

**Tolsanportin eteläinen asemakaava (14201), kaavan ehdotusaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.06.2024 § 58

306/10.02.03/2024

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Simon Store kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.</li><li>2. asettaa Tolsanportin eteläisen asemakaavan kaavaehdotuksen, piir.nro 3508, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.</li><li>3. pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:</li></ol> <p>Kirkkonummen kunta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- rakennusvalvonta</li><li>- kunnallistekniikan investointipalvelut</li><li>- kunnossapitopalvelut</li><li>- ympäristönsuojelu</li><li>- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut</li><li>- kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut</li><li>- vammaisneuvosto</li><li>- vanhusneuvosto</li><li>- Kirkkonummen Vesi</li></ul> <p>Muut viranomaiset:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uudenmaan liitto</li><li>- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</li><li>- Espoon seudun ympäristöterveys</li><li>- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä</li><li>- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä</li><li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li><li>- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos</li><li>- Länsi-Uudenmaan museo</li></ul> <p>Yritykset:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Caruna Espoo Oy</li><li>- Fortum Power and Heat Oy</li><li>- DNA Oy</li><li>- Elisa Oyj</li><li>- TeliaSonera Finland Oyj</li><li>- Digita Oy</li></ul>

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläatts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrksläätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat

4.

ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.

5.

se tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Käsittely

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

### **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.

### **Tavoitteet**

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatiesaisakkeen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Tolsan rautatiesaisakkeelle 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.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 ja asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2024. Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Valmisteluvaiheen asukastilaisuus pidettiin kunnantalolla Kirkkonummi-salissa 8.5.2024, tilaisuuteen osallistui n. 10 henkilöä. Kaavan valmisteluaineistosta saapui nähtävilläolon aikana 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

### **Kaavaehdotus**

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 14 000 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 700 k-m<sup>2</sup>
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 1 900 k-m<sup>2</sup>
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 400 k-m<sup>2</sup>

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, tulvareitti sekä luonnontilaisena säilytettävä alue, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentäisivät tai hävittäisivät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöjä. Kaavassa on huomioitu myös liito-oravat keskeiset liikkumissuunnat (eko-1).

Asemakaavalla muodostetaan uusi katu nimeltä Tolsankaari. Uudelta kadulta jatkuu ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t) korttelin 840 läpi, Länsiväylän suuntaisena kaavan rajalle asti. Tolsanportin liittymä ja Länsiväylän eteläinen väylä osoitetaan maantien alueeksi (LT) ja sen alueelle on osoitettu eritasoristeys (e). Porkkalantielle on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavaan on merkitty muinaisjäännös korttelin 840 alueelle.

Asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä mm. rakentamisen laatuun ja tapaan, meluun, pysäköintiin, luontoarvoihin, hulevesiin ja muinaisjäännökseen liittyen.

### **Maankäyttösopimukset**

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa, on kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien ja kunnan kesken tehtävä maankäyttösopimukset asemakaavan toteuttamisesta.

### **Asiakirjat**

- Tolsanportin eteläisen asemakaavan selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3508).

## Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.04.2024 § 33

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Simon Store etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. se hyväksyy Tolsanportin eteläisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §)</li><li>2. se hyväksyy kaavan laatijaksi Jarkko Kukkolan (Ramboll)</li><li>3. se asettaa kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.</li><li>4. se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta:<ul style="list-style-type: none"><li>- ympäristönsuojelu</li><li>- elinkeinotoimi</li><li>- kunnallistekniikan investointipalvelut</li><li>- kunnossapitopalvelut</li><li>- tontti- ja paikkatietopalvelut</li><li>- Kirkkonummen Vesi</li></ul><p>Muut viranomaiset:</p><ul style="list-style-type: none"><li>- Uudenmaan liitto</li><li>- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</li><li>- Väylävirasto</li><li>- Länsi-Uudenmaan museo</li></ul><p>Yhdistykset ja järjestöt</p><ul style="list-style-type: none"><li>- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry</li><li>- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.</li></ul></li><li>5. se tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.</li></ol>
Käsittely	
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	<b>Kuvaus</b>

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. Suunnittelualaue on kooltaan noin 9,8 ha. Suunnittelualaueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualaueen 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 rautatiesaisakkeen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Tolsan rautatiesaisakkeelle on suunnittelualaueelta 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-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 600 k-m<sup>2</sup>
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 2 000 k-m<sup>2</sup>
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 600 k-m<sup>2</sup>

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).