

Ehdotusaineistosta saatujen lausuntojen ja muistutusten yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet

Tolsanportti pohjoinen 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 14 lausuntoa:

| | | |
|-----|----------------------------------------------|-----------|
| 1. | Länsi-Uudenmaan museo | 6.8.2024 |
| 2. | Väylävirasto | 21.8.2024 |
| 3. | Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys | 22.8.2022 |
| 4. | Espoon seudun ympäristöterveys | 23.8.2024 |
| 5. | Caruna Espoo Oy | 27.8.2024 |
| 6. | Fortum Power and Heat Oy City Solutions | 1.9.2024 |
| 7. | Länsi-Uudenmaan poliisilaitos | 5.9.2024 |
| 8. | Kyrkslätts hembygdsförening r.f | 6.9.2024 |
| 9. | Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos | 6.9.2024 |
| 10. | Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö | 9.9.2024 |
| 11. | Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta | 9.9.2024 |
| 12. | Kirkkonummen vammaisneuvosto | 9.9.2024 |
| 13. | Uudenmaan ELY-keskus | 9.9.2024 |
| 14. | Uudenmaan liitto | 9.9.2024 |

MUISTUTUKSET:

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 2 muistutusta.

Sisällys

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | LAUSUNNOT | 3 |
| 1.1 | Länsi-Uudenmaan museo (6.8.2024) | 3 |
| 1.2 | Väylävirasto (21.8.2024) | 3 |
| 1.3 | Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry (22.8.2024) | 3 |
| 1.4 | Espoon seudun ympäristöterveys (23.8.2024) | 6 |
| 1.5 | Caruna Espoo Oy (27.8.2024) | 7 |
| 1.6 | Fortum Power and heat Oy City Solutions (1.9.2024) | 7 |
| 1.7 | Länsi-Uudenmaan poliisilaitos (5.9.2024) | 8 |
| 1.8 | Kyrksläatts hembygdsförening r.f (6.9.2024) | 8 |
| 1.9 | Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.9.2024) | 9 |
| 1.10 | Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (9.9.2024) | 9 |
| 1.11 | Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta (9.9.2024) | 11 |
| 1.12 | Kirkkonummen vammaisneuvosto (9.9.2024) | 11 |
| 1.13 | Uudenmaan ELY-keskus (9.9.2024) | 12 |
| 1.14 | Uudenmaan liitto (9.9.2024) | 15 |
| 2. | MUISTUTUKSET | 19 |
| 2.1 | Muistutus 1 (5.9.2024) | 19 |
| 2.2 | Muistutus 2 (9.9.2024) | 20 |

1. LAUSUNNOT

1.1 Länsi-Uudenmaan museo (6.8.2024)

Museo on aiemmin 17.5.2024 antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta aiemmin ei ollut huomautettavaa eikä museolla ole tältä osin uutta kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että asemakaava-alueelta tunnetaan yksi kiinteä muinaisjäänös, Tolsa Övergård (257010017), joka on pronssi- ja rautakautinen röykkiö. Lisätietoja kohteesta Museoviraston ylläpitämässä Kulttuuriympäristön palveluikkunassa osoitteessa <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.257010017>. Kaavaehdotuksessa muinaisjäänöksen päälle on merkitty KTY-1 eli toimitilarakennusten korttelialue.

Kohteesta on käyty 18.6.2024 Museoviraston kanssa muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaiset neuvottelut. Neuvotteluissa on todettu, että muinaisjäänöksen säilyminen alueella aiheuttaisi kohtuutonta haittaa kaavan toteutumiselle, ja Museovirasto on myöntänyt luvan poistoon riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelumistio on kaava-aineiston liitteenä.

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

Muinaismuistolaila (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.

VASTINE: Museoviraston lausunto Tolsanportin muinaisjäänösten Storåkern, Storåkern 2 ja Tolsa Övergård arkeologisten tutkimusten riittävydestä 16.10.2024 on liittänyt kaavan liitteeksi.

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

Kaavakartasta poistettiin muinaisjäänökseen (Tolsa Övergård) liittyvä kaavamerkintä ja -määräykset.

1.2 Väylävirasto (21.8.2024)

Väylävirasto on antanut 15.5.2024 lausunnon asemakaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.3 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 solmukohdissa, 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 melumallinukset 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 -mallinukset palvelisivat samalla myös tulevien kaava-alueiden sisästä käyttöä antaessaan tarkempia määrittämiä tarvittavista melunhallinnoista rakennuksissa ja pihhoilla.

Täten KPY vaatii, että ennen kaavan hyväksyntämenettelyn aloittamista on mainitut melumallinukset 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 kieltö vertikaaliselle mainospylvälle (kuten esim. Prisman mainospylväs 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: Lausuntoon vastattiin Tolsanportin eteläisen asemakaavan vastineissa.

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: Kaavassa on osoitettu rautatiealue (LR), joka kattaa nykyisen rantaradan sekä rantaradan mahdollisen tulevan lisäraiteen. Radan varteen on osoitettu rautatien suoja-alue (su), joka rajoittaa rakentamista sen alueella.

Kaavaselistusta täydennettiin siten, että kaavassa varaudutaan Rantaradan kehittämiseen neliraiteiseksi siten, että molemmat raiteet sijoittuvat nykyisten raiteiden eteläpuolelle.

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: 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 kauppan 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 toimintafilosofian 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.

1.4 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 viihtyvyyshaittaa. 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 pohjoisella asemakaava-alueella ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella meluilmoitusmenettelyllä, jolla murskausta voidaan samalla toiminta-aluekokonaisuudella tehdä yhteenlaskettuna maksimissaan 49 päivän ajan.

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

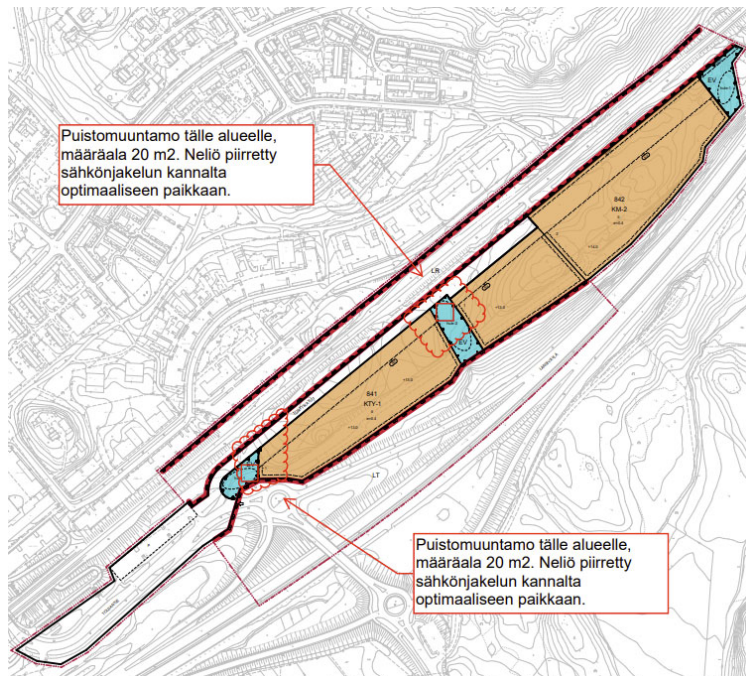
1.5 Caruna Espoo Oy (27.8.2024)

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavaselostuksessa mainitaan lisättävän kohdemerkinnät kahdelle muuntamolle. Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään määräalat (20 m²) uusille puistomuuntamoille liitteen 1 mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

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. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksessa. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.



VASTINE: Kaavaan lisättiin kaksi puistomuuntamoa. Puistomuuntamoiden sijainneista oltiin yhteydessä Carunaan.

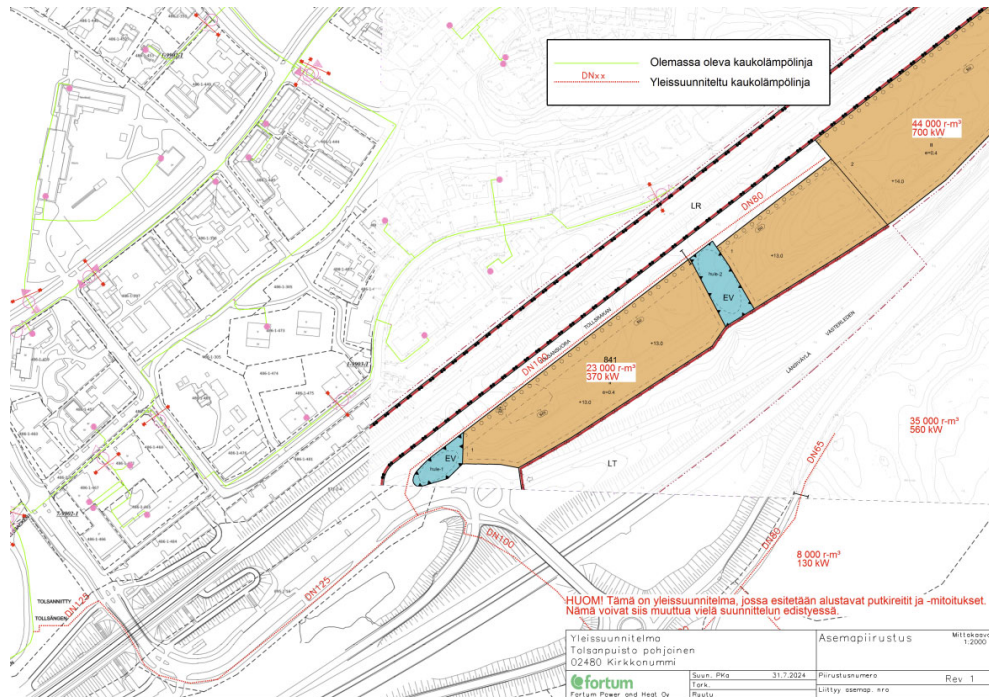
1.6 Fortum Power and heat Oy City Solutions (1.9.2024)

Fortumilla on kaukolämmön iso runkolinja suunnittelualueen lähistöllä Laajakalliontiellä sekä pienempi runkolinja suunnittelualueen vieressä pohjoispuolella.

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 alueen kehittämishankkeessa heti sen alkaessa.



sissä määräyksissä määrätään mm. uuden rakentamisen tavasta ja ulkomainontarakenteista. Ehdotusvaiheessa yleisiä määräyksiä tarkennettiin siten, että huomioitiin paremmin näymät pohjoiselle asuinalueelle sekä alueen viihtyisyys ja vehreys.

Kaavaehdotuksessa radan varteen osoitettiin istutettava puurivi, joka lieventää maisemavaikutuksia radan pohjoispuolen asuinalueelta. Kaavamääräyksen mukaan puuriviin tulee istuttaa havu- ja lehtipuita, jotka muodostavat korttelialueen maisemallisen reu-navyöhykkeen.

Tarkistetussa ehdotuksessa kaavamääräyksiä täydennetään mm. myymälätilojen sisäänkäyntien sijoittumisen, esteettömyyden, pintamateriaalien sekä lastauspihojen ja jätehuoltotilojen näkösuojaamiseen liittyen. Kaavamääräyksiä muutettiin siten, että tonteille ei ole sallittua sijoittaa mainospylväitä. Kaavakarttaa täydennettiin siten, että kiertoliittymän pohjoispuolelle kortteliin 841 osoitettiin puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka osaltaan vaikuttaa laadukkaamman taajamakuvan muodostumiseen.

Liikennemääriin on vaikutettu kaupan laatuun koskevin määräyksin. Alueelle mahdolliset toiminnot eivät aiheuta merkittäviä liikennemääriä tai ongelmia liikenteen sujuvuudelle. Mikäli Tolsansuora sijoittuisi Länsiväylän puolelle, toisi se rakennukset lähemmäs asuintaloja.

Kaavaprosessin aikana järjestettiin muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen vi-ranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Tolsa Övergård (tunnus: 257010017) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaisessa neuvotte-lussa sovitut tutkimukset suoritettiin ja Museovirasto hyväksyi kenttäraportin.

Museoviraston lausunto Tolsanportin muinaisjäännösten Storå kern, Storå kern 2 ja Tolsa Övergård arkeologisten tutkimusten riittävydestä 16.10.2024 on lisätty 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 (Tolsa Övergård) liittyvä kaavamerkin-tä ja -määräykset.

1.9 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (6.9.2024)

Luonnonsuojelualue

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

Sammutusvesi

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

VASTINE: Palopostiasema huomioidaan katu- ja rakentamissuunnittelussa.

1.10 Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (9.9.2024)

Yleisesti ottaen hulevesien hallintaa koskevat selvitykset, louhintaselvitykset ja meluselvitykset tulee laatia viimeistään ehdotusvaiheessa. Selvityksien tulisi olla kaavaratkaisujen pohjana. Kaa-varatkaisujen toimivuudesta ja ympäristövaikutuksista tulisi voida lausua ja esittää mielipiteitä kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Viitaten kaavan valmisteluaineistosta annettuun lausuntoon todetaan, että kaavan toteuttamiseen/rakentamiseen liittyvät ympäristövaikutukset ovat edelleen osin epäselvät. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tulee laatia puuttuva louhintasuunnitelma ja meluselvitys ja järjestää työneuvottelu yhdessä ympäristönsuojeluyksikön kanssa. Ympäristönsuojeluyksiköllä tulee olla ennen työneuvottelua riittävästi aikaa perehtyä toimitettuun materiaaliin.

Kaavaratkaisun tulee olla sellainen, että rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa läheiselle asutukselle ja, ettei siitä aiheudu naapurussuhdelain 17 §:n tarkoittamaa kohtuutonta rasiutusta. Jos ratkaisu ei ole tällainen ja kaavan toteuttamiseksi tehtävä louhinta ja/tai murskaus edellyttää ympäristölupaa YSL 27 §:n 2 mom. 3 kohdan (naapuruuSHAITTA) perusteella, tulee kaavan toteuttamisesta käytännössä mahdotonta: nk. Muraus-asetuksen (800/2010) takia ympäristölupaa ei voida myöntää, mikäli etäisyys asutukseen on alle 300 metriä.

VASTINE: Kaavan tarkistetun ehdotuksen yhteydessä on laadittu louhintasuunnitelma ja meluselvitys, jotka lisättiin kaavan liitteiksi. Ympäristönsuojeluyksikön kanssa järjestettiin työneuvottelu meluun ja louhintaan liittyen.

Louhimalla irrotetun louheen murskaus voidaan tehdä Tolsanportin pohjoisella asema-kaava-alueella ympäristönsuojelulain 118 §:n mukaisella meluilmoitusmenettelyllä, jolla murskausta voidaan samalla toiminta-aluekokonaisuudella tehdä yhteenlasketuna maksimissaan 49 päivän ajan.

Kaavan tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, joka lisättiin kaavan liitteeksi.

Kaavaratkaisussa tulee turvata osin EV-varauksella ja osin KM-2-varauksella radan ja Länsiväylän välissä olevan luonnontilaisen kaltaisen noron/puron säilyminen ja luonnontilaistumisen jatkumisen. Myös noron/puron lähiympäristön luonnontilaistuminen tulee turvata kaavaratkaisussa.

- Uoman länsipuolella olevaa aluetta on aikoinaan viljelty ja itäpuolelta on puusto poistettu n. 10 vuotta sitten Länsiväylän rakentamisessa ja sen jälkeisissä hakkuissa. Itse uoma vaikuttaa kuitenkin luonnontilaisen kaltaiselta (ympäristönsuojeluyksikön maastokäynti 10.7.2024). Uoma mutkittalee savimaassa, eikä sen reunoilla ole nähtävissä merkkejä kaivamisesta. Uomassa on syvyys ja leveysvaihtelua sekä puuainesta. Uoman reunoilla on lahoppua ja varjostavaa reunakasvillisuutta. Reunapuuston poistaminen hakkuissa on aiheuttanut sen, että uoman reunoille on paikoin kehittynyt avoimille alueille tyypillistä kasvillisuutta. Uomaan on ilmeisesti tullut ravinteita ja kiintoainesta myös radan pohjoispuolelta uomaan johdettujen hulevesien mukana. Uomassa näkyy veden pinnalla paikoin runsaita kasvustoja. Maastokäynnin aikaan uoma oli osin kuiva.
- Uoma voi olla tulkittavissa vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiseksi noroksi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Joka tapauksessa uoma on arvokkaana pienvetenä syytä osoittaa kaavassa säilytettäväksi kohteeksi, jonka lähiympäristönkin annetaan luonnontilaistua edesauttamaan näin itse uomankin tilan parantamista. Hulevesirakenteita uomaan ei tule rakentaa, vaan hulevesien syntyä tulee ehkäistä korttelialueilla ja hyödyntämättömien hulevesien viivytys ja laadullinen käsittely tulee tehdä syntypaikallaan korttelialueilla, jos korttelialueelta johdetaan hulevesiä tähän uomaan. Korttelialueilta uomaan tuleva vesi ei saa heikentää noron/puron vedenlaatua. Nämä asiat on syytä ottaa huomioon sekä hulevesien hallintasuunnitelmassa että asemakaavakartalla ja -määräyksissä.

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 EV-varauksilla. Jääkö käsittelyn edellyttämien rakenteiden rakentaminen ja ylläpito kunnan vastuulle?

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä tehtiin maastokäynti ja laadittiin noroselvitys, joka on lisätty kaavan liitteeksi.

Maastokäynnin sekä paikkatietotarkastelun perusteella todettiin, että kyseessä ei ole noro. Kyseessä on todennäköisesti entinen puro, joka on ajan mittaan perattu ojaksi. Karttatarkastelun ja vanhojen ilmakuvien perusteella oja on todennäköisesti kaivettu jo ennen vuotta 1944. Uoma on paikoin hyvin suora, ja selvästi sitä oli kaivettu ajan saatossa. Ojassa virtasi runsaasti vettä kartoitusajaksi 2.10.2024, samoin luontoselvitysten aikaan 2023, mikä vahvistaa kausikuivuuden puuttumisen. Ojan ympärille on alkanut kertyä puuainesta, ja pientä mutkittelua esiintyi sen pohjoisosissa. Paikoin ojan ympäristö on siis kehittynyt suhteellisen edustavaksi, ja se on alkanut luontaisesti luonnontilaistumaan. Se ei kuitenkaan ole maastaselvityksen havaintojen perusteella vesilain (3 §) määritelmän mukainen noro. Selvityksen tuloksen riittävyden ja tulkinnan on vahvistanut Uudenmaan ELY-keskuksen vesiasiantuntija.

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

EV-alueiden kaavamääräystä täydennettiin siten, että alueen toteuttamis- ja ylläpito-vastuu kuuluu MRL 91 §:n nojalla maanomistajalle tai -haltijalle.

1.11 Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta (9.9.2024)

Kaavamääräyksissä tulisi tuoda esille nykyisesti Länsiväylän varrella olevat aidat sekä kivimuurit. Vihreä meluaita sekä kivikorit, yhtenäisen katunäkymän varmistaminen.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Asemakaavalla tulisi määrätä julkisivu nuolella kiinni länsiväylän varrella olevaan rakennusalueeseen. Nuoli varmistaisi, että rakennetaan havainnekuvan mukaisesti ja parkkipaikat sekä sisäänkäynnit tulisivat pohjoispuolelle.

VASTINE: Nuoli rajaisi toteutusvaihtoehtoja tarpeettomasti. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisellään joustavuuden eri toimijoiden näkökulmasta.

Korttelissa 841 KTY-1 rakennuspaikalla tulisi esittää istutuksia myös liikenneympyrän ja rakennusalueen väliin.

VASTINE: Korttelin 841 liikenneympyrän, liittymän ja suojaviheralueen puoleiselle tontin reunalle osoitettiin puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

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 lausunossa esitettyihin teemoihin.

1.13 Uudenmaan ELY-keskus (9.9.2024)

Yhdyskuntarakenne

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

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Kaupan sijainninhjaus

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti Tolsanportti eteläinen -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. Eteläisen alueen asemakaavaehdotus on nähtävillä samanaikaisesti. Kokonaisuutena Tolsanportin eritasoliittymän yhteyteen mahdollistuisi kaavaehdotusten perusteella yhteensä 19 000 k-m2 tilaa vaativaa kauppaa, josta 9 000 k-m2 sijoittuu Tolsanportti pohjoisen 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 merkitystä lisää se, että asemakaavaa laaditaan vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa. 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 Tolsanportti eteläisen asemakaavan yhteisvaikutusten myötä 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 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 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 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, 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 las-kennallisen tilantarpeen perusteella ei kuitenkaan voida vetää suoraan johtopäätöstä Inkilänportin toteutumisedellytyksistä johtuen näiden alueiden erilaisesta luonteesta ja vaikutusalueesta (markkina).

