

**Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos (14200), 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 § 34  
933/10.02.03/2022

Valmistelijat	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 pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen 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 - Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.  5. se tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Käsittely	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.01.
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 pohjoiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Länsiväylän eteläpuoleinen alue on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi.

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualueita. 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**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

## **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. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 400 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 6 200 k-m<sup>2</sup>.
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 190 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kolme suojaviheraluetta (EV), joille on osoitettu kullekin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattu alueen osa. Kaavassa on huomioitu myös hulevesien hallintaan liittyvä ojien tilantarve tonttikadun tilavarauksessa. Asemakaavalla muodostetaan Tonttikatu 1 (kadun nimi määritellään kaavaehdotusvaiheessa). Asemakaavoitetun rautatiealueen (LR) rajausta muutetaan paikoin Tonttikatu 1:n kohdalla. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella. Tonttikatu 1:ltä jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), korttelin 842 läpi, radan suuntaisena kaavan rajalle asti.

Länsiväylän alue on osoitettu yleisen tien alueena (LT). Tolsantien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaista yleisen tien aluetta on tarkoitus muuttaa kaduksi. Nykyiset liityntäpysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintipaikkana (p).

### **Asiakirjat**

- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3499).

Päätöshistoria