

Ehdotusaineistosta saatujen lausuntojen ja muistutusten yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet

Tolsanportti eteläinen asemakaava ja asemakaavan muutos, 14200

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.8.2024–9.9.2024.

LAUSUNNOT:

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 15 lausuntoa:

1.	Länsi-Uudenmaan museo	6.8.2024
2.	Metsäkeskus	6.8.2024
3.	Digita Oy	16.8.2024
4.	Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry	22.8.2024
5.	Espoon seudun ympäristöterveys	23.8.2024
6.	Caruna Espoo Oy	27.8.2024
7.	Fortum Power and Heat Oy City Solutions	1.9.2024
8.	Länsi-Uudenmaan poliisilaitos	5.9.2024
9.	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	6.9.2024
10.	Kyrkslätt hembygdsförening	6.9.2024
11.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	9.9.2024
12.	Kirkkonummen vammaisneuvosto	9.9.2024
13.	Uudenmaan ELY-keskus	9.9.2024
14.	Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö	9.9.2024
15.	Uudenmaan liitto	9.9.2024

MUISTUTUKSET:

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 1 muistutus.

Sisällys

1.	LAUSUNNOT	3
1.1	Länsi-Uudenmaan museo (6.8.2024)	3
1.2	Metsäkeskus (6.8.2024)	4
1.3	Digita Oy (16.8.2024)	4
1.4	Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry (22.8.2024)	4
1.5	Espoon seudun ympäristöterveys (23.8.2024)	7
1.6	Caruna Espoo Oy (27.8.2024)	8
1.7	Fortum Power and Heat Oy City Solutions (1.9.2024)	8
1.8	Länsi-Uudenmaan poliisilaitos (5.9.2024)	9
1.9	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.9.2024)	9
1.10	Kyrkslätts hembygdsförening (6.9.2024)	9
1.11	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry (9.9.2024)	10
1.12	Kirkkonummen vammaisneuvosto (9.9.2024)	11
1.13	Uudenmaan ELY-keskus (9.9.2024)	11
1.14	Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (9.9.2024)	16
1.15	Uudenmaan liitto (9.9.2024)	17
2.	MUISTUTUKSET	22
2.1	Muistutus 1 (9.9.2024)	22

1. LAUSUNNOT

1.1 Länsi-Uudenmaan museo (6.8.2024)

Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmista. Museo on aiemmin antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 17.5.2024. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta museo piti jo luonnosvaiheessa hyvänä ja kannatettavana, että kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan myös melko paljon lähivirkistysaluetta (VL) ja että se on sijoitettu niin, että se muodostaa puustoisien reunavyöhykkeen uusilta rakennettavilta korttelialueilta valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan maisema-alueen suuntaan. Merkintä määräyksineen on hyvä. Samoin uudisrakentamisen rakennustapaa koskevat yleiset määräykset vaikuttavat kannatettavilta. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että kaava-alueelta tunnetaan en-tuudestaan yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, esihistoriallinen kivilatomus Storå kern (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000039180). Kohde on paikan-nettu vuonna 2020 tehdyssä maastotarkastuksessa (Niko Anttiroiko / Länsi-Uudenmaan museo).

Länsi-Uudenmaan museon arkeologi teki alueelle uuden tarkastuskäynnin toukokuussa 2024, missä yhteydessä kohteen Storå kern läheisyydestä löytyi toinen mahdollinen muinaisjäänös, kivilatomus, Storå kern 2 (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000051496). Lisätietoja kohteista Museoviraston ylläpitämässä Kulttuuriympäristön palveluikkunassa osoitteissa <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000039180> (Storå kern) ja <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000051496> (Storå kern 2).

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa muinaisjäänöksen päälle on merkitty KM-1 eli liikerakennusten korttelialue. Kohteesta on käyty 18.6.2024 Museoviraston kanssa muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaiset neuvottelut. Neuvotteluissa on todettu, että muinaisjäänöksen Storå kern säilyminen alueella aiheuttaisi kohtuutonta haittaa kaavan toteutumiselle, ja Museovirasto on myöntänyt luvan poistoon riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa edellytettiin myös mahdollisen muinaisjäänöksen Storå kern 2 tutkimista. Neuvottelumistio on kaava-aineiston liitteenä.

Länsi-Uudenmaan museo toteaa, että kiinteää muinaisjäänöstä Storå kern ei tarvitse merkitä asemakaavaan, kun neuvottelussa sovitut tutkimukset on suoritettu ja Museovirasto on hyväksynyt kenttäräportin ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Mikäli tutkimuksia ei ehditä suorittaa ja Museovirasto ei ehdi hyväksyä kenttäräporttia ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä, Storå kern merkitään kaavaan sm-merkinnällä ja aluerajauksella. Kaavamääräykseen tulee:

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä edellyttäen, että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Mikäli mahdollinen muinaisjäänös Storå kern 2 osoittautuu tutkimuksissa kiinteäksi muinaisjäänökseksi, sitä ei lisätä asemakaavaan, kun se on tutkittu neuvotteluissa sovitulla tavalla ennen kaavan vahvistamista.

VASTINE: Museoviraston lausunto Tolsanportin muinaisjäänösten Storå kern, Storå kern 2 ja Tolsa Övergård arkeologisten tutkimusten riittävydestä 16.10.2024 on li-sätty kaavan liitteeksi.

Lausunnon mukaan Museovirastolle toimitetun kenttäraportin perusteella syksyllä 2024 toteutetut tutkimukset on todettu riittäviksi. Muinaismuistolaki ei enää rajoita alueen maankäyttöä ja muinaisjäännökset poistetaan muinaisjäännösrekisteristä rauhoitettuina kohteina. Alueella voidaan näin ollen aloittaa rakennustyöt.

Kaavakartasta poistettiin muinaisjäännökseen (Storå kern) liittyvä kaavamerkintä ja -määräykset. Mahdollinen muinaisjäännös Storå kern 2 tutkittiin neuvottelussa sovitulla tavalla ja sitä ei lisätty asemakaavakartalle.

1.2 Metsäkeskus (6.8.2024)

Metsäkeskuksella ei ole huomautettavaa kaavan sisällöstä. Muistutamme vain, että asemakaava-alueella ei ole maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jolloin alueella ei myöskään sovelleta metsälakia ja esim. metsänkäyttöilmoitusta ei tarvitse tehdä alueen metsiä käsiteltäessä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.3 Digita Oy (16.8.2024)

Asemakaavan toteutuessa alueen mobiiliviestintäverkko tarvitsee lisää kapasiteettia, koska mobiiliviestintäverkon käyttäjämäärät tulevat kasvamaan suhteellisen tiiviillä alueella. Digita esittää, että kaavaan varataan emt-alue matkaviestintukiasemalle (masto ja laitetila). Ohessa alustava aluerajausehdotus (sininen raja), missä paikka radioteknisesti voisi olla. Samasta paikasta voisi hoitaa myös Tolsanportin pohjoisen asemakaavaehdotusalueen matkaviestinverkon täydennystarpeet.



VASTINE: Alueella, johon matkaviestintukiasemaa esitetään, on merkittäviä luontoarvoja eikä se ole sopiva matkaviestintukiasemalle. Mahdollisesta korttelialueelle rakentamisesta Digita voi neuvotella yksityisen tontin omistajan kanssa.

1.4 Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry (22.8.2024)

KPY katsoo esityksen olevan hyvä ja kannatettavaa, kunhan jatkosuunnittelussa vielä tarkennetaan asioita ja melumallinnukset & -mittaukset alueilla tehdään.

Yleistä asemakaavaehdotuksesta

KPY katsoo, että erilliset Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen alueiden asemakaavat muodostavat niin yhtenäisen kokonaisuuden, että ne on käsiteltävä läpi koko prosessin samanaikaisesti aina kunnanvaltuuston lopulliseen kaavan vahvistamiseen asti. KPY antaa nyt yhden yhteisen lausunnon molemmista kaavoista, sillä KPY katsoo kommenttien pätevän molempiin kaavoihin.

KPY kiinnittää huomiota, että Tolsanportin asemakaava-alueet ovat kirkkonummelaisittain erittäin hyvien liikenneyhteyksien solmukohtissa, jopa julkista liikennettä alueella on runsaasti. Täten alueen kehittäminen on kuntastrategian mukaista ja jopa alueellisestikin laajempaa aluetta palvelevaa.

KPY huomauttaa, että nyt esillä olevilla Tolsanportin eteläisellä ja pohjoisella asemakaava-alueella ei ole suoranaisesti yhdistyksen ydintoimintaan liittyvää kaavoitusta suunnitteilla, joten lausunnon valmistelun pääpaino on nyt vaikutusten arvioimisessa kaava-alueiden lähivaikutusalueilla.

VASTINE: Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavojen kaavaprosessit pyritään yhteensovittamaan.

Pyydettyä KPY tahtoo esitetystä lausua seuraavaa:

Melumallinnus ja melumittaukset lähialueilla tehtävä

KPY katsoo esityksen olevan puutteellinen, koska melumallinnusta näinkin kriittisellä alueella ei ole tehty osaksi kaavaesityksiä. Suunnitellut asemakaavat tulevat merkittävästi muuttamaan erityisesti Länsiväylältä kantautuvaa melua lähialueille. Joten melumallinnukset on tehtävä tai olemassa olevat päivitettävä huomioiden maastoihin tulevat merkittävät muutokset.

KPY katsoo erityisesti kaavoitusalueen välittömästi pohjoispuolella olevan Laajakallion alueen olevan nyt erityistarkkailun tarpeessa ja vaatii alueella tehtävän ennen kaavan toteutuksen aloittamista melumittaukset: sekä heti radan varresta ja Laajakallion laelta, mutta myös vertikaalisesti eli Tarutien AK korttelien kerrostalojen ylimmistä kerroksista. Ja myös on valvottava kaavan toteutuksen aikana, ettei näiden alueiden melukuorma ainakaan kasvaisi.