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 aiheutuivat 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 kaupaa 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 riittävyteen 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, kunnon 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 huipputuntien liikennemäärät ja niistä aiheutuvat vaikutukset. Tienpitoviranomaisen tulee selvityksen perusteella arvioida vaikutusten merkittävyyttä valtion maantieverkkoon, tässä kohdin erityisesti Länsiväylään (kt 51).

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.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta Uudenmaan ELY-keskuksen aiempi lausunto on huomioitu.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

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 syntyneitä viivytystarvetta.". Uudenmaan ELY-keskus pitää selostuksessa esitettyä muotoilua toteutuksen kannalta selkeämpänä ja katsoo, että kaavamääräys tulee korvata selostuksessa esitettyllä muotoilulla. Kuitenkin siten, että viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ 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 toimintoille on varattu riittävästi alueita kaavakartalla.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue ottaa kantaa hulevesien hallinnan riittävyteen 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.

Melu

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että pitkällä yhtenäisellä rakennusseinämällä voi olla raideliikenteen melun osalta heijastevaikutuksia siten, että liikenteen melu lisääntyy rautatien pohjoispuolella. Heijastevaikutuksen mahdollisuuksia on hyvä arvioida vielä kaavatyön edetessä.

VASTINE: Tarkistetun kaavaehdotuksen yhteydessä laadittiin meluselvitys, jonka yhteydessä arvioitiin rakennusten heijastevaikutuksia raideliikenteen meluun. Selvitys lisättiin kaavan liitteeksi.

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, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan edistäminen edellyttää eri viranomaisten työneuvotteluita.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.14 Uudenmaan liitto (9.9.2024)

Uudenmaan liitto on lausunut kaavan valmisteluvaiheesta 31.5.2024. Lausunto on huomioitu valtaosin. Kaava-aineistoa on täydennetty selvityksin ja kaavaehdotuksen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin on arvioitu.

Kaavatilanne ja yhdyskuntarakenne

Nyt esitetty asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan Tolsan pohjoinen asemakaavaehdotus edistää maakuntakaavan toteutumista, kuitenkin seuraavin huomion:

Kauppa

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä.

Rakennusoikeutta Tolsanportin pohjoisen asemakaava-alueen on valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 16 800 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 5 800 k-m².

- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m².

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa on osoitettu kaavamääräyksiin enintään 9 000 k-m², mahdollistaen moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tiloja. Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai muunlaista paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan alaraja on 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Tältä osin liitto muistuttaa, että kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan mukaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Näin ollen Tolsanportin eteläisen kaava-alueen kaupan toiminnot lasketaan mukaan osaksi kaupan toiminnallista kokonaisuutta.

Liitto toteaa, että **Tolsanportin pohjoisen asemakaavaratkaisussa esitetty 9 000 k-m² jää alle maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajan. Tältä osin asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen, mikäli kaupan alueen toiminnallinen kokonaisuus jää alle 10 000 k-m².**

Mikäli Tolsanportin eteläisen alueen suunnittelua edistetään, on huomioon otettava koko toiminnallinen kokonaisuus eli myös kyseisen eteläisen alueen kaupan toiminnot ja se, mitä niiden osalta on Uudenmaan liiton kyseistä aluetta koskevassa ehdotusvaiheen kaavalausunnossa todettu, kuten Tolsanportin kaupallisen selvityksen täydentämisen tarve.

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 kestävästä saavutettavuudesta 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 laskennallisen 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 irrallisen 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. Eriyksen 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 aiheutuivat 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

Kaava-aineistoa on täydennetty liikenneselvityksellä, jonka mukaan kaava-alueelle mahdollistettu TIVA-kauppa aiheuttaa arviolta 408 ajoneuvon vuorokausisuoritteen ja toimitilarakennukset 62 ajon/vrk, mikä on yhteensä 470 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneselvityksessä esitetään, että kaavan katualueella toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn uusia yhteyksiä ja varmistetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikka nykyisen kiertoliittymän yhteyteen.

Selvityksessä todetaan, että jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat ja edistävät alueen saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla. Liitto näkee tämän erityisesti alueen kautta kulkevan liikenteen osalta merkittäväksi. Lisäksi, vaikka TIVA-kauppa itsessään on henkilöautoliikennepainotteista, on tärkeää, että kaava-alueella myös jalankulku ja pyöräily huomioidaan kattavasti.

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 tältä osin 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.

Hulevedet

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin." Lisäksi maakuntakaavan yleismääräysten mukaan "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa". Uudenmaan liitto näkee hyvänä, että asemakaavaehdotuksen yleiset kaavamääräykset tunnista- vat tavoitteet ja pääperiaatteiltaan vastaavat niihin.

Liitto kannustaa tarkastelemaan laajemmin mahdollisuuksia myös pintavesien ekologisen tilan parantamiseen. Kaava-alueen vesien valumasuuntien perusteella on otettava huomioon, että osa hulevesistä saattaa kulkeutua Gillobackan luonnonsuojelualueelle. 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 mitoitustiedot 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.

Luontoarvot ja vaikutusten arviointi

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräysten mukaan ”vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.”

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen myötä alueelta häviää kokonaan tai osittain kolme uhanalaista luontotyyppikuviota rakentamisen alle. Nämä on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi. Yksi kuvioista on osin huomioitu osana hule-/suojaviheraluetta. Osa hulevesistä saattaa kulkeutua Gillobackan luonnonsuojelualueelle. Kaavamääräyksissä on otettu tätä huomioon.

Uudenmaan liitto pitää hyvänä lisäystä yleisiin määräyksiin ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luontoselvityksen mukaiselle ketoneilikan esiintymälle soveltuva siirtoistutuspaikka”. Vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu, että ketoneilikkaa voi siirtoistuttaa eteläisen osa-alueen säilyville arvokuvioille. Koska samalla alueella esiintyy komealupiinia, on kaavaselostusta täydennetty luonnon monimuotoisuuden ja haitallisten vieraslajien osalta: ”Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle. Liitto kannustaa kirjaamaan mahdollisuuksien mukaan keskeiset tavoitteet osaksi kaavamääräyksiä.

VASTINE: Kaavaprosessin aikana on järjestetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa koskien alueen luontoarvoja. ELY-keskus on todennut luonnosvaiheen lausunnossaan alueen luontoselvitysten olevan laadittu asiantuntevasti ja todennut ne riittäviksi.

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

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.”

Uudenmaan liitto toistaa aiemmin lausumansa ja tähdentää, että kaikissa kaavatöissä on tärkeää etsiä kaavallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja muutokseen sopeutumiseen, ja siksi kaavan ilmastovaikutusten arviointi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa on tärkeää.

Kaavaselistukseen on lisätty ilmastovaikutusten arvioinnin tarkastelu. Kaavaselistuksesta 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 myös kunnan ilmastotavoitteiden ja niiden seurannan raportointia.

Liitto pitää hyvänä, että kaavaselistuksessa on ilmastovaikutusten arvioinnissa tunnistettu ilmastomuutokselle alttiita ominaispiirteitä, kuten vettä imemättömät pinnat (esim. kattopinnat ja pysäköintialueet). Liitto pyytää kiinnittämään huomiota läpäisemättömän pinta-alan, kuten etenkin pysäköintialueiden, ilmastomuutosta hillinnän ja sopeutumisen huomioiviin kaavallisiin ratkaisuihin.

Liitto pitää hyvänä kaavaratkaisun yleisiä kaavamääräyksiä, joiden mukaan rakentamisessa tulee suosia vähähiilisiä ratkaisuja ja että rakennusluvan yhteydessä tulee mm. selvittää passiiviselta yllämmöltä suojautuminen. Liitto toteaa samalla, että viherkatot ja aurinkopaneelit on mahdollista toteuttaa myös samanaikaisesti. Viherkatto viilentää katon pintaa, mikä parantaa aurinkopaneelien tehoa.

Alustava arvio alueen toteutuksen edellyttämästä louhintamäärästä kaava-alueella on noin 60 000 m³kr, eli noin 165 000 tonnia. Liitto muistuttaa tässäkin yhteydessä maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa”. Liitto kannustaa tunnistamaan tavoitteet kaavamääräyksissä mahdollisuuksien mukaan.

VASTINE: Ilmastovaikutukset on laadittu kattavasti Kilva-työkalulla. Ilmastovaikutusten arviointiin lisättiin maininta KILVA-työkalusta. Lisättiin KILVA-raportti kaavan liitteeksi.

Viherkattoja ja aurinkopaneeleja koskevaa yleistä kaavamääräystä muotoiltiin siten, että vähintään 50 % kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona ja/tai aurinkovoimalana.

