

Tarkistetun ehdotuksen aineistosta saatujen lausuntojen ja muistutusten yhteenveto sekä niihin laaditut vastineet

Tolsanportti pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos, 14200

Tarkistettu asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 23.4.2025–23.5.2025.

LAUSUNNOT:

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 14 lausuntoa:

1.	Fortum	12.5.2025
2.	Länsi-Uudenmaan museo	13.5.2025
3.	Caruna	16.5.2025
4.	Metsäkeskus	16.5.2025
5.	Kirkkonummen kunnan elinkeinotoimi	19.5.2025
6.	Kirkkonummen kunnan tonttipalvelut	20.5.2025
7.	Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry	22.5.2025
8.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	23.5.2025
9.	Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta	23.5.2025
10.	Uudenmaan ELY-keskus	23.5.2025
11.	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	23.5.2025
12.	Telia	23.5.2025
13.	Uudenmaan liitto	23.5.2025
14.	Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö	23.5.2025

MUISTUTUKSET:

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Sisällys

1.	LAUSUNNOT	3
1.1	Fortum (28.5.2025)	3
1.2	Länsi-Uudenmaan museo (13.5.2025)	3
1.3	Caruna (16.5.2025)	4
1.4	Metsäkeskus (16.5.2025)	4
1.5	Kirkkonummen kunnan elinkeinotoimi (19.5.2025)	5
1.6	Kirkkonummen kunnan tonttipalvelut (20.5.2025)	5
1.7	Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry (22.5.2025)	7
1.8	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry (23.5.2025)	7
1.9	Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta (23.5.2025)	8
1.10	Uudenmaan ELY-keskus (23.5.2025)	8
1.11	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (23.5.2025)	10
1.12	Telia (23.5.2025)	10
1.13	Uudenmaan liitto (23.5.2025)	10
1.14	Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (23.5.2025)	12

1. LAUSUNNOT

1.1 Fortum (28.5.2025)

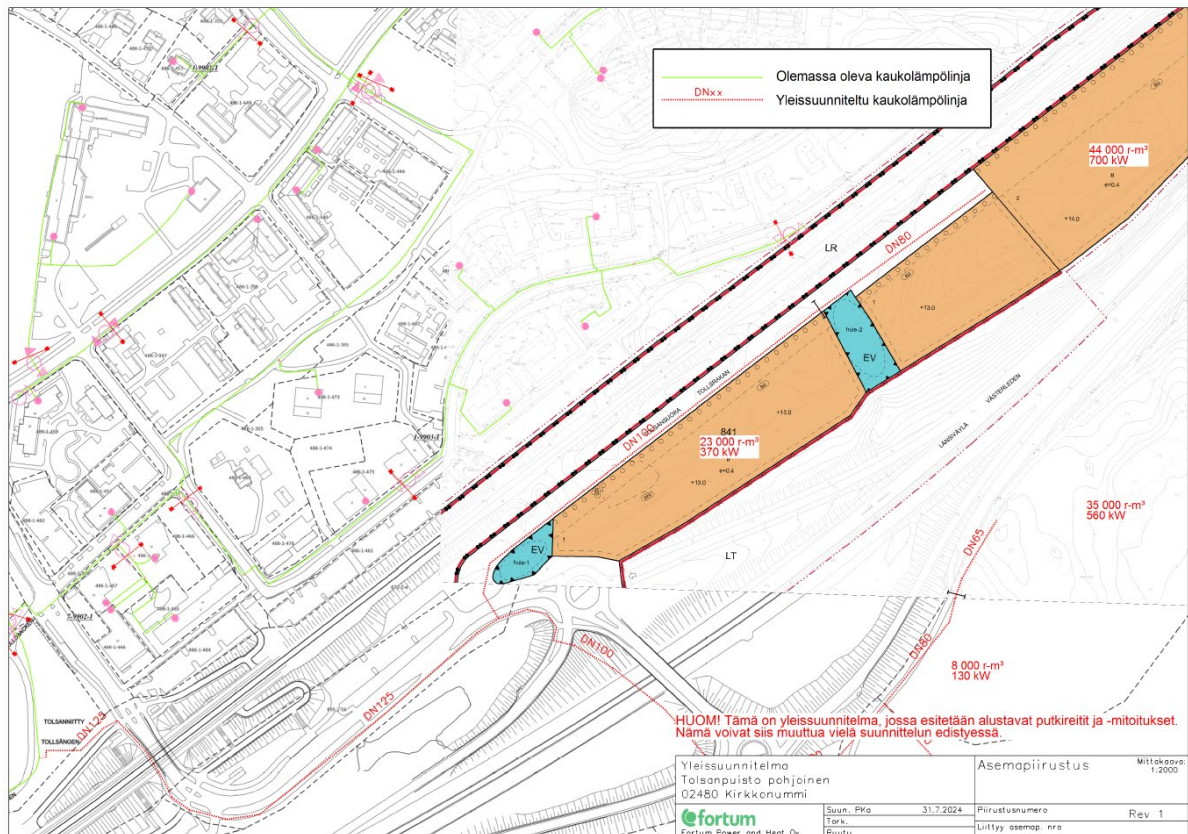
Fortum toteaa tarkastettua asemakaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan, että Fortumilla on kaukolämmön iso runkolinja suunnittelualueen lähistöllä Laajakallion-tiellä sekä pienempi runkolinja suunnittelualueen vieressä pohjoispuolella.

Lausunnon 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.

Fortum toteaa, että korjattu asemakaavaehdotus ei olennaisesti poikkea aiemmasta. Tarvittavat kaukolämpötehot sekä putkikoot tarkistetaan, kun rakennushankkeet konkretisoituvat.



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.2 Länsi-Uudenmaan museo (13.5.2025)

Museo on aiemmin 17.5.2024 antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta ja 6.8.2024 kaavan ehdotusaineistosta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta aiemmin ei ollut huomautettavaa eikä museolla ole tältä osin uutta kommentoitavaa tarkistettuun kaavaehdotukseen.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että asemakaava-alueelta tunnettiin kaavahanketta käynnistettäessä yksi kiinteä muinaisjäänös, Tolsa Övergård (257010017), pronssi- ja rautakautinen röykkiö. Kaavaluonnoksessa muinaisjäänöksen päälle oli merkitty

KTY-1 eli toimitilarakennusten korttelialue. Kohteesta käytiin 18.6.2024 Museoviraston kanssa muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukaiset neuvottelut. Neuvotteluissa todettiin, että muinaisjäännöksen säilyminen alueella aiheuttaisi kohtuutonta haittaa kaavan toteutumiselle, ja Museovirasto myönsi luvan poistoon riittävien tutkimusten jälkeen.

Kaavaselostuksen sivulla 10 oleva maininta muinaismuistolain 11 §:n mukaisesta kajoamisluvasta tulee korvata maininnalla muinaismuistolain 13 §:n mukaisista neuvotteluista, sillä lupa muinaisjäännöksen poistoon ei ole perustunut 11 §:n mukaiseen kajoamisluvan hakemiseen. Neuvottelumuistio tulee liittää kaava-aineiston liiteasiakirjoihin. Muinaisjäännös on tutkittu arkeologisesti syksyllä 2024, ja Museovirasto on lausunnossaan MV/02072/2024 todennut kenttäraportin perusteella tutkimukset riittäviksi. Myös Museoviraston lausunto tutkimusten riittävydestä olisi hyvä lisätä kaavaselostuksen asiakirjoihin.

Muinaismuistolaki ei enää rajoita alueen maankäyttöä, ja muinaisjäännös on poistettu muinaisjäännösrekisteristä rauhoitettuna kohteena. Kohdetta ei tarvitse enää merkitä asemakaavaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta kaava on asianmukainen.

VASTINE: Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa muinaismuistolain 11 §:n mukaisesta kajoamisluvasta. Museoviraston lausunto tutkimusten riittävydestä on ollut jo nähtävillä olleen tarkistetun kaavaehdotuksen liitteenä (liite 16).

Neuvottelumuistio on lisätty kaavan liitteeksi.

Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

1.3 Caruna (16.5.2025)

Caruna on todennut, ettei heillä ole huomautettavaa Tolsanportti pohjoisen asemakaavan korjattuun ehdotusaineistoon. Lausunnossa todetaan, että aiemmissa lausunnoissa lausutut asiat on huomioitu aineistossa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.4 Metsäkeskus (16.5.2025)

Asemakaavan selostuksen mukaan suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Lisäksi luonnonympäristön tilaan liittyen todetaan, että alueen metsiä on käsitelty voimakkaasti, mutta metsäkuvioiden väleissä on paremmin säilyneitä kuvioita. Suunnittelualueen metsät tulevat muuttumaan suunnitelman toteutumisen myötä liike- ja toimitilarakennusten alueiksi, mikä vähentää metsien määrää ja pirstoo niitä. Metsien ja luonnon kantokyvyn kannalta tämä on negatiivinen kehityssuunta. Vaikka kaavalausunnossa esitetään, että Kirkkonummen yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena alueen kehityksen myötä, on kaava kuitenkin lainvoimainen, eikä sitä ole juridisesti kumottu.

VASTINE: Alueidenkäyttölain 42 § 4 momentin (ennen vuotta 2025 maankäyttö- ja rakennuslain 42 § 4 momentin) mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Kaavaratkaisun tueksi on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

Asemakaavan valmistelussa on hyvä huomioida, että metsälakia (1093/1996) sovelletaan vain asemakaava-alueilla maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla. Kaavan muilla alueilla metsälaki ei ole voimassa. Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säädöksiä. Kun metsälakia ei sovelleta, vaikuttaa se myös muiden metsänkäyttöä ohjaavien lakien voimassaoloon, kuten lakiin metsätalouden määräaikaaisesta kannustejärjestelmästä (71/2023) (Metka) ja lakiin metsätuhojen torjunnasta (1087/2013) (metsätuholaki). Nämä

lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta. Suomen metsäkeskus valvoo metsälainsäädännön noudattamista.

Suomen metsäkeskus lausuu, että kohdealueella on vältettävä tarpeetonta puuston kaatoa liittyen infra- ja toimitilarakentamiseen. Uudet tielinjaukset sekä rakennusinfrastruktuuri tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niiden negatiiviset vaikutukset metsiin ovat mahdollisimman vähäiset. Nykyisellään hanke tulee edistämään metsien pirstoutumista, metsäkatoa ja siirtymistä muuhun maankäyttöön. Tämän vuoksi Suomen metsäkeskus suosittelee, että hankkeessa perehdytään tarkemmin metsäkeskuksen tarjoamaan avoimeen metsä- ja luontotietoon ja sen hyödyntämismahdollisuuksiin kaavoitusprosessissa. Jos metsiä kuitenkin päädytään kaatamaan, on metsänkayttöilmoitukset tehtävä asianmukaisesti.

VASTINE: Alueen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Kirkkonummen kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Alueen tulevassa rakenteessa puuston määrä tulee vähenemään nykytilanteeseen nähden. Kaavassa on esitetty useita määräyksiä, jolla tarpeetonta puun kaatamista vältetään. Alueen nykyisestä puustosta säilyy osa suojaviheralueilla. Tonttien rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintinä tai muihin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin, edellytetään säilyttämään luonnontilaisina tai istutettavana alueena. Kortteleiden luoteisreunoille on esitetty istutettavat puurivit sekä KTY-korttelin lounaisosaan puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että vähintään 50 % kattopinta-alasta on toteutettava viherkattona ja/tai aurinkovoimalana. Kaavaratkaisu turvaa keskeiset viheryhteydet.

Lisätään yleismääräys: Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään silloin, kun se ei estä muun alueen kehittämistä.

1.5 Kirkkonummen kunnan elinkeinotoimi (19.5.2025)

Kunnan elinkeinotoimi pitää Tolsanportin pohjoista ja eteläistä asemakaavahanketta myönteisenä kokonaisuutena Kirkkonummen elinvoiman ja vetovoiman kehittämisen näkökulmasta. Kaavahankkeet tukevat Tolsan aseman lähialueen kehittymistä monipuoliseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi, mikä on linjassa kunnan strategisten elinvoimatavoitteiden kanssa.

Kaavoissa osoitettu liike-, toimitila-, teollisuus- ja varastokapasiteetti luo edellytyksiä uusille palveluille ja yritystoiminnalle sekä vahvistaa alueen kaupallista elinvoimaa. Alueen erinomainen saavutettavuus sekä raideyhteyksien että Länsiväylän läheisyyden ansiosta on erityisen merkittävä vetovoimatekijä kaupalliselle yritystoiminnalle ja asiakasvirtojen syntymiselle. Hyvin saavutettavat ja näkyvät sijainnit ovat kunnassa rajallinen ja arvokas resurssi, joten niiden hyödyntäminen elinkeinotoimintaa tukevalla tavalla on tärkeää koko kunnan kehityksen kannalta.

Elinkeinotoimi kannattaa kaavahankkeiden etenemistä ja näkee ne merkittävänä mahdollisuutena tukea Kirkkonummen kasvua ja elinkeinorakenteen monipuolistumista.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.6 Kirkkonummen kunnan tonttipalvelut (20.5.2025)

Kaupan laadun rajoittaminen Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaehdotuksessa

Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaehdotuksessa kaupan laatua on kaavamääräyksellä rajoitettu yksityiskohtaisesti KM-1- ja KTY-1- korttelialueilla, joilla on sallittu vain moottoriajoneuvojen kaupan, rengaskaupan, venekaupan, veneilytarvikkeiden kaupan tai matkailuvaunujen kaupan tilojen rakentaminen. Korttelialueilla on kielletty muunlaisen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakentaminen.

On arvioitava, rajoittaako yksityiskohtainen kaavamääräys kilpailua ja onko se asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Vuonna 2017 voimaan tulleilla maankäyttö- ja rakennuslain muutok-

silla kumottiin vähittäiskauppaa koskevissa säännöksissä oleva täsmennetty valtuutus antaa asemakaavoissa kaupan laatuun ja kokoon liittyviä asemakaavamääräyksiä. Hallituksen esityksessä 251/2016 todetaan kumotusta 71 e §:stä (Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset) seuraavasti:

”Pykälä ehdotetaan kumottavaksi elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi kaupan kehittämisessä. Asemakaavan sisältövaatimukset voivat kuitenkin edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi.”

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) on vuonna 2013 suosittanut kaupan sijainnin sääntelyn uudistamista kilpailun edistämiseksi. KKV:n Kaupan sijainnin sääntely -selvityksessä 3/2013 todetaan seuraavasti: *”Kilpailuvaikutusten arvioinnin ilmeiset käytännön haasteet ja rajoitteet korostavat joka tapauksessa tarvetta huolehtia ennen kaikkea kaupan alan kilpailun perusedellytyksistä, joista keskeisin on alalle pääsyn turvaaminen. Koska tiettyyn käyttötarkoitukseen soveltuva maa on aidosti niukka resurssi ja koska sijainti on vähittäiskaupassa erittäin tärkeä kilpailutekijä, alalla jo toimivat yritykset voivat saada huomattavan kilpailuedun, ellei alalle pääsyn varmistamiseen kiinnitetä erityistä huomiota sijainnin sääntelyn yhteydessä.”*

VASTINE: Tavoitteena on, että kaupan tyyppiä ja toimialoja rajoittamalla turvataan alhaisemmat liikennetuotokset ympäröivään liikenneverkkoon, erityisesti Länsiväylään. Kaavassa esitetyt toimialarajoitukset perustuvat kauppa kaavoituksessa -oppaaseen (Ympäristöministeriö 2004), jonka käyttämistä ELY-keskus on suositellut. Esitetty ratkaisu parantaa mm. liikenneturvallisuutta. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu ELY-keskuksen ja Väyläviraston kanssa. Ratkaisun toimivuus on varmistettu liikenneselvityksellä.

Kaupan laadun ohjaaminen ja tarkentaminen tukee AKL:n kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteita ohjaamalla Tolsanportin alueelle erityisesti sen profiiliin (saavutettavuus, liikenteellinen ja yhdyskuntarakenteellinen sijainti) soveltuvia tilaa vaativan kaupan toimialoja. Näin voidaan varmistua liikennetuotoksen ohjaamisen lisäksi siitä, että alueen kaupallinen tarjonta ei kilpaile Kirkkonummen keskustan – tai muiden keskusta alueiden kanssa – tämän elinvoimaa ja kehittymisedellytyksiä heikentäen.

Varastohotellin sijoittamisen kielto

Molemmissa kaavaehdotuksissa on varastohotellin sijoittaminen korttelialueille kielletty. Tässäkin on arvioitava, onko määräys asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Rakennuksen huoneistoalan koon sääntely (vähintään 400 k-m² / huoneisto) pitäisi riittää käyttötarkoituksen ohjaamiseksi.

VASTINE: Kunnan tavoitteena on sijoittaa Tolsanportin alueelle suurempia toimintoja. Pienemmät yksiköt ohjataan lähemmäs keskustaa. Näin voidaan varmistua siitä, että alueen tarjonta ei kilpaile Kirkkonummen keskustan kanssa. Varastohotellit eivät kuulu kaupan sijainnohjauksen piiriin.

Hulevesien hallinta Tolsanportti pohjoinen -asemakaavaehdotuksessa

Pohjoisin suojaviheralue (EV-1) voidaan ulottaa osin kunnan kiinteistölle 257-420-1-76 kuitenkin edelleen niin, että kaavamääräyksellä toteuttamis- ja ylläpitovastuu siirretään alueidenkäyttölain 91 §:n nojalla maanomistajalle tai -haltijalle, koska aluevaraus hulevesien viivytykseen (hule-1) palvelee tonttia.

VASTINE: Rautatiealueeseen rajoittuvaa suojaviheraluetta ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ulottaa kunnan kiinteistölle 257-420-1-76, sillä se edellyttäisi kaava-alueen laajentamista.

Tonttien tehokkuusluvut Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti eteläinen -asemakaavaehdotuksissa

Tolsanportti pohjoinen -kaavassa tonttikohtaiset tehokkuusluvut (esim. naapuritonteilla $e=0,41$ ja $e=0,42$) ovat tarpeettoman yksityiskohtaisia ja niiden pyöristämistä pitäisi harkita 0,05-tarkkuuteen. Vastaavasti Tolsanportti eteläinen -kaavassa korttelin 838 (KTY-2) tehokkuusluku pitäisi pyöristää $e=0,5$:een.

VASTINE: Rakennusoikeudet on määritelty yhteistyössä kunnan ja maanomistajien kanssa.

1.7 Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry (22.5.2025)

Tarkistettua asemakaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry toteaa, 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 kiittää kaavoittajia, että 22.8.2024 yhdistyksen antamaan lausuntoon on huomioitu jatkokehityksessä hienosti. KPY nostaa nyt näistä huomioistamme jo korjattuna esille, että varastohotellit on kielletty ja että pylväsmainosten käyttöä rajattu.

KPY katsoo ehdotuksen olevan huomattavasti kypsempi, eikä yhdistyksellä ole tarvetta lausua enää uusista asioista tässä vaiheessa. KPY toki edelleen huomauttaa, että edellisellä kerralla antamamme huomiot mm. melumittauksista ja -mallinuksista ovat yhä ajankohtaisia ja toivomme, että ne ja muut huomiomme 22.8.2024 lausunnosta huomioidaan lopulliseenkin aineistoon.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.8 Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry (23.5.2025)

Hule-2 merkityn EV-alueen puro/oja/noro on palautumassa luonnontilaan. Palautumisen pitäisi antaa jatkua ja asiantuntevan suunnitelman pohjalta sitä voi täydentää istutuksin. Puro/oja/noro ympäristöineen on merkittävä luo-alueeksi. Siihen johdettavat vedet on käsiteltävä esimerkiksi lasketusaltaissa ennen korttelialueelta pois ohjaamista. EV-alueen ja tonteilla olevien suoja-vyöhykkeiden leveyden on oltava yhteensä vähintään 100 metriä.

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä tehtiin maastokäynti ja laadittiin noro-selvitys, joka on kaavan liitteenä.

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 maastoselvityksen havaintojen perusteella vesilain (3 §) määritelmän mukainen noro.

Tehdyn selvityksen perusteella ojaa tai sen ympäristöä ei ole tarvetta merkitä luo-alueeksi. Selvityksen tuloksen riittävyyden ja tulkinnan on vahvistanut Uudenmaan ELY-keskuksen vesiasiantuntija.

Hulevesien hallinnan osalta on hulevesiselvityksessä otettu kantaa myös kortteleiden hulevesien määrälliseen sekä laadulliseen hallintaan. Mitoituksen osalta on hulevesiselvityksen kohdassa 6 (Kaavamääräykset ja ehdotukset) todettu, että vettä läpäisevyydeltään pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesien hallintarakenteiden viivytystilavuuden tulee olla seuraavasti: VA1 alueella $2,2 \text{ m}^3$ jo-

kaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden; VA2 alueella 1,7 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden; VA 3 alueella 2,1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. VA1 alue vastaa kaavassa korttelia KTY ja VA2 ja VA3 alueet vastaavat korttelia KM.

1.9 Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta (23.5.2025)

Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta on lausunut kaavaehdotuksesta 9.9.2024. Aiemmassa lausunnossaan rakennusvalvonta on lausunut mm. Länsiväylän aidoista ja kivimuureista, rakennusten sijoittumisen ohjaamisesta sekä istutusalueista. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta rakennusvalvonta lausuu seuraavasti:

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

VASTINE: Kaavassa on esitetty useita määräyksiä, joilla pyritään varmistamaan yhtenäinen katunäkymä. Kaavassa on muun muassa määrätty, että rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen. Julkisivujen päävärin on oltava murrettu ja luonnonläheinen. Keskeisten lähestymissuuntien julkisivut on tehtävä korkeatasoisista materiaaleista. Yhtäjaksoinen julkisivupinta on jäsennettävä ja jaettava selkeisiin osiin. Rakennuksen sisäänkäyntejä on korostettava ja niiden on oltava selkeästi hahmottuvia. Kaava ohjaa rakentamisen tapaa riittävällä tarkkuudella ja riittävä joustavuus säilyttäen. Kaavassa ei ole tunnistettu tarvetta meluaidalle, eikä niiden toteutustapaa ole määrätty.

Kaavamääräys: Melu: Liike- ja toimistohuoneiden rakentamisessa tulee huomioida Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) sekä asumisterveysasetuksen (545/2015) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo (45 dB).

- Kaavassa viitataan lainsäädäntöön, joka on voimassa joka tapauksessa, mahdollisesti nämä asetukset voivat mennä uusiksi esimerkiksi tulevan 10:n vuoden aikana ja silloin kaava viittaisi vanhentuneeseen säädökseen.

VASTINE: Valtioneuvoston päätösnumero on katsottu parhaaksi jättää kaavamääräykseen. Maininta asumisterveysasetuksesta on päätetty poistaa kaavamääräyksestä.

Kaavamääräys muutetaan seuraavaan muotoon: Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjearvot on otettava huomioon rakennusten liike- ja toimistotiloissa.

1.10 Uudenmaan ELY-keskus (23.5.2025)

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut kaavan ehdotusvaiheesta 9.9.2024. Lausunnossa on käsitelty aiemmin yhdyskuntarakennetta, kaupan sijainninohjausta, liikennettä, luonnonsuojelua, pintavesien laatua, tulvariskiä, melua, ilmastovaikutuksista, asemakaavan sisältövaatimuksista ja viranomaisen työneuvottelusta. Tarkistetusta kaavaehdotuksesta 23.5.2025 antamassaan lausunnossa ELY-keskus toteaa, että Uudenmaan ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa esitetyt seikat on pääosin huomioitu kaavan jatkotyössä. Lisäksi ELY-keskus tuo esiin seuraavat asiat lausunnossaan:

Kaupan ohjaus

Uudenmaan ELY-keskus on kaavan aiemmissa vaiheissa tuonut esiin mm., että 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).

Aluetta koskevaa kaupallista selvitystä on aiemman kaavaehdotusvaiheen jälkeen tarkistettu. Selvityksessä (päivätty 29.10.2025) on käsitelty aiempaa laajemmin Tolsanportin asemakaavojen toteuttamisen vaikutusta Inkilänportin kaupan alueeseen ja arvioitu Tolsanporttiin osoitettavan

kaupan mitoituksen paikallisuutta. Selvityksessä todetaan mm., 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. Selvityksen mukaan Tolsan kaupallinen rakenne ja toteutuminen perustuu paikalliseen kysyntään ja parantaa alueen asukkaiden kaupan saavutettavuutta ja palvelutasoa.

Selvityksessä on korostetusti todettu, että sääntelyn ja kaavoituksen näkökulmasta on huomioitava kaava-alueen kehittyminen kokonaisuutena: eteläinen ja pohjoinen kaava-alue muodostavat yhdessä toiminnallisesti yhtenäisen alueen, jossa alueen asemakaavaehdotuksissa mahdollistettu kaupan kerrosala on yhteenlaskettuna 19 000 k-m² (tilaa vaativa kauppa). Tämä on lähes kaksinkertainen suhteessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajaan nähden.

Selvityksessä ei ole määritetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa Tolsanportin alueella maakuntakaavassa tarkoitetulla tavalla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että selvitystä on täydennettävä tältä osin ja tarvittaessa tarkistettava kaavaratkaisua johtopäätösten mukaisesti.

VASTINE: Kaavahankkeen yhteydessä laadittiin Tolsanportin kaupallinen selvitys. Johtopäätöksenä todetaan mm., että hankekokonaisuuden kaupallinen vaikutusalue kohdistuu Kirkkonummen kuntaan. Hankkeen osana on osoitettu riittävin selvityksin, että keskittymä on paikallinen. Tolsanportin alue on kaupan sijainninohjaukselle asetettujen tavoitteiden näkökulmasta kestävämpi sijainti toteuttaa tilaa vaativan kaupan toimintoja verrattuna esim. Inkilän alueeseen, erityisesti paremman saavutettavuuden takia.

Aluetta koskeva maakuntakaavan taajatoimintojen kehittämisvyöhykkeen merkintä mahdollistaa kaupan toimintojen sijoittamisen enemmän kuin 10 000 k-m² kunhan se perustuu riittäviin selvityksiin (paikalliset vaikutukset). Kyseistä aluetta ei näin ollen tule sekoittaa Inkilänportin seudullisen kaupan merkintään (nk. donitsi-merkintä), eivätkä niiden vaikutusalueet ja tarvittava ostovoima kilpaile keskenään – Tolsanportin alue on paikalliseen tarpeeseen tarkoitettu siinä missä Inkilänportin alue perustuu seudulliseen ostovoimaan. Lisäksi tulee huomioida, että maakuntakaava mahdollistaa de facto 20 000 k-m² kauppaa (10 000 tiva + 10 000 keskustahakuista erikoiskauppaa). Tolsanporttien kaavassa esitetään toteutettavaksi nimenomaan vaikutuksiltaan ”kevyempää” kaupan tyyppiä hyvin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin. Kaavamääräysten mahdollistama kaupan toimialajakauma (tiva) on lisäksi alueen liikenteen kannalta sopivaa, ja tästä on käyty neuvotteluja ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa.

Selvityksessä on tarkasteltu seudullisia vaikutuksia kaavan osoittaman vähittäiskaupan enimmäismitoituksen perusteella. Selvityksen mukaan toteutuessaan Tolsanportin kaavalla ei ole seudullisia vaikutuksia.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Melu

Melun osalta Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamääräysten viittaus asumisterveysasetukseen 545/2017 lienee tarpeeton, kun huomioidaan asemakaavalla mahdollistettavat toiminnot. Uudenmaan ELY-keskus ehdottaa muotoilemaan melua koskevan määräyksen esimerkiksi näin: ”Melutason tulee liike- ja toimistohuoneissa alittaa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo päivällä (45 dB).”.

VASTINE: Kaavamääräys muutetaan seuraavaan muotoon: Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjearvot on otettava huomioon liike- ja toimistotiloissa.

1.11 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (23.5.2025)

Lausunnossaan Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa, että alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi paloposti-asema, jonka tuotto on vähintään 3600 l/min. Suunnittelualue sijaitsee vesistön läheisyydessä. Tulipalon (esimerkiksi rakennuspalo tai liikennevälinepalo) aiheuttaman sammutusjäteveden hallintaan tulee kiinnittää suunnitteluvaiheessa huomiota.

VASTINE: Palopostiasema huomioidaan katu- ja rakentamissuunnittelussa.

1.12 Telia (23.5.2025)

Teliällä ei huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.13 Uudenmaan liitto (23.5.2025)

Uudenmaan liitto on aiemmin lausunut kaavan valmisteluvaiheesta 31.5.2024 ja ehdotusvaiheesta 9.9.2024. Uudenmaan liitto toteaa, että viimeisin lausunto on huomioitu tarkistettuun ehdotukseen.

Liitto korostaa aiemmin lausuttua ja sen huomioon ottamista kaavan hyväksymisvaiheessa vielä seuraavilta osin:

Kauppa

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisyöhyettä.

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 kaavamääräyksen 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 kehittämisyöhykkeellä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan 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 kehittämisyöhykkeen seudullisuuden alarajan. Tältä osin asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Tolsanportin pohjoisen ja Tolsanportin eteläisen kaavahankkeet kuitenkin muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden ja mahdollistavat yhteensä 19 000 k-m² ns. TIVA-kauppaa. Ylitys on mahdollinen, mikäli selvitysten perusteella osoitetaan, ettei ylityksellä ole vaikutusta maakuntakaavan toteutumiseen.

Tolsanportin kaupallista selvitystä on liitonkin lausumaan perustuen täydennetty. Selvityksessä määritellään maakuntakaavan osoittaman Inkilänportin kaupallisen alueen mahdollistuvan seudulliseen ostovoimaan perustuen, kun taas Tolsanportin alue palvelee selvityksen mukaan yksinomaan Kirkkonummen sisäistä ostovoimaa.

Uudenmaan liitto tunnistaa perusteluissa tulkintavinouman – edellä esitetysti kunnan sisäinen ostovoima on kohdennettu sekä Tolsanportin kaupan alueeseen, että Inkilänportin potentiaaliseen alueeseen. Liitto tunnistaa toisaalta myös Tolsanportin sijainnin edut, muun muassa kestävän liikkumisen edistämisessä.

Liitto näkee tärkeänä, että kokonaistarkastelussa tunnistetaan Tolsanportin vaikutukset kaupan kokonaisuuteen. Näin ollen Inkilänportin mahdollinen myöhempi toteuttaminen edellyttää kulloinkin ajantasaiset selvitykset, jotka ottavat huomioon myös Tolsanportin kehittymisen.

VASTINE: Kaavan taustaksi on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on tarkasteltu Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen kaava-alueen kaupallisen mitoituksen yhteisvaikutuksia. Selvityksen perusteella voidaan arvioida, että Tolsanportin alueen kaupallisella kehittämisellä ei ole merkittäviä negatiivisia kaupallisia vaikutuksia, ja alueella on mahdollista kehittää kaupan toimintoja liikenteellisesti ja saavutettavuuden näkökulmasta kestäväällä sijainnilla.

Inkilänportin kaupan alueen kehittyminen seudullisena kaupan alueena edellyttää toimintoja ja laajuutta, joka muodostaa seudullisen vaikutusalueen ulottuen naapurikuntiin. Toteutuessaan osa Kirkkonummen asukkaiden ostovoimasta ohjautuu myös Inkilänportin alueelle, mutta sen kehittyminen ei voi perustua vain kunnan asukkaiden ostovoiman kasvuun. Myös Inkilänportin sijainti liikenneverkoston risteyskohdassa tukee ajatusta maakuntakaavassa esitetystä seudullisesta roolista verrattuna Tolsanportin sijaintiin osana Kirkkonummen keskustaajaman yhdyskuntarakennetta.

Ilmastovaikutusten arviointi

Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.*

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä ja Kirkkonummi on HINKU-kuntana yksi keskeinen toimija tässä tavoitteessa. Vuotta 2022 koskevassa päästölaskelmassa kunnan merkittävin päästösektori oli tieliikenne (53 %). Ilmastovaikutusten arvioinnissa ja huomioon ottamisessa tulee varmistaa, että ratkaisu on linjassa kunnan hiilineutraalius- ja muiden kestävyystavoitteiden kanssa.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty KILVA-työkalua ja tulokset on sisällytetty liiteaineistoon. Tulosten perusteella kaavan vahvuuksia ovat toimintojen sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä uusiutuvan energiantuotannon mahdollisuudet sekä energiantehokkuuden huomiointi. Heikkoudet liittyvät hiilivarastojen ja -nielujen menetykseen sekä ilmastoriskeihin varautumiseen.

Kaavan merkittävimmät ilmastopäästöt aiheutuvat Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan rakentamisesta sekä toiminnan aikana liikenteestä ja rakennusten lämmityksestä. Rakentamisen seurauksena kasvullinen ala samalla pienenee, mikä vapauttaa hiiltä ja vähentää hiilen sitoutumista.

Arvioinnissa on tunnistettu hyvin eri vaikutuksia ja tuotu esille kaavaratkaisun vahvuudet ja heikkoudet. Arvioinnin käyttökelpoisuutta heikentää kuitenkin se, ettei kaavalla toteutuvien vaikutusten suuruus ja mittakaava hahmotu riittävästi. Tällöin erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen vertailu ilmastovaikutusten näkökulmasta on vaikeaa. Arvioinnista ei myöskään käy ilmi, miten kaavan toteuttaminen vaikuttaa Kirkkonummen kunnan ilmastotavoitteisiin.

Esirakentamisen päästöjen kannalta on erinomaista, että alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja lousintasuunnitelma sekä huomioitu alueen massatasapaino, jolloin maamassat voitaisiin

mahdollisimman pitkälle hyödyntää alueen rakentamisessa. Uudenmaan liitto pitää myös hyvänä yleisiä kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat rakentamisen vähähiilisyyttä ja uusiutuvan energian hyödyntämistä edistäviä ratkaisuja tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Kaavaratkaisun vaikutukset liikenteen päästöihin ovat kaksijakoiset. Alueen sijainti raideliikenteen aseman lähellä mahdollistaa alueen saavuttamisen myös kauempaa ilman autoa. Toisaalta alueen toiminnallinen luonne ja mitoitus lisäävät autoliikenteen määrää alueella. Kirkkonummen hiilineutraaliustavoitteen kannalta on tärkeää, että kaavaratkaisu ohjaa liikkumisen ilmastopäästöjen vähentämiseen.

VASTINE: Ilmastovaikutusten arvio on laadittu Kilvalla, kuten aiemmassa lausunnossa oli pyydetty. Määrällisiä päästöarvioita Kilvaan ei sisälly eikä niitä aiemmissa lausunnoissa ole edellytetty.

Kaavaselostukseen on täydennetty kuinka kaavan toteuttaminen vaikuttaa Kirkkonummen ilmastotavoitteisiin (Hinku-tavoitteet). Alueen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Kirkkonummen kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan asemanseudon välittömässä läheisyydessä, mikä tukee kunnan ilmastotavoitteiden toteutumista.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto pitää kannatettavana, että kunta keskittää kaupallisia toimintoja maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille, maakuntakaavan mukaisesti.

Tärkeää on, että laaditun kaupallisen selvityksen tulokset ja siinä esitetyt Tolsanportin alueen toteuttamisen vaikutukset seudun muiden hankkeiden kehittämisedellytyksiin tulee huomioida myös jatkossa. Tämä koskee erityisesti maakuntakaavassa osoitettua Inkilänportin kaupan aluetta, mutta myös seudun muiden kaupallisten hankkeiden kehittämistä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.14 Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluyksikkö (23.5.2025)

Ympäristönsuojeluyksikkö esittää lausuntonaan seuraavaa: kaavaratkaisussa tulee turvata osin EV-varauksella ja osin KM-2-varauksella radan ja Länsiväylän suuntaisen vanhan tienpohjan välissä olevan luonnontilaisen kaltaisen puron/noron säilyminen ja luonnontilaistumisen jatkuminen. Myös uoman lähiympäristön luonnontilaistuminen tulee turvata kaavaratkaisussa. Puron 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 ympäristönsuojeluyksikön maastokäyntien perusteella luonnontilaisen kaltaiselta. Uoma mutkittelee pieni-piirteisesti savimaassa, eikä sen reunoilla ole ainakaan enää nähtävissä merkkejä kaivamisesta lukuun ottamatta vieressä olevaa kahta rehevää vesipainannetta. Mahdollisesta uoman kaivamisesta on jo kauan aikaa ja uoma on palautunut hyvin. Uomassa on syvyys- ja leveysvaihtelua sekä puuainesta. Uoman reunoilla on lahopuuta ja varjostavia pensaita (mm. tuomea) sekä pieniä puita, kuten harmaaleppää. Reunapuuston poistaminen kymmenisen vuotta sitten tehdyissä hakkuissa on aiheuttanut sen, että uoman reunoille on paikoin kehittynyt avoimille alueille tyypillistä kasvillisuutta. Uomaan tulee hulevesiä pieneltä alueelta radan pohjoispuoliselta asuinalueelta sekä radan reunaojista. Ympäristönsuojeluyksikön maastokäynnin 10.7.2024 aikaan uoma oli osin kuiva. Uoma on syytä osoittaa kaavassa säilytettäväksi kohteeksi, jonka lähiympäristönkin annetaan luonnontilaistua edesauttamaan näin itse uomankin tilan parantumista. Hulevesirakenteita uomaan ei tule rakentaa, eikä sinne tule johtaa käsittelemättömiä hulevesiä korttelialueilta. Hyödyntämättömien hulevesien viivytys ja laadullinen käsittely tulee tehdä syntypaikallaan korttelialueilla. Korttelialueilta uomaan tuleva vesi ei saa heikentää puron vedenlaatua. Nämä asiat on syytä ottaa huomioon asemakaavakartalla ja -määräyksissä.

VASTINE: Tarkistetun ehdotuksen yhteydessä tehtiin maastokäynti ja laadittiin noro-selvitys, joka on kaavan liitteenä.

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 kartoitusaikaan 2.10.2024, samoin luontoselvitysten aikaan 2023, mikä vahvistaa kausikuivuuden puuttumisen. Ojan ympärille on alkanut kertyä puuaineista, 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.

Tehdyn selvityksen perusteella ojaa tai sen ympäristöä ei ole tarvetta osoittaa säilytettäväksi kohteeksi. Selvityksen tuloksen riittävyyden ja tulkinnan on vahvistanut Uudenmaan ELY-keskuksen vesiasiantuntija.

Hulevesien hallinnan osalta on hulevesiselvityksessä otettu kantaa myös kortteleiden hulevesien määrälliseen sekä laadulliseen hallintaan. Mitoituksen osalta on hulevesiselvityksen kohdassa 6 (Kaavamääräykset ja ehdotukset) todettu, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesien hallintarakenteiden viivytystilavuuden tulee olla seuraavasti: VA1 alueella 2,2 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden; VA2 alueella 1,7 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden; VA 3 alueella 2,1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. VA1 alue vastaa kaavassa korttelia KTY ja VA2 ja VA3 alueet vastaavat korttelia KM.

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.

Ilmastonmuutoksen huomioiminen hulevesijärjestelmien mitoituksessa on tarpeellista kestävän ja tehokkaan hulevesien hallinnan varmistamiseksi.

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

Hulevesien mitoituksen lähtökohtana ovat olleet pääosin Kirkkonummen hulevesiohjelman sekä valtakunnallisen ohjeistuksen periaatteet. Hulevesiselvityksessä on laskettu selvitysalueen valumakerroin nykytilanteessa sekä tulevassa tilanteessa sekä alueelle muodostuva hulevesivirtaama ja vaadittava viivytystilavuus. Kaavan jälkeisessä tilanteessa valumakertoimen määrittelyssä on huomioitu tuleva maanpeite sekä ilmastonmuutoksen vaikutus (+40 %). Hulevesien viivytysrakenteet on mitoitettu Länsiväylän pohjoispuolella sekä tulvareitin osalta kerran 100 vuodessa toistuville rankkasateille ja eteläpuolella kerran 10 vuodessa toistuville rankkasateille. Lisäksi on selvityksen kohdassa 6 määritetty viivytysvelvollisuus osavaluma-alueittain myös korttelialueille. Lähtökohtana on, että korttelin hulevesiä hallitaan korttelialueella sekä määrällisesti että laadullisesti ja vesistöön ohjataan vedet esipuhdistettuna ja 24–36 tunnin viiveellä.

Kaavaselostuksen mukaan alueella esiintyy runsaasti haitallisia vieraslajeja (lupiini, kanadanpiisku). Vieraslajit leviävät herkästi maa-ainesten ja kuljetuskaluston mukana alueelta toiselle, ja aiheuttavat haittoja luonnon monimuotoisuudelle. Kaivumassa luokitellaan vieraslajikasvijänteeksi, eli alueelta kaivettavat pintamaat eivät ole hyödynnettävissä olevaa ylijäämämaata. Tämä on syytä ottaa huomioon yleisissä kaavamääräyksissä.

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

Louhinta ja murskaus on suunniteltu tehtävän rakennuslupa- ja meluilmoitusmenettelyllä. Kaava-selostuksen mukaan porausmelun kantautumiselle on vaikeaa toteuttaa suojauksia. Ympäristön-suojeluyksikkö muistuttaa, että viranomainen antaa melupäätöksessä tarpeelliset määräykset toiminnasta aiheutuvan pilaantumisen ehkäisemiseksi ja voi esimerkiksi edellyttää porausmelun vaimentamista parasta käyttökelpoista teknologiaa, kuten vaimennettuja poravaunuja, hyödyn-täen.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.