Myös rakennusvaiheen aikainen melun syntyminen on mallinnettava ja pyrittävä minimoimaan – onhan asemakaava-alueiden rakennusvaiheessa kuitenkin melko massiiviset louhintatyöt alueilla suoritettava.

Mainitut melumittaukset ja -mallinnukset palvelisivat samalla myös tulevien kaava-alueiden sisästä käyttöä antaessaan tarkempia määritteitä tarvittavista melunhallinnoista rakennuksissa ja pihdoilla.

Täten KPY vaatii, että ennen kaavan hyväksyntämenettelyn aloittamista on mainitut melumallinnukset ja -mittaukset tehtävä ja liitettävä osaksi kaavan käsittelyaineistoja.

VASTINE: Meluselvitys laadittiin kaavan tarkistetun ehdotuksen yhteydessä. Selvitys lisättiin kaavan liitteeksi. Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset.

Kirkkonummen Tolsanportin pohjoisella ja eteläisellä kaava-alueella on tehtävä louhintoja kadun ja tonttien tasaamiseksi. Louhinnan ja murskauksen aiheuttamaa melua on tutkittu meluilmoituksen meluselvityksessä, joka on lisätty kaavan liitteeksi tarkistetun ehdotuksen yhteydessä.

Louhintasuunnitelmassa esitettiin mm. louhintamäärät, louhintatasot sekä louhinnan etenemissuunnat. Louhintasuunnitelmaa käytettiin melumallinnuksen lähtöaineistona. Mallinnuksessa huomioitiin louhinnan melu erikseen sekä tie- ja raideliikenteen kanssa.

Mikäli kaava-alueelle tulee melun seuranta edellyttävää toimintaa, tulee jatkuva melumittaus tapahtumaan ympäristönsuojelulain puitteissa. Kunnan ympäristöviranomaisen kanssa on järjestetty työneuvotteluita koskien melua ja louhintaa.

Mainostelineet

KPY katsoo kaavaehdotuksessa olevien määritteiden alueen mainoksille olevan lähtökohtaisesti hyvin määriteltyjä, mutta katsoo, että näihin määritteisiin vielä erikseen lisättävä kieltä vertikaaliselle mainospylväille (kuten esim. Prisman mainospylvä keskustassa). KPY katsoo, ettei vertikaalinen mainospylvä sovi alueelle, vaikkakin kallioiden päällä näkyisi laajalle – vaan KPY katsoo, että sama näkyvyys on samaisten kallioiden päällä saavutettavissa ilman korkeita mainospylviä.

VASTINE: Kaavamääräyksiä muutettiin siten, että tonteille ei ole sallittua sijoittaa mainospylviä.

Kunnan mainosikkuna idästä saapuessa

KPY katsoo Tolsanportin mahdollistavan länsiväylälle sekä myös junaradalle, Espoosta päin tultaessa, näyttävän näyteikkunan, kunhan kaavoituksellisesti kiinnitetään huomiota rakennettavan ympäristön ulkonäköseikkoihin. Alueen kaavoitus ja tulevat rakennukset tulevat luomaan eräänlaisen "Tervetuloa Kirkkonummelle" ilmoituksen juuri ennen kuntakeskukseen saapumista, jonka pitää olla mairittelevan houkutteleva. Täten alueen toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, myös julkisivujen osalta.

VASTINE: Kaavassa on esitetty useita määräyksiä julkisivujen rakennustapaan ja laatuun sekä ympäristön viihtyisyyteen liittyen.

Kaavamääräyksiä täydennettiin mm. myymälätilojen sisäänkäyntien sijoittumisen, esteettömyyden, pintamateriaalien sekä lastauspihojen ja jätehuoltotilojen näkösuojaimiseen liittyen.

Näkymä Porkkalantieltä

Vaikkakin suunnitteluaineistoissa on jo selkeästi asiaa mietitty, tahtoo KPY painottaa, että eteläisen alueen suunnittelu pitää tehdä niin ettei Porkkalantien näkymä merkittävästi muutu. Vaikkakin Porkkalantien liittymä Länsiväylälle on 90-luvulla siirretty nykyiselle paikalleen, eli ei voida puhua historiallisesta tiestä tällä alueella – on kuitenkin tämä osa Porkkalantietä ja sen maisemallisesti arvokkaita maisema-alueita.

VASTINE: Tolsanportin eteläisessä kaavassa on esitetty laaja lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena.

Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavakarttaa täydennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensailta istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirrettiin VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta.

Muun muassa näillä merkinnöillä ja määräyksillä pyritään turvaamaan maiseman arvoja.

Muinaismuistoalueet

KPY tahtoo näistä nyt vain todeta, että museoviraston vaatimukset riittävästä kenttätutkimuksista ja kenttäraporteista tulee toteuttaa museoviraston edellyttämällä tavalla. Tämä siksi, jotta museovirasto voi vahvistaa, että kaavat voi viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman muinaismuistomerkintää.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Rantaradan kehittäminen

KPY tahtoo tiedustella, miten kaava-alueissa on huomioitu mahdollinen rantaradan kehittäminen tulevaisuudessa esim. 4-raiteiseksi kaupunkiradaksi aina Kirkkonummen keskustaan asti. Julkisen (raide)liikenteen tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksia ei saisi nyt kaavoituksellisesti hankaloittaa.

KPY katsoo, että Tolsanportin pohjoisen alueen asemakaava on suunniteltava niin että rantaradan mahdollinen kehittäminen 4-raiteiseksi kaupunkiradaksi tulevaisuudessa ei esty ja että tämä rantaradan kehitysmahdollisuus tuodaan kaava-aineistossa selkeästi esille.

VASTINE: Lausuntoon vastattiin Tolsanportin pohjoisen asemakaavan vastineissa.

Liityntäpysäköintipaikat

KPY esittää huolensa, että nykyiset liityntäpysäköintipaikat moottoritien molemmin puolin eivät päätyisi näiden kaava-alueiden lisäpysäköintialueiksi, joiksi niitä ei ole suunniteltu. Erityisesti eteläinen liityntäpysäköinti on nyt jo runsaalla käytöllä. Kaavojen suunnittelussa KPY katsoo, että P-paikkamitoitus on alueella tehtävä riittäväksi, ettei näille olemassa oleville liityntäpysäköintialueille tule lisäkuormaa näiltä alueilta.

VASTINE: Eteläisen asemakaavan määräyksiä täydennettiin pysäköinnin osalta. KTY-2-korttelialueella sovelletaan vähittäiskaupan myymälätilojen pysäköintimitoituksessa

vuoropysäköintiperiaatetta siten, että laskennallisista pysäköimispaikoista vähintään 15 paikkaa tulee osoittaa vuoropysäköintiin.

Muuten pysäköintialueiden riittävyys on varmistettu pysäköintimitoituksella. Toimisto-, liike- ja myymälätilojen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 40 k-m², mikä on teollisuus- ja varastotiloja kireämpi mitoitus.

Julkisen liikenteen pysäkit

KPY esittää toiveen, että katusuunnitelmien yhteydessä myös julkisen liikenteen, eli bussien, pysäkkien paikkoja ja riittävyttä huomioidaan, jotta ne palvelisivat myös näitä uusia kaava-alueita. Esim. Porkkalantiellä ei ole nyt sopivia pysäkkejä palvelemaan etelästä kaava-aluetta.

VASTINE: Porkkalantien pohjoispään pysäkkien paikkoja tutkitaan Tolsanjärven asemakaavassa kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä.

Lounaspaikka

Koska kaava-alueille arvioidaan peräti 350 työpaikkamahdollisuutta, tahtoo KPY kysellä, että mahdollistaako kaavat jonkinlaista lounaspaikkaa alueelle palvelemaan näitä työpaikkoja ja kaupantapa palveluita?

VASTINE: Kaava ei estä lounaspaikan muodostumista alueelle.

Alueen toiminta

KPY tahtoo toivomusponnen lailla vielä kiinnittää huomiota näinkin merkittävän alueen tulevaan käyttöön. Tälle alueelle KPY katsoo olevan tärkeitä, että syntyy työpaikka-alueita, kuten jo kuntastrategiassakin on linjattu, jotta työpaikkojen omavaraisuusaste Kirkkonummella paranisi. Näille alueille, joille on todellakin olemassa hyvät liikenteelliset, myös julkisen, yhteydet niin KPY tahtoo nyt painottaa, että alueen kehitys on oltava työpaikkoja luovaa.

Nyt kaavojen johdannossa todetaan kaavojen tarkoituksiksi myös "varastorakennusten alue". Alueen määrittäminen varastorakennusten alueeksi, mahdollistaisi esim. Pelican self storage tai Talliosake-tyyppisten yritysten voivan luoda alueelle toimintaa. Näiden yritysten toiminta filosofian mukaan ei käytännössä synnyttäisi työpaikkoja näinkin merkittävälle alueelle kuntakeskuksen kupeessa (esim. talliosakkeella on jo sopivammilla alueilla hyviäkin toimitiloja Kirkkonummella). Toisaalta kaikki yritykset ja kaupatkin tarvitsevat varastotiloja eli kyllä varastoja alueelle myös tultava.

Joten KPY esittääkin suunnittelijoille toiveen, jossa kaavan tarkoituksen määritelmää vielä tarkistetaan, jotta sitten aikanaan näille yksityismaille todellakin tulee työpaikkoja luovaa toimintaa – eikä pelkkiä itsepalveluvarastohalleja.

VASTINE: Kaavaan lisätään määräyksiä liittyen huoneistoalan vähimmäiskokoon ja kaavan mahdollistamiin toimialoihin. Näin voidaan vaikuttaa siihen, millaisia toimintoja alueelle muodostuu.

1.5 Espoon seudun ympäristöterveys (23.8.2024)

Espoon seudun ympäristöterveys toteaa, että asemakaava on laadittava siten, ettei rakennuksen käyttäjille aiheudu terveydellistä haittaa esimerkiksi melun tai ilmansaasteiden vuoksi.

Kaavassa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen. Uuden rakennuksen suunnittelua ja toteutusta koskeva sisäilman radonpitoisuuden viitearvo on 200 becquereliä kuutiometrissä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Melun osalta kaavassa tulee ottaa huomioon melutasolle annettujen ohjearvojen (VNP 993/1992) lisäksi asumisterveysasetuksessa (545/2015) melutasolle asetetut vaatimukset.

VASTINE: Kaavamääräyksiin lisättiin asumisterveysasetuksen mukaiset melutason ohjearvot.

Kaava-alueella tehtävän louhinnan ja murskauksen osalta tulee pitää huolta, että louhinnasta tai murskauksesta syntyvä melu, pöly, tms. ei aiheuta lähialueen asukkaille terveys- tai viihty-

vyyshaittaa. Louhinnasta ja murskauksesta syntyvä melu ei saa ylittää melutasolle annettuja ohjearvoja (VNP 993/1992) eikä asumisterveysasetuksessa (545/2015) asetettuja melun toimenpiderajoja.

VASTINE: Louhimalla irrotetun louheen murskaus voidaan tehdä Tolsanportin eteläisellä asemakaava-alueella ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella meluilmoitusmenettelyllä, jolla murskausta voidaan samalla toiminta-aluekokonaisuudella tehdä yhteenlaskettuna maksimissaan 49 päivän ajan.

Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä laadittiin melumallinnus, jossa esitettiin myös tarvittavia melun vaimentamistoimenpiteitä louheen murskaukseen liittyen.

1.6 Caruna Espoo Oy (27.8.2024)

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavaan on merkitty paikat aiemmassa lausunnossa pyydyille puistomuuntamoille ja johtoalue 110 kV voimajohdolle.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

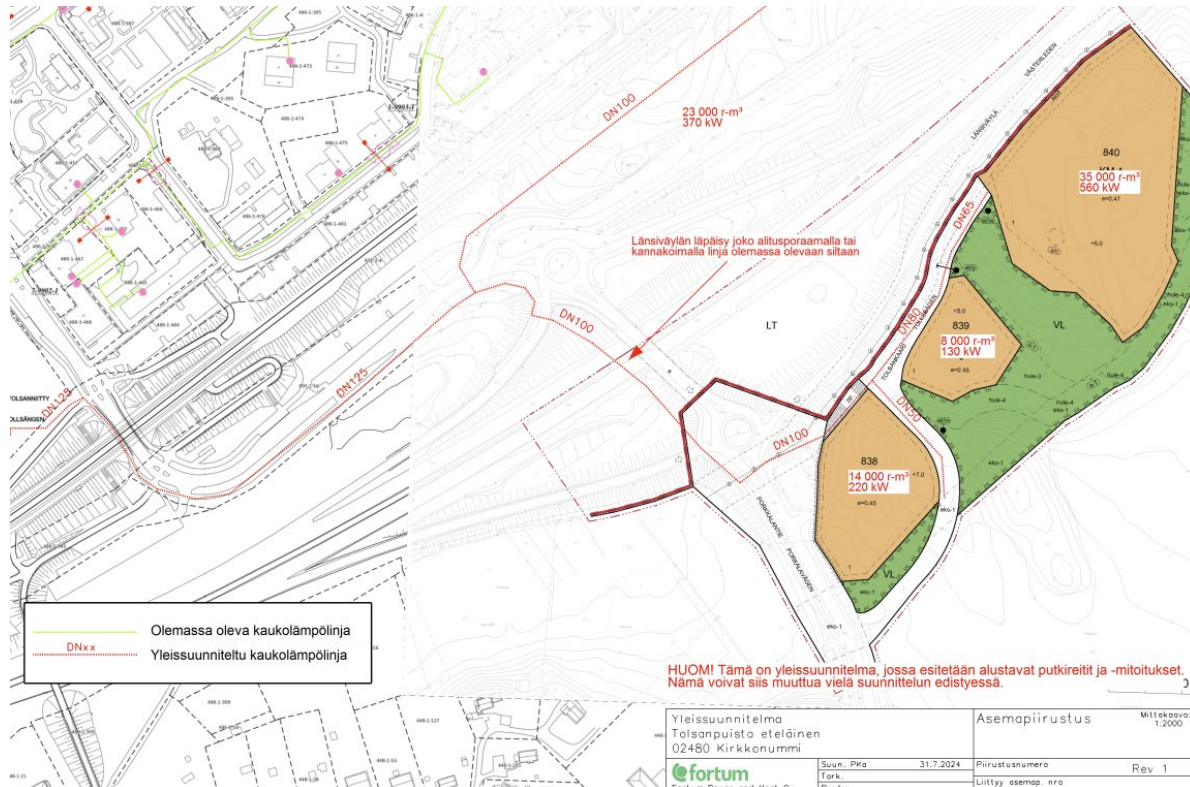
1.7 Fortum Power and Heat Oy City Solutions (1.9.2024)

Fortumilla on kaukolämmön runkolinjasto suunnittelualueen kohdalla Länsiväylän pohjoispuolella. Kiinteistöjen liittäminen kaukolämpöön edellyttää joko Länsiväylän alitusta tai runkolinjojen sijoitusta Länsiväylän ylittävään siltaan. Nämä yhdyslinjat on rakennettavista mikäli tarvittavat luvat rakentamiseen saadaan ja hanke on taloudellisesti järkevä.

Liitteenä on alustava yleissuunnitelma alueen kaukolämpöverkon mahdollista rakentamista varten.

Fortum on valmis tarjoamaan suunnittelualueelle rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä sekä mahdollisesti myös kiinteistö- tai aluekohtaisia lämmitys-/jäähdytysratkaisuja asiakastarpeen ja taloudellisen kannattavuuden perusteella.

Fortum haluaa olla mukana tämän alueen kehittämishankkeessa heti sen alkaessa.



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.8 Länsi-Uudenmaan poliisilaitos (5.9.2024)

Molemmat kaavaesitykset on laadittu kattavasti ottaen huomioon mm. vaikutukset liikenteeseen ja ympäristöön, eikä poliisilla ole näihin huomautettavaa.

Kaavamutosten seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä alueella tulee hieman kasvamaan nykyisestä. Liikenneturvallisuus eri muodoissaan ja etenkin kestävä liikunnan kulkumuodot on kuitenkin huomioitu hyvin asemakaavojen yhteydessä, eikä poliisi näe asiassa liikenneturvallisuuden kannalta isoja ongelmia. Etenkin alueelle toteutettava uusi katu (Tolsansuora) tulee vähentämään asuinalueiden läpiajoliikennettä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.9 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.9.2024)

Luonnonsuojelualue

Suunnittelualue sijaitsee vesistön sekä luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä. Tulipalon (esimerkiksi rakennuspalo tai liikennevälinepalo) aiheuttaman sammutusjäteveden hallintaan tulee kiinnittää suunnitteluvaiheessa huomiota.

Sammutusvesi

Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 3600 l/min.

VASTINE: Palopostiasema huomioidaan katu- ja rakentamissuunnittelussa.

1.10 Kyrkslätts hembygdsförening (6.9.2024)

Suunnittelualueen eteläpuolella levittäytyy Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, joka on luokiteltu kansallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi maaseutuympäristöksi, jossa ei suunnitella rakentamista. Koska Porkkalantien kohdalla oleva liiken-

neympyrä suunnittelualueella toimii myös "sisääntuloporttina" Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseen, kortteli 838 / KTY-2, jossa on muun muassa 2500 m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa varten, tulisi jättää pois suunnitelmasta ja alue tulisi säilyttää luonnollisessa tilassa ympäristön säilyttämiseksi Porkkalantien varrella.

Nykyinen Porkkalantie yhdistyy muutaman kilometrin jälkeen alkuperäiseen Porkkalantiehen, joka on vanha postitie ja suojeltu Kirkkonummen kunnan yleiskaavan 2020 ja rakennuslainsäädännön mukaan.

Suunnittelualueella on myös muinaislöytöjä, jotka tulisi säilyttää niin pitkälle kuin mahdollista.

VASTINE: Alueesta on tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittu tarkempi valokuva-ovite sekä maisema-analyysi.

Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä. Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavakarttaa täydennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirretään VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta. Kaavamääräyksiä muutettiin siten, että rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murrettu ja luonnonläheinen.

Kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyvät, kun peltoalue säilyy rakentamattomana ja maisema rajautuu jatkossakin puustoiseen vyöhykkeeseen. Puuston tiheys kuitenkin harvenee ja rakennukset pilkottavat peltomaisemaan puuston välistä. Rakennusten korkeus on suunniteltu puuston latvuskerroksen alapuolelle jääväksi ja niiden värimaailma on suunniteltu murrettuun ja luonnonläheiseksi, jolloin maisemallinen vaikutus etelän suuntaan on pienempi. Länsiväylän suurempi mittakaavaiseen tieympäristöön tulee kuitenkin kohdistumaan suurempia maisemallisia muutoksia, mutta tie-ympäristö ei ole herkkä muutoksille.

VL-alue on osoitettu lähivirkistysalueena, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena. Reunavyöhyke palvelee myös liito-oravan liikkumista ja toimii tulvareittinä nykyiseen tapaan.

Kaavaprosessin aikana järjestettiin muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viiranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Storå kern (tunnus: 1000039180) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaisessa neuvottelussa sovitut tutkimukset suoritettiin ja Museovirasto hyväksyi kenttäraportin.

Lausunnon mukaan Museovirastolle toimitetun kenttäraportin perusteella syksyllä 2024 toteutetut tutkimukset on todettu riittäviksi. Muinaismuistolaki ei enää rajoita alueen maankäyttöä ja muinaisjäännökset poistetaan muinaisjäännösrekisteristä rauhoitettuna kohteina. Alueella voidaan näin ollen aloittaa rakennustyöt.

Kaavakartasta poistettiin muinaisjäännökseen (Storå kern) liittyvä kaavamerkintä ja -määräykset.

1.11 Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry (9.9.2024)

Kaikkien toimivien liito-oravayhteyksien päälle on nyt merkitty rakentamista. Kaava-alueen rajalla kulkevan uoman ympäristön puusto on KM-1:n kohdalla hyvin vähäistä ja se on liito-oravaselvityksessäkin merkitty "heikoksi kulkuyhteydeksi". Tällä hetkellä toimiva kulkuyhteys on säilytettävä vähintään siihen asti, että uoman läheinen kulkuyhteys on vahvistunut esitettyä leveämpänä istutettujen tai luontaisesti syntyneiden puiden kasvettua tarpeeksi korkeiksi.

Uoman ympäristön kulkuyhteys on merkitty aivan liian kapeaksi KTY-2:n ja KM-1:n kohdalla, sitä on levennettävä ainakin kahden puun korkeuden levyiseksi. Lisäksi KM-1:n kohdalla VL-alueelle on osoitettu sekä hulevesien käsittelyä että liito-oravan kulkuyhteys samalle alueelle. Nämä ovat osittain ristiriitaisia, vähintään ne tekevät hulevesien hallinnan suunnittelun ja toteutuksen haastaviksi, koska ne on toteutettava samaan aikaan liito-oravalle soveltuvan puuston lisäämisen kanssa. Joten VL-aluetta on tästäkin syystä levennettävä merkittävästi.

Esitetty kaavamerkintä ja määräys rakentamattomasta tontinosasta KM-1 alueen liito-oravan ydinalueeseen rajautuvalla osalla eivät ole riittäviä. Niissä on määrättävä nykyinen puusto säilytettäväksi vähintään 30 metrin leveydeltä haitallisten reunavaikutuksien vähentämiseksi.

VASTINE: Liito-oravan ja luontoselvitysten huomioimiseen liittyen järjestettiin työkokous 1.2.2024. Kokoukseen oli kutsuttu ELY-keskuksen ja kunnan ympäristönsuojeluyksikön edustajia. Kokouksessa sovittiin niistä toimenpiteistä, jotka ovat riittäviä liito-oravan huomioon ottamiseksi asemakaavassa. Työkokouksessa käsiteltiin muun muassa ydinalue ja katuyhteys, yhteys Porkkalantien yli sekä puronvarren yhteys. Kokouksessa sovitut asiat on huomioitu kaavaratkaisussa.

Asemakaavassa on osoitettu muun muassa alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1) sekä alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1).

Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavakarttaa täydennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleisille tontin reunoille reunalle osoitettiin puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirrettiin VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta. Puilla istutettavalla alueen osalla pyritään lisäämään liito-oraville soveltuvaa puustoa ja leventämään liito-oravien yhteyttä.

Hulevesipainanteen luiskassa kasvavat 1–2 puuta sitovat luiskan maaperää ja estävät eroosiota, sitovat ravinteita ja haihduttavat vettä. Tämä edistää hulevesien hallintaa.

1.12 Kirkkonummen vammaisneuvosto (9.9.2024)

Vammaisneuvosto muistuttaa, että hankkeen jatkosuunnitteluvaiheissa huomioidaan esteetön rakentaminen sekä turvallisen, terveellisen että saavutettavan ympäristön toteutuminen.

Esteettömät autopaikat tulee sijoittaa liikkeiden sisäänkäyntien läheisyyteen, ja niiltä pitää olla esteetön ja helppokulkuinen reitti sisäänkäynnille. Etäisyyden esteettömän autopaikan ja sisäänkäynnin välillä tulisi olla korkeintaan 10 m.

Vammaisneuvosto esittää, että jatkosuunnittelussa huomioidaan myös esteettömien autopaikkojen talvikunnossapito, ettei lumen kasaaminen estä tai vaikeuta esteettömän autopaikan käyttöä.

Muilta osin vammaisneuvosto päätti, että asia merkittiin tiedoksi ja päätti ettei sillä ole tässä vaiheessa asiasta enempää huomautettavaa.

VASTINE: Kaavamääräyksiä täydennettiin siten, että rakennusten myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan. Sisäänkäynneiltä on järjestettävä esteettömät ja turvalliset kulkuyhteydet asiakaspihalle ja yleisille kevytliikenneväylille.

Kyseisellä määräyksellä on turvattu asemakaavassa riittävällä tavalla esteettömät ja turvalliset kulkuyhteydet. Rakennussuunnittelussa otetaan tarkemmin kantaa lausunnossa esitettyihin teemoihin.

1.13 Uudenmaan ELY-keskus (9.9.2024)

Yhdyskuntarakenne

Kaavaselostusta on täydennetty maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4. momentin tarkoittamalla tavalla yleiskaavan vanhentuneisuutta koskevilla perusteluilla. Lisäksi kaavaselostuksessa on käsitelty yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 42.4 §:n edellyttämällä tavalla.

Valmisteluvaiheen vastineraportissa on todettu, että päällekkäismerkintöjä hule-3-, hule-4-, eko-1- ja s-1 tarkistetaan siten, että ne eivät ole keskenään ristiriidassa. Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että KM-1-korttelialueen itäpuolella on alueenosan rajausta sekä eko-1 - että hule-3 -aluevarauksille. Eko-1-alueen osan kaavamääräys edellyttää liito-oravan liikkumisen turvaamisen mm. hoitamalla ja vahvistamalla puustoa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Hule-3-merkinnällä tarkoitetaan ohjeellista alueen osaa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan säiliön, kosteikon tai muun rakenteen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että määräyksissä on edelleen yhteensovittamisen tarvetta, jotta aluevarausten tavoitteiden täyttymisestä toteutusvaiheessa voidaan varmistua.

VASTINE: Hulevesien hallintaan tarkoitettu painanne on tarkoitus sijoittaa nykyiseen notkoon, jossa vesi viipyy jo nykytilanteessa. Rakennussuunnitteluvaiheessa on merkittävä kaikki kookkaat puut, jotka ovat liito-oravan kulkemisen kannalta tärkeitä ja säilytettävä näinä.

Puuton osa muotoillaan viivytysohjeeksi, jossa käytetään nykyistä tai vastaavaa kasvillisuutta. Painanteen reunoille on mahdollista istuttaa lisää puita reuna-alueiden sitomista ja veden haihduttamista varten. Myös tulvareitin reuna-alueille on mahdollista istuttaa runkopuita, jotka ovat merkittäviä sekä hulevesien hallinnan että liito-oravan kulkemisen kannalta.

Muutettiin hule-3-merkintää siten, että sillä tarkoitetaan ohjeellista alueen osaa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen.

Kaupan sijainnin ohjaus

Tolsanportti eteläinen -asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti Tolsanportti pohjoinen -asemakaavan kanssa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, kuten asemakaavatyössä ja mm. kaupallisessa selvityksessäkin on katsottu, että asemakaavahankkeet muodostavat yhdessä Tolsanportin eritasoliittymään liittyvän kokonaisuuden, jonka vaikutuksia tulee arvioida kokonaisuutena. Pohjoisen alueen asemakaavaehdotus on nähtävillä samanaikaisesti. Kokonaisuutena Tolsanportin eritasoliittymän yhteyteen mahdollistuisi kaavaehdotusten perusteella yhteensä 19 000 k-m² tilaa vaativaa kauppaa, josta 10 000 k-m² sijoittuu Tolsanportti eteläisen asemakaavan alueelle. Kyseessä on useasta myymälästä koostuva vähittäiskaupan suuryksikkökokonaisuus, jonka seudullista merkitystä on arvioitu kaupallisessa selvityksessä.

Kaupallisessa selvityksessä on vertailtu Kirkkonummen vähittäiskaupan vuoden 2021 liikevaihtoa suhteessa naapuri- ja verrokkikuntiin. Tarkastelun perusteella selvityksessä on tuotu esiin, että Kirkkonummelta virtaa nykytilanteessa merkittävässä määrin tilaa vievän kaupan ostovoimaa muihin kuntiin, eikä Kirkkonummen tilaa vievän kaupan tarjonta vastaa alueen asukkaiden ostovoiman muodostamaan kysyntään. Mm. väestönkasvuennusteisiin perustuen selvityksessä todetaan, että yhtenäisenäkään, enimmäismitoitukseltaan 19 000 k-m² laajuisena suuryksikköalueena asemakaavojen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Espoon ja Kirkkonummen keskustan merkittävämmän kaupan tarjonnan vuoksi.

Selvityksessä on käsitelty myös Tolsanportin asemakaavojen vaikutuksia Inkilänportin alueeseen, joka on sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa osoitettu merkitykseltään seudulliseksi kaupan alueeksi. Selvityksessä on todettu seuraavaa: Tolsan kaavaehdotuksen mukaisella kaupan mitoituksella on vaikutuksia Inkilänportin kehittymisedellytyksiin ja tilaa vaativan kaupan toimintojen sijoittumiseen maakuntakaavan KM-alueelle; markkinaa ja ostovoimaa kahdelle suuremmalle tilaa vaativan kaupan kokonaisuudelle ei Kirkkonummella ole.

Selvityksessä todetun perusteella Tolsanportin asemakaavat vaikeuttavat maakuntakaavan toteuttamista Inkilänportin alueella vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 32 § 2. momentissa säädettyä. Maakuntakaavan ohjauksella on erityisen merkittävä rooli silloin, kun asemakaavaa laaditaan voimassa olevan yleiskaavan vastaisesti. Tolsanportin asemakaavojen muodostamalla kokonaisuudella on vähittäiskaupan suuryksikkönä myös seudullista merkitystä, ja esitetty kokonaisratkaisu on siksi vastoin maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan sijoittumista koskevia säännöksiä (MRL 71 c §). Asemakaavaehdotus ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 § 1. momentti).

VASTINE: MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Tolsanportin kaupallisen selvityksen mukaan Tolsan alueelle sijoittuva tilaa vaativa kauppa parantaa saavutettavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti hyvin ja mahdollistaa kestävän saavutettavuuden myös pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen liikennejärjestelmän kapasiteetti on laaja, alue on hyvin saavutettava ja näkyvä.

Inkilänportin alueella tilaa vaativan kaupan hankkeet eivät ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Tolsan alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta parempi ja kestävämpi sijainti tilaa vaativan kaupan toiminnoille kuin Inkilänportti.

Inkilänportin seudullisesti merkittävä kaupan alue on tunnistettu ja kaavoitettu aika-kaudella, jolloin kaupan keskittymiä ja hankkeita sijoittui enemmän irralleen yhdyskuntarakenteesta. Kaupan hankkeet ovat viimeisten vuosien aikana kuitenkin hakeutuneet yhä enenevässä määrin osaksi nykyisiä kaupallisia keskittymiä sekä lähemmäksi tiivistä yhdyskuntarakennetta. Tämän vuoksi esim. Inkilänportin toteutuminen on ollut jo lähtökohtaisesti haastavaa. Erityisen haastavaksi toteutumisen tekevät myös alueen kehittämisen edellyttämät infra- ja liikenneinvestoinnit sekä kaupan rakenteen ohjaaminen koskemaan pelkästään tilaa vaativaa kauppaa. Kysymystä käsitellään ja tarkennetaan kaupallisen selvityksen päivityksessä, joka on tarkistetun ehdotuksen liitteenä.

Inkilänportin alueen kaupallinen mitoitus perustuu maakuntakaavassa laajaan, seudulliseen vaikutusalueeseen, kun taas Tolsanportin mitoitus on perustettu Kirkkonummen kunnan asukasluvun kasvusta syntyvään vähittäiskaupan ostovoiman kasvuun. Kirkkonummen asukkaiden tilaa vaativan kaupan ostovoiman kasvusta merkittävä osa toteutuisi Tolsanportin alueella. Pelkästään Kirkkonummen asukkaiden ostovoiman ja laskeutuneen tilantarepeen perusteella ei kuitenkaan voida vetää suoraan johtopäätöstä Inkilänportin toteutumisedellytyksistä johtuen näiden alueiden erilaisesta luonteesta ja vaikutusalueesta (markkina).

Lakkautettu aiempi Inkilänportin kaavahanke oli maakuntakaavan sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukainen: kauppakeskittymässä oli liiketilaa peräti 50 000 km². Hankkeen ennustettu liikennemäärien kasvu edellytti seudullisten pääväylien (Länsiväylä ja Kehä III) risteysjärjestelyjen merkittävää parantamista. Tästä aiheutuvat kustannukset nousivat korkeiksi eikä hankkeen toteuttamiselle ole edellytyksiä. Myös verkkokaupan ennustettu kehitys oli epäedullinen hankkeelle. Edellä kuvatun johdosta kaavoituksen vastuutaho päätti luopua hankkeesta loppuvuonna 2015.

Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa kaupallisiin selvityksiin perustuen seudullisuuden alarajojen tarkastelun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä alueella, jota koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan määräys mahdollistaa selvityksien perusteella myös osoitettua suuremman kaupan rakentamisen, mikäli sillä ei todeta seudullista merkittävyyttä.

Tolsanportin kaupallisessa selvityksessä todetaan, ettei laajuudeltaan hankkeen ylitys ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska tilaa vaativan kaupan yksiköt eivät pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien tyyppisellä markkina-alueella muodosta tosiasiallisesti seudullista asiointialuetta. Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavan ei nähdä yhdessäkään synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Espoon ja Kirkkonummen keskustan merkittävämmän kaupan tarjonnan vuoksi.

Maakuntakaava mahdollistaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella keskustahakuista kauppaa 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 10 000 k-m². Kaavaratkaisulla ei mahdollisteta keskustahakuista erikoistavarakauppaa eikä Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen asemakaavan mahdollistama yhteenlaskettu kaupan mitoitus ylitä 20 000 k-m².

Kaupan selvitystä on päivitetty tarkastelualueen ja ostovoiman kasvun ajallisen tarkastelun muodossa.

Liikenne

ELY-keskus on valmisteluvaiheen lausunnossa tuonut esille selvityspuutteet koskien liikenteen toimivuutta sekä hulevesien johtamista ja käsittelyä.

Liikenteen toimivuutta koskeva selvitysluonnos on laadittu 12.6.2024. Hulevesiä koskevaa selvitystä ei ole laadittu ja sen osalta tienpitoviranomainen toistaa, että kaavaratkaisun vaikutusten arviointi edellyttää hulevesiselvityksen laatimista.

Kirkkonummen kunta ja ELY-keskus ovat pitäneet työneuvottelun 19.8.2024. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että työneuvottelussa todetut muutokset koskien katu- ja maantiealueiden rajoja ja merkintöjä tulee huomioida molemmissa Tolsanportin vireillä olevissa asemakaavoissa. Neuvottelussa on myös todettu, että hulevesiselvitystä koskien järjestetään erillinen työneuvottelu ennen Tolsanportin asemakaavojen hyväksymiskäsittelyä. Käydyssä työneuvottelussa käytiin läpi myös hulevesiselvityksessä huomioitavia asioita. Tienpitoviranomainen ottaa kantaa hulevesiselvityksen riittävyyteen ja kaavaratkaisuun sen jälkeen, kun hulevesiselvitys on toimitettu ELY-keskukselle.

Hulevesien johtamiseen liittyen muun muassa Tolsanportin kohdalla ELY-keskus on saanut niin sanotun aukkolausuntopyynnön Ramboll Finland Oy:ltä. ELY-keskus ei ole antanut aukkolausuntoja enää aikoihin. ELY-keskuksella ei ole kattavaa sähköistä järjestelmää olemassa olevien rumpujen osalta. Maastokäynti nähdään ainoana riittävän luotettavana rumpujen kapasiteettien, kunnan ym. selvittämiseksi. Edellä mainittu tullaan mainitsemaan myös annettavassa tienpitoviranomaisen aukkolausunnossa.

VASTINE: Tarkistetun kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja päivitetty liikenneselvitystä. Selvitykset on toimitettu ELY-keskukselle. Hulevesiselvityksen yhteydessä on selvitetty mm. rumpujen kapasiteetti, materiaali ja kunto.

Työneuvottelun 19.8.2024 todetut muutostarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa.

Asemakaava-alueita koskien on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on tarkasteltu kaava-alueiden liikenteellistä toiminnallisuutta huomioiden uudet liikennejärjestelyt ja nykyinen liikenneverkko. Ajoneuvoliittymien sijaintien ja mitoituslaskelmien lisäksi on tarkasteltu liittymien näkemäalueita. Kaava-alueita koskevat jalankulun ja pyöräliikenteen osalta selvityksessä on huomioitu yhteydet molemmille kaava-alueille. Selvityksessä on arvioitu suunnitellun maankäytön matkatuotoksia autoliikenteen keskimääräisinä vuorokausiliikennemäärinä.

Selvityksessä ei ole huomioitu muuta alueelle suuntautuvaa liikennettä. Liikenteellisestä selvityksestä tulisi ilmetä kaavan vaikutukset olemassa olevaan liikennejärjestelmään. Keskimääräisiä vuorokausiliikennemääriä tärkeämpi on huipputunnin liikennemäärät ja niistä aiheutuvat vaikutukset. Tienpitoviranomaisen tulee selvityksen perusteella pystyä arvioimaan vaikutusten merkittävyyttä valtion maantieverkkoon, tässä kohdin erityisesti Länsiväylään (kt 51).

Kaava-alueita koskevissa matkatuotoslaskelmissa on arvioitu, että suunnitellun maankäytön johdosta liikennemäärät tulevat kasvamaan alueella. Eteläisen asemakaavan uuden liittymäalueen liikenteellistä toimivuutta on pyritty parantamaan liittymäalueen kanavoinnilla ja Porkkalantielle on esitetty erillinen vasemmalle kääntyvien ajokaista. Liittymäalueen näkemäalue erityisesti pohjoisen suuntaan on osittain rajoittunut säilytettävien luontoarvojen ja nykyisen kallioleikkauksen johdosta. Tämän johdosta liittymän näkemäalueista joudutaan tinkimään ja liittymäalue vaatii STOP-merkin käyttöä. Edellä mainittujen järjestelyiden vaikutuksia Länsiväylälle ei ole selvityksessä arvioitu. Liikenteellisestä selvityksestä tulee ilmetä liittymän vaikutukset, jonka perusteella

voidaan arvioida, onko kaavassa tarpeen ajoitusmääräyksin varmistaa kaava-alueen toteuttaminen suhteessa liittymän parantamiseen. Länsiväylän palvelutaso tulee varmistaa liikenteellisessä selvityksessä.

VASTINE: Tarkistetun kaavaehdotuksen yhteydessä laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu ja arvioitiin vaikutukset erityisesti Länsiväylään. Esitettyjen liittymäjärjestelyjen toimivuus tutkittiin simuloimalla tarkastelualueen liikenneverkko ennustevuoden 2050 aamun ja illan huipputuntien liikennemäärillä.

Eteläisen asemakaava-alueen uusi katu, Tolsankaari, osoitetaan kaavakartalla osittain Länsiväylän (kt 51) liikennealueelle. Kadun ja rampin väliin osoitetaan kaavassa myös voimajohtolinja. Kunnan ja ELY-keskuksen välisessä työneuvottelussa 19.8. liikennevastuualueen edustaja toi esille, että käy sisäisen keskustelun esitetyistä järjestelyistä. Kaavassa esitetty järjestely kadun ja sähkölinjan sijoittamisesta osittain teialueelle rampin luiskaan tulee suunnitella yhteistyössä tienpitäjän kanssa. ELY-keskus on ollut kuntaan yhteydessä suunnittelupalaverin järjestämiseksi.

VASTINE: ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu 12.3.2024, jossa keskusteltiin kadun ja sähkölinjan sijoittumisesta. Voimalinja lisättiin kaavakartalle keskustellun mukaisesti.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunto kulttuuriympäristön osalta on huomioitu.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunto luonnonsuojelun osalta on pääosin huomioitu. Asemakaavan selostuksesta puuttuu kuitenkin vielä vastineessa luvattu maininta vieraslajien huomioidmisesta.

VASTINE: Kaavaselostuksen kirjausta haitallisista vieraslajeista ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi lisätä kaavamääräykseksi, sillä asiasta säädetään laissa (laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 4 §).

Pintavesien laatu, tulvariski

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että hulevesiselvityksen tulisi olla käytettävissä ja tutustuttavissa jo kaavan valmistelun aikana, jotta voitaisiin varmistua selvityksen tulosten välittymisestä kaavakarttaan, merkintöihin ja määräyksiin.

Kaavaselostuksessa todetaan seuraavasti: "Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesien hallintarakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden.". Kaavamääräyksissä hulevesien viivytyksestä on kuitenkin seuraava määräys: "Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee vastata alueen rakentamisen myötä syntynyttä viivytystarvetta.". Uudenmaan ELY-keskus pitää selostuksessa esitettyä muotoilua toteutuksen kannalta selkeämpänä ja katsoo, että kaavamääräys tulee korvata selostuksessa esitetyllä muotoilulla. Kuitenkin siten, että viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohden.

Muutoin Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksissä on huomioitu hyvin muodostuvien rakennuskorttelialueiden hulevesien hallinta ja käsittely, myös tulvariskin kannalta, ja toiminnolle on varattu riittävästi alueita kaavakartalla.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue ottaa kantaa hulevesien hallinnan riittävyyteen tienpitäjän ja liikenteen toimivuuden näkökulmasta.

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavassa. Selvityksessä on määritelty viivytysvelvollisuus osavaluma-alueittain.

Kaavamääräyksiin on lisätty: vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella laaditun hulevesiselvityksen (2024) hulevesien hallintarakenteiden ohjeistuksen mukaisesti.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus kiittää ilmastovaikutusten arvioinnista ja huomioinnista kyseisessä kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisun kaavamääräykset ovat esimerkillisiä ja tukevat hyvin ilmastokestävää ja ilmasto-
viisasta rakentamista.

Kaavaselostuksessa on syytä vielä mainita, että ilmastovaikutusten arviointi on tehty KILVA-työkalua hyödyntäen. Tehty KILVA-arviointi on hyvä lisätä kokonaisuudessaan kaava-aineiston liitteeksi.

VASTINE: Ilmastovaikutusten arviointiin lisättiin maininta KILVA-työkalusta. Lisättiin KILVA-raportti kaavan liitteeksi.

Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu ei kaikilta osin täytä asemakaavan sisältövaatimuksia. Lisäksi kun huomioidaan mm. hulevesiselvityksen keskeneräisyys sekä ilmenneet voimalinjan, maantien ja tonttikadun yhteensovittamisen tarpeet, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan edistäminen edellyttää eri viranomaisten työneuvotteluita.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.14 Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (9.9.2024)

Ympäristönsuojeluyksikkö esittää lausuntoaan seuraavaa:

Yleisesti ottaen hulevesien hallintaa koskevat selvitykset ja meluselvitykset tulee laatia viimeistään ehdotusvaiheessa. Selvityksien tulisi olla kaavaratkaisujen pohjana. Kaavaratkaisujen toimituksesta ja ympäristövaikutuksista tulisi voida lausua ja esittää mielipiteitä kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Kaavaan liittyvässä liito-oravaselvityksessä liito-oravan elinpiiriksi rajattu alue on syytä osoittaa merkinnällä, joka turvaa sen, ettei alueella tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä.

- o Ehdotuksen kaavaratkaisussa on osoitettu s-1-merkinnällä vain suppea ydinalue. Tämän viereen sijoittuu liito-oravaselvityksessä rajattu liito-oravan elinpiiri, jolla on kaksi kolopuuta. Liito-oravaselvityksen mukaan ydinalueen ulkopuolinen elinpiirin osa tukee ko. pienialaista ydinaluetta. Kolopuut ympäristöineen ovat vähintäänkin potentiaalisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kolopuut voivat olla myös lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

On varmistettava, että liito-oravan kulkuyhteydet toimivat silloin, kun kaava on toteutettu. Kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa olisi enää vain heikkoja/toimimattomia kulkuyhteyksiä ainoan toimivan yhteyden jäädessä rakentamisen alle. Epävarmuuksia aiheuttaa mm. Porkkalan tien ylitysmahdollisuudet, yhteyden kapeus ja osin vähäinen puusto, puiden juurien mahdollinen vaurioituminen katuja ja korttelia rakennettaessa, tuulisuusolojen muuttuminen, hulevesirakenteiden (hule-3) tekeminen yhteyden alueelle ja yhteydellä olevan puuston sijoittuminen osittain viereisen, kaavaan kuulumattoman kiinteistön osan alueelle. Ympäristönsuojeluyksiköstä ei estyneisyyden takia kukaan osallistunut 1.2.2024 ELY-keskuksen kanssa pidettyyn palaveriin liito-oravan huomioon ottamisesta kaavahankkeessa, vaikka vastineessa valmisteluaineistosta annettuun lausuntoon esitettiin näin.

VASTINE: Liito-oravan ja luontoselvitysten huomioimiseen liittyen järjestettiin työkokous 1.2.2024. Kokoukseen oli kutsuttu ELY-keskuksen ja kunnan ympäristönsuojeluyksikön edustajia. Kokouksessa sovittiin niistä toimenpiteistä, joilla voidaan turvata

riittäväällä tavalla liito-oravan elinympäristö ja kulkuyhteydet. Työkokouksessa käsiteltiin muun muassa liito-oravan elinalueita, katuyhteyttä suhteessa ydinalueeseen, yhteyttä Porkkalantien yli, puronvarren yhteyttä, hulevesirakenteita sekä yhteyksien riittävää leveyttä ja täydentämistarpeita. Kokouksessa sovitut asiat on huomioitu kaavaratkaisussa.

Asemakaavassa on osoitettu muun muassa alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1).

Liito-oravan elinpiirin sijoittuu kaavassa VL/me -alueelle, jonka kaavamääräyksissä todetaan mm.: reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena. Alueelle sijoittuu myös eko-1 merkintä, jolla turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä sekä nykyinen tulvareitti (hule-4). Kaavaratkaisu turvaa riittäväällä tavalla liito-oravan elinpiirin.

Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavakarttaa täydennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirretään VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta. Puilla istutettavalla alueen osalla pyritään lisäämään liito-oraville soveltuvaa puustoa ja leventämään liito-oravien yhteyttä.

Kaavaehdotuksessa jää epäselväksi se, miten korttelialueita rakennetaan ja ylläpidetään siten, että runsaasti hulevesiä muodostavia pintoja sekä laatuhaittaa aiheuttavia tekijöitä olisi mahdollisimman vähän. Hulevesien muodostumisen ja hulevesiin kohdistuvan laatuhaitan ehkäisy on ensisijalla kunnan hulevesiohjelman tavoitteiden mukaisessa hulevesien hallinnan tärkeysjärjestyksessä. Kaavaratkaisun ja -määräysten tulee ohjata tämän toteutumiseen.

Kaavaratkaisussa on korttelialueillakin syntyvien hulevesien varsinainen laadullinen käsittely osoitettu tehtäväksi VL-varauksilla. Jääkö käsittelyn edellyttämien rakenteiden rakentaminen ja ylläpito kunnan vastuulle?

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, jonka tulokset huomioitiin kaavaratkaisussa. Kaavan hulevesien hallintamääräyksillä on ohjeistettu hulevesien hallintaa määrällisesti sekä laadullisesti.

Kaavakarttaa muutettiin siten, että hule-3 alueet esitetään kaavakartalla VL-1 -alueina. Alueen toteuttamis- ja ylläpitovastuu kuuluu MRL 91 §:n nojalla maanomistajalle tai haltijalle.

1.15 Uudenmaan liitto (9.9.2024)

Uudenmaan liitto on lausunut kaavan valmisteluvaiheesta 31.5.2024 ja lausunto on huomioitu valtaosin. Kaava-aineistoa on täydennetty selvityksin ja kaavaehdotuksen suhdetta maakunta-kaavan tavoitteisiin on arvioitu, mutta monilta osin laaditut selvitykset ja vaikutusten arvioinnit eivät varmenna maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

Yhdyskuntarakenne

Liitto on valmisteluvaiheen lausunnossaan korostanut tarvetta tuoda esiin kaavaratkaisun paikalliset ja seudulliset tavoitteet ja niiden suhde maakuntakaavan tavoitteisiin.

Selostuksessa esitetään nyt aluerakenne ja tunnistetaan Tolsanportin pohjoinen ja eteläinen kaava-alue toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Selostuksen mukaan kokonaisuus muodostaa luontevan osana maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen mukaista aluerakennetta. Tulkintaa perustelee myös Tolsan seisakkeen läheisyys.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Kauppa ja elinkeinot

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa mahdollistetaan Tolsanportin eteläiselle asemakaava-alueelle kaavamääräyksen enintään 10 000 k-m². Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kaupan seudullisuuden määrittelyyn ja mitoittamiseen lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Tolsanportin eteläinen suunnittelualue on ehdotusvaiheen kaava-aineistossa osoitettu osaksi kantatie 51:n pohjoispuolista maakuntakaavan taajamatoimintojen vyöhykettä. Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen osan asemakaavahankkeiden valmisteluaineistojen kaavaratkaisut muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa tilaa vaativaa kauppaa yhteensä 19 000 k-m².

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Kirkkonummella taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta on 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kaava-aineistoon on laadittu kaupan selvitys. Mikäli halutaan poiketa maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen kaupan mitoittamisesta, tulee riittävien seudullisten selvitysten tukea ratkaisua ja osoittaa, ettei poikkeava ratkaisu estä maakuntakaavan toteutumista.

Kaupallisen selvityksen tulee perustella esitetty ratkaisu siten, että selvityksessä huomioidaan seudullinen näkökulma, ja arvioidaan vaikutukset mm. keskustoilta sekä laajempaan kaupan palveluverkkoon ja palveluiden saavutettavuuteen. Mikäli maakuntakaavan kaupan seudullisuuden alarajoista halutaan poiketa, tulee selvityksissä tarkastella mm. lähialueen väestön ja ostovoiman riittävyttä, asiointivirtoja sekä tutkia myös vaikutuksia keskustoihin lähiseudulla.

Uudenmaan liiton tulkin mukaan laadittu kaupan selvitys ei ole kaikilta osin riittävä. Tolsanporttia koskevassa kaupan selvityksessä on tarkasteltu melko suppeaa aluetta. Vaikutuksia on arvioitu Kirkkonummen kuntakeskukseen (2–3 km etäisyydellä), Espoon puolella ja maakuntakaavassa osoitettuun, vielä rakentumattomaan Inkilänportin kaupan alueeseen Tolsanportin itäpuolella. Selvityksessä ei ole huomioitu maakuntakaavassa keskuksiksi osoitettuja Masalaa (etäisyys noin 7–8 km, sijoittuu selvityksen mukaan 15 min autosaavutettavuusvyöhykkeelle) tai Veikkolaa, kuten ei myöskään ole huomioitu seudullisesti Siuntion keskustaa lännessä.

Liitto huomauttaa myös, että selvityksen ostovoima on laskettu väestömäärän odotusarvoisen kasvun mukaan, tavoitevuodelle 2040. Liitto esittää huolensa siitä, että ostovoiman kehitystä lähivuosisikymmenenä ei ole arvioitu eikä siten tunnistettu mahdollista vaiheistamisen tarvetta.

Kaupallisen selvityksen mukaan Kirkkonummella TIVA-kaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2040 mennessä on 22 000 k-m²; Tolsanportin asemakaavoihin osoitettu 19 000 k-m² täyttäisi osoitetun lisätarpeen lähes yksinään. Laaditun selvityksen mukaan markkinaa ja ostovoimaa kahdelle suuremmalle tilaa vaativan kaupan kokonaisuudelle ei Kirkkonummella ole.

Uudenmaan liitto toteaa, että laaditun kaupan selvityksen mukaan Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavahankkeiden kaupan kokonaisuuden toteutuessa seudun muu kaupallinen kehittäminen sekä maakuntakaavassa kaupan alueena osoitetun Inkilänportin kehittäminen vaikeutuisivat.

VASTINE: MRL 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Tolsanportin kaupallisen selvityksen mukaan Tolsan alueelle sijoittuva tilaa vaativa kauppa parantaa saavutettavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti hyvin ja mahdollistaa kestävästi saavutettavuuden myös pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen liikennejärjestelmän kapasiteetti on laaja, alue on hyvin saavutettava ja näkyvä.

Inkilänportin alueella tilaa vaativan kaupan hankkeet eivät ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Tolsan alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta parempi ja kestävämpi sijainti tilaa vaativan kaupan toiminnoille kuin Inkilänportti.

Inkilänportin alueen kaupallinen mitoitus perustuu maakuntakaavassa laajaan, seudulliseen vaikutusalueeseen, kun taas Tolsanportin mitoitus on perustettu Kirkkonummen kunnan asukasluvun kasvusta syntyvään vähittäiskaupan ostovoiman kasvuun. Kirkkonummen asukkaiden tilaa vaativan kaupan ostovoiman kasvusta merkittävä osa toteutuisi Tolsanportin alueella. Pelkästään Kirkkonummen asukkaiden ostovoiman ja läskennällisen tilantarpeen perusteella ei kuitenkaan voida vetää suoraan johtopäätöstä Inkilänportin toteutumisedellytyksistä johtuen näiden alueiden erilaisesta luonteesta ja vaikutusalueesta (markkina).

Inkilänportin seudullisesti merkittävä kaupan alue on tunnistettu ja kaavoitettu aikakaudella, jolloin kaupan keskittymiä ja hankkeita sijoittui enemmän irralleen yhdyskuntarakenteesta. Kaupan hankkeet ovat viimeisten vuosien aikana kuitenkin hakeutuneet yhä enenevässä määrin osaksi nykyisiä kaupallisia keskittymiä sekä lähemmäksi tiivistä yhdyskuntarakennetta. Tämän vuoksi esim. Inkilänportin toteutuminen on ollut jo lähtökohtaisestikin haastavaa. Erityisen haastavaksi toteutumisen tekevät myös alueen kehittämisen edellyttämät infra- ja liikenneinvestoinnit sekä kaupan rakenteen ohjaaminen koskemaan pelkästään tilaa vaativaa kauppaa. Kysymystä käsitellään ja tarkennetaan kaupallisen selvityksen päivityksessä.

Lakkautettu aiempi Inkilänportin kaavahanke oli maankuntakaavan sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukainen: kauppakeskittymässä oli liiketilaa peräti 50 000 k-m². Hankkeen ennustettu liikennemäärien kasvu edellytti seudullisten pääväylien (Länsiväylä ja Kehä III) risteysjärjestelyjen merkittävää parantamista. Tästä aiheutuvat kustannukset nousivat korkeiksi eikä hankkeen toteuttamiselle ole edellytyksiä. Myös verkkokaupan ennustettu kehitys oli epäedullinen hankkeelle. Edellä kuvatun johdosta kaavoituksen vastuutaho päätti luopua hankkeesta loppuvuonna 2015.

Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa kaupallisiin selvityksiin perustuen seudullisuuden alarajojen tarkastelun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä sekä alueella, jota koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Maakuntakaavan määräys mahdollistaa selvityksien perusteella myös osoitettua suuremman kaupan rakentamisen, mikäli sillä ei todeta seudullista merkittävyyttä.

Tolsanportin kaupallisessa selvityksessä todetaan, ettei laajuudeltaan hankkeen ylitys ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska tilaa vaativan kaupan yksiköt eivät pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien tyyppisellä markkina-alueella muodosta tosiasiallisesti seudullista asiointialuetta. Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavan ei nähdä yhdessäkään synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Espoon ja Kirkkonummen keskustan merkittävämmän kaupan tarjonnan vuoksi.

Maakuntakaava mahdollistaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella keskustahakuista kauppaa 10 000 k-m² ja tilaa vaativaa kauppaa 10 000 k-m². Kaavaratkaisulla ei mahdollisteta keskustahakuista erikoistavarakauppaa eikä Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen asemakaavan mahdollistama yhteenlaskettu kaupan mitoitus ylitä 20 000 k-m².

Kaupan selvitystä on päivitetty tarkastelualueen ja ostovoiman kasvun ajallisen tarkastelun muodossa.

Liitto toteaa myös, että Inkilänportin kaupan alueen merkinnän kumoaminen edellyttäisi maakuntakaavan muuttamista. Uudenmaan liitto on käynnistänyt Vihreän siirtymän vaihemaakuntakaavan (nk. ViSiO-kaava), mutta tämän ViSiO-kaavan alustaviin tavoitteisiin ei sisälly kaupan alueiden tarkastelu.

Uudenmaan liitto näkee kuitenkin mahdollisuudeksi maltillistaa TIVA-kaupan tavoitteita Tolsanportin alueella, **esimerkiksi rajaamalla Tolsanportin eteläinen kaava-alue käsittämään vain suunnittelualueen läntisemmän osan.** Tällöinkin edellytetään seudullinen kaupan selvitys perustelemaan toiminnallisen kokonaisuuden muodostama poikkeama 10 000 k-m²:n seudullisuuden alarajasta.

VASTINE: Alueen kehittäminen monipuolisesti esitetyllä tavalla on kunnan strategian ja tahtotilan mukaista.

Liikenne

Kaava-aineistoa on täydennetty liikenneselvityksellä. Selvityksessä on arvioitu tilaa vaativan kaupan liikennemäärän lisäys pohjoiselle ja eteläiselle kaava-alueelle. Selvityksen mukaan ajoneuvoliikenne lisääntyisi noin 950 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikäli eteläinen asemakaava-alue toteutuisi kaavaehdotuksen mukaan. Vastaava liikennemäärä pohjoisella asemakaava-alueella on jokseenkin puolet vähemmän, 470.

Maakuntakaavassa Kantatie 51 on maakunnallisesti merkittävä tie, suunnittelumääräyksellä "Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta. Sujuvuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon liittymän keskeinen sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa."

Uudenmaan liitto toteaa, että liikenneselvityksen tarkastelut ovat puutteelliset. Selvityksessä ei ole tarkasteltu kantatien 51 liittymän toimivuutta kasvavien liikennemäärien myötä.

Liitto painottaa, että liikenneselvitystä tulee täydentää kantatie 51 liittymien toimivuustarkastelulla.

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu ja arvioitiin vaikutukset erityisesti Länsiväylän osalta. Esitettyjen liittymäjärjestelyjen toimivuus tutkittiin simuloimalla tarkastelualueen liikenneverkko ennustevuoden 2050 aamun ja illan huipputuntien liikennemäärillä.

Kulttuuriympäristö sekä luonnonympäristö

Valmisteluvaiheen lausunnossa on Uudenmaan liitto todennut jäävän epäselväksi, varmistavatko reunavyöhykkeet etenkin kapeimmillaan kulttuurimaiseman arvot riittävän muuttumattomina.

Liitto toistaa lausuntonsa tältä osin ja muistuttaa, että merkittävä osa suunnittelualuetta on maakuntakaavassa osoitettu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat), joka on myös valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (VAMA). Maakuntakaavamääräyksen mukaan **tarkemmassa suunnittelussa on selvityksin ja suunnitteluratkaisuin osoitettava, ettei kulttuuriarvoja heikennetä**. Lisäksi yleismääräyksissä todetaan, että "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot."

Havainnekuvaan (liite 6) on lisätty kasvillisuutta symboloivia merkintöjä, jotka eivät kuitenkaan ole mittakaavassa. Koska kaavamääräyksissä ei määritellä kerroskorkeuksia tai räystäslinjan maksimikorkoa, eikä kaava-aineistoon lisätyt viitteelliset havainnekuvat esitä kaavaratkaisun mahdollistamien rakennusten korkeutta ja massoitteita, jää yhä epäselväksi, miten kaavaratkaisu turvaa luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

Kaavaratkaisussa edellytetään kasvullista suojavyöhykettä, mitä liitto pitää hyvänä. Koska kasvullinen, etelän suuntainen reunavyöhyke on osoitettu myös hulevesien käsittelyyn jää epäselväksi, muodostuuko reunavyöhykkeestä esitettyssä leveydessä riittävä elementti.

Uudenmaan liitto kannustaa tutkimaan reunavyöhykkeen leveyttä huomioiden sekä kasvillisuuden että hulevesien käsittelyn ja elementtien edellyttämät tilavaraukselliset vaatimukset.

Kaava-aineistoa on maisematarkastelun osalta täydennettävä ja osoitettava, millaisin kaavallisin keinoin turvataan alueen arvokkaat ominaispiirteet sekä luonnon ja kulttuuriympäristön arvot.

VASTINE: Alueesta on tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittu tarkempi valokuva-ovite sekä maisema-analyysi.

Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä. Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavakarttaa täydennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirretään VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta. Kaavamääräyksiä muutettiin siten, että rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murrettu ja luonnonläheinen.

Kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyvät, kun peltoalue säilyy rakentamattomana ja maisema rajautuu jatkossakin puustoiseen vyöhykkeeseen. Puuston tiheys kuitenkin harvenee ja rakennukset pilkottavat peltomaisemaan puuston välistä. Rakennusten korkeus on suunniteltu puuston latvuserroksen alapuolelle jääväksi ja niiden värimaailma on suunniteltu murretuksi ja luonnonläheiseksi, jolloin maisemallinen vaikutus etelän suuntaan on pienempi. Länsiväylän suurempi mittakaavaiseen tieympäristöön tulee kuitenkin kohdistumaan suurempia maisemallisia muutoksia, mutta tie-ympäristö ei ole herkkä muutoksille.

VL-alue on osoitettu lähivirkistysalueena, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta tulee kehittää kerroksellisena ja monilajisena. Reunavyöhyke palvelee myös liito-oravan liikkumista ja toimii tulvareittinä nykyiseen tapaan.

Hulevedet

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaan ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa”. Uudenmaan liitto näkee hyvänä, että asemakaavaehdotuksen yleiset kaavamääräykset tunnistavat tavoitteet.

Liitto kannustaa tarkastelemaan mahdollisuuksia myös pintavesien ekologisen tilan parantamiseen. Kaavaselostuksen ja luonnosvaiheen lausuntovastineen mukaan hulevesiselvitys valmistuu vasta kaavan hyväksymisvaiheeseen.

Uudenmaan liitto näkee tärkeänä, että hulevesiselvitys olisi käytössä jo kaavasuunnittelun aikana ja että asemakaavaratkaisussa kaavamääräyksineen siten pystyttäisiin huomioimaan selvitys täysimääräisesti.

VASTINE: ELY:n kanssa järjestettiin työneuvottelu 24.10.2024 ja 3.12.2024 koskien mm. hulevesiä. Työneuvottelussa ratkaistiin ehdotusvaiheen keskeneräisiä asioita.

Hulevesiraportin luonnos ja mitoistiedot olivat ehdotusta laadittaessa käytettävissä. Länsiväylää alittavien rumpujen osalta mittaukset olivat vielä kesken. Selvityksen lähtökohtina olivat myös osa-alueiden tunnistetut luontoarvot ja veden laatu.

Hulevesiselvitys valmistui tarkistetun ehdotuksen laatimisen aikana. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Hulevesiselvitys lisättiin kaavan liitteeksi.

Ilmastovaikutusten arviointi

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä. Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan ”Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.”

Kaavaselostukseen on lisätty ilmastovaikutusten arvioinnin tarkastelu. Kaavaselostuksesta ei ilmene, onko arvioinnissa käytetty systemaattista tarkasteluvälinettä, kuten KILVA-arviointia. Mikäli esimerkiksi kyseistä välinettä on käytetty, olisi arviointiraportti hyvä liittää osaksi kaava-aineistoa. Liitto toteaa samalla, että arviointivälineet voivat edesauttaa kunnan ilmastotavoitteiden ja niiden seurannan raportointia.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa tunnistetaan, että hankkeella on monia negatiivisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen. Kaavaselostuksessa kannustetaan luontopohjaisiin ratkaisuihin. Tavoitteita ei kuitenkaan ole sisällytetty kaavamääräyksiin.

Vaikutusten arviointia on laadittu jokseenkin kattavasti. Kaavaratkaisussa ei kuitenkaan monilta osin esitetä keinoja lieventää tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia. Tämä on ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

VASTINE: Ilmastovaikutukset on laadittu kattavasti Kilva-työkalulla. Ilmastovaikutusten arviointiin lisättiin maininta KILVA-työkalusta. Lisättiin KILVA-raportti kaavan liitteeksi. Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty kaavaratkaisun mukaisesti. Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä on mm. lisätty puilla ja pensailta istutettavia alueita, mikä on ilmastovaikutusten kannalta myönteistä.

Osa vaikutusten arvioinnissa esitetyistä havainnoista on yksityiskohtaisia ja merkitykseltään vähäisiä. Havainnot on hyvä huomioida alueen jatkosuunnittelussa. Alueen kehittämisen joustavuuden näkökulmasta niitä ei ole nähty tarpeelliseksi sisällyttää kaavamääräyksiksi.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto toteaa, että Tolsanportin eteläisen asemakaavaehdotuksen selvitysaineisto ei osoita, että kaavahanke toteuttaisi maakuntakaavan tavoitteita tai vähintäänkin selvitysaineistoa olisi lausunnon mukaisin huomioin täydennettävä.

Uudenmaan liitto suosittelee arvioimaan mahdollisuutta rajata Tolsanportin eteläisen alueen asemakaavaehdotus siten, että kaavan hyväksymiskäsittelyyn viedään vain kaavan läntisempi osa, huomioiden selvitysten täydennystarve.

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavatyössä mahdollistetaan ennakoiva ja rakentava yhteistyö, kuten työneuvottelut.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1 (9.9.2024)

Eteläinen kaava-alue on osittain päällekkäinen Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Alueen rakentaminen vaikuttaa maisema-alueen alueen näkymään myös laajemmin. Lisäksi kärsivät maisema-arvot Tolsan-Heikkilän asutusalueen suunnasta (lännestä), mitä Tolsanportin maisema-analyysi ei ota huomioon.

Alueen rakentamisen pitäisi olla ehdotettua vähemmän massiivista ja matalampaa (vain yksi kerros). Lisäksi kaava-alueen ja Länsiväylän/liittymän sekä Porkkalantien väliin tarvittaisiin reuna-vyöhyke turvaamaan puusto ja muu kasvillisuus rakennetun alueen maisemoimiseksi. Vyöhyke lisäisi myös vettä imevää pintaa alueella.

Julkisivuvaatimusten tulisi kattaa rakennukset joka suuntaan. Määräysten pitäisi painottaa maisemaan sopivaa väritystä, koska värityksellä on voimakas vaikutus rakennusten ilmeeseen.

VASTINE: Alueesta on tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä laadittu tarkempi valokuvaseite sekä maisema-analyysi.

Tarkistetun kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä. Kaavakarttaa täy-

dennettiin siten, että korttelien 840 ja 838 lähivirkistysalueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Korttelin 840 rakennusalan rajaa siirretään VL-alueen kapeimmassa kohdassa kauemmas korttelialueen rajasta. Kaavamääräyksiä muutettiin siten, että rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murrettu ja luonnonläheinen.

Kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyvät, kun peltoalue säilyy rakentamattomana ja maisema rajautuu jatkossakin puustoiseen vyöhykkeeseen. Puuston tiheys kuitenkin harvenee ja rakennukset pilkottavat peltomaisemaan puuston välistä. Rakennusten korkeus on suunniteltu puuston latvuserroksen alapuolelle jääväksi ja niiden värimaailma on suunniteltu murretuksi ja luonnonläheiseksi, jolloin maisemallinen vaikutus etelän suuntaan on pienempi. Länsiväylän suurempi mittakaavaiseen tieympäristöön tulee kuitenkin kohdistumaan suurempia maisemallisia muutoksia, mutta tieympäristö ei ole herkkä muutoksille.

Kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyvät, kun peltoalue säilyy rakentamattomana ja maisema rajautuu jatkossakin puustoiseen vyöhykkeeseen. Puuston tiheys kuitenkin harvenee ja rakennukset pilkottavat peltomaisemaan puuston välistä. Rakennusten korkeus on suunniteltu puuston latvuserroksen alapuolelle jääväksi ja niiden värimaailma on suunniteltu murretuksi ja luonnonläheiseksi, jolloin maisemallinen vaikutus etelän suuntaan on pienempi. Länsiväylän suurempi mittakaavaiseen tieympäristöön tulee kuitenkin kohdistumaan suurempia maisemallisia muutoksia, mutta tieympäristö ei ole herkkä muutoksille.