Piha-alueilla, joilla ei ole liikennettä tai muuta hulevesien saastumisen riskiä aiheuttavaa toimintaa, voidaan käyttää vettä läpäisevää pinnoitetta.

Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä laaditussa louhintasuunnitelmassa on tutkittu erilaisia skenaarioita ja pyritty löytämään ratkaisu, joka on hyvä myös ilmastovaikutusten kannalta.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto pitää kannatettavana, että kunta keskittää kaupallisia toimintoja maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille, maakuntakaavan mukaisesti. Uudenmaan liitto toteaa, että Tolsanportin pohjoisen asemakaavahanke edistää maakuntakaavan toteutumista ja on toteutettavissa maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaupan määräysten rajoissa sellaisenaan, mikäli kaupan alueen toiminnallinen kokonaisuus jää alle 10 000 k-m², ja pyydetyt selvitysten täydennykset tukevat esitettyä ratkaisua.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1 (5.9.2024)

1. sm-rajaus on merkitty väärään kohtaan. Pronssikautinen hauta sijaitsee pääosin kalliroleikkauksen reunan vierellä. Nyt asemakaavakarttaan merkitty alue ei selvästikään (korkeuskäyrät

nähtävillä selvästi) yllä haudan pääosan alueelle ja näyttäisi tulevan kadun tielle. Kalliioleikkauksenkin pitää olla suojeltu, jottei senkään osalta tehdä toimenpiteitä ilman tarkempia selvityksiä.



2. Poistetaan kaavamääräys, joka mahdollistaa muinaisjäännökseen kajoamisen. Lailla suojeltuun muinaisjäännökseen kajoaminen voi olla perusteltua vain erittäin painavista syistä johtuen. Nyt ei ole niin. Tonttien käyttö ei mitenkään pakonomaisesti edellytä muinaishautaan tai kallioseinä-mään kajoamista. Tonttiliikenne pystytään järjestämään sen ohitse joko pohjoisen tai etelän puolelta. Tiivistetään ja siirretään rakennus- ja pysäköintipaikkoja koillisen suuntaan. Tai lisäksi yksinkertaisesti pienennetään läntisimmälle tontille osoitettua rakennusaluetta. Ulotetaan läntisin EV alue muinaisjäännökseksi saakka ja tarvittaessa pienennetään muita EV viheralueita vastaavasti.

3. Lisäksi ehdotamme, että kaava-aineistossa edellytetään, että tieto pronssi-/kivikautisesta haudasta esitetään kalliioleikkaukseen / betoniseinään kiinnitettävällä sään kestäväällä metallikyltillä. Esimerkiksi: "Muinaishauta pronssi- (1500–500 eaa.) tai rautakaudelta (500 eaa.- 1100 jaa.). Sijoitetaan rakentaminen siten, että muinaisjäännös saadaan hyvin näkymään kulkuväylälle.

VASTINE: Kaavaprosessin aikana järjestettiin muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koska kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännökseen Tolsa Övergård (tunnus: 257010017) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä. Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaisessa neuvottelussa sovitut tutkimukset suoritettiin ja Museovirasto hyväksyi kenttäraportin.

Museoviraston lausunto Tolsanportin muinaisjäännösten Storå kern, Storå kern 2 ja Tolsa Övergård arkeologisten tutkimusten riittävydestä 16.10.2024 on lisätty 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 rauhoitettuna kohteina. Alueella voidaan näin ollen aloittaa rakennustyöt.

Kaavakartasta poistettiin muinaisjäännökseen (Tolsa Övergård) liittyvä kaavamerkintä ja -määräykset.

2.2 Muistutus 2 (9.9.2024)

Kaava-alueen maisemointi pohjoiseen päin ja havupuiden käyttö on hyvä asia. Ilmansaasteiden ja maisemoinnin vuoksi puustoa pitäisi olla myös Länsiväylän puolella.

Tässäkin kaavassa julkisivuvaatimusten tulisi kattaa rakennukset joka suuntaan ja määräysten pitäisi painottaa maisemaan sopivaa väritystä.

VASTINE: Korttelin 841 liikenneympyrän, liittymän ja suojaviheralueen puoleiselle tontin reunalle osoitetaan puilla istutettava alueen osa.

Kaavamääräyksissä muutettiin siten, että rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin tulee olla murrettu ja luonnonläheinen.