

sähköposti: etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:

www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot