

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos (14200), asemakaavan hyväksyminen AKL 52 §:n mukaisesti

Kuntakehityksen lautakunta 27.11.2025 § 73
933/10.02.03/2022

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Kuntakehityksen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1. hyväksyy Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti, 2. hyväksyy Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (piir. 3524) ja siihen liittyvät asiakirjat AKL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi, 3. todeta, että ennen Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä kunnanvaltuustossa tulee kaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen olla allekirjoitettu ja hyväksytty kunnanhallituksessa.
Käsittely	
Päätös	Kuntakehityksen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	Taustaa Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028. Valmistelun yhteydessä hanke on jaettu Länsiväylän kohdalta kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä hanke on nimetty Tolsanportin pohjoiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Länsiväylän eteläpuoleinen alue on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi. Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella. Kaavan tavoitteet Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä.

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

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu asemakaava

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta (piir. 3511) saadun palautteen pohjalta on kaavakartalle ja selostukseen tehty seuraavat muutokset:

- Lisätty yleismääräys: "Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään silloin, kun se ei estä muun alueen kehittämistä."
- Melua koskeva yleismääräys on muotoiltu seuraavasti: "Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjeavot on otettava huomioon rakennusten liike- ja toimistotiloissa."
- Hule-1 ja hule-2 -osa-alueiden kaavamääräystä on täydennetty, että alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla luonnonmukaisilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen on sijoitettava laskeutusaltaita.
- Kaavakarttaan on lisäksi tehty mm. seuraavia teknisluonteisia tarkistuksia:
 - Käyttötarkoituksialueiden indeksit on poistettu ja kaavamerkintöjen selitykset on yhteensovitettu Ympäristöministeriön kaavamerkintäoppaan mukaisiksi.
 - EV- ja EV-1-alueiden kaavamääräykset on yhteensovitettu yhden käyttötarkoituksimerkinnän (EV) alle.
 - EV-alueita aiemmin koskenut määräys alueen toteuttamis- ja ylläpitovastuusta on poistettu, sillä toteuttamis- ja ylläpitovastuusta sovitaan maankäyttösopimusten yhteydessä.
 - Kaavamääräyksiä on muotoiltu selkeämmiksi siten, että kaavamääräyksen keskeistä sisältöä ei ole muutettu.
 - KM ja KTY-alueiden yhteyteen on lisätty määräys: alueelle saa sijoittaa edellä lueteltuja toimintoja palvelevaa korjaus- ja huoltotilaa.
- Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty muinaisjäännöksiä koskevan viranomaisneuvottelun muistio.
- Kaavaselostukseen on täydennetty, kuinka kaavan toteuttaminen vaikuttaa Kirkkonummen ilmastotavoitteisiin.

Maankäyttösopimukset

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

Asiakirjat

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3524)
- Kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Valmistelija	elinvoimajohtaja Simon Store, kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan ehdotusaineistosta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 2 asettaa Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkistetun kaavaehdotuksen, piir.nro 3511, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi. 3 pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta: - elinkeinotoimi - tonttipalvelut - paikkatietopalvelut - rakennusvalvonta - ympäristönsuojelu - investointipalvelut - kunnossapitopalvelut - sivistys- ja vapaa-aikapalvelut - kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut - vammaisneuvosto - vanhusneuvosto - Kirkkonummen Vesi Muut viranomaiset: - Uudenmaan liitto - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Väylävirasto - Espoon seudun ympäristöterveys - HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä - HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos - Länsi-Uudenmaan museo Yritykset: - Caruna Espoo Oy - Fortum Power and Heat Oy - DNA Oy - Elisa Oyj - TeliaSonera Finland Oyj

- Digita Oy

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätt Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat

4

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

Käsittely Elinvoimajohtaja Simon Store esitteli asiaa ja hän poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 17.38.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.02.2025 § 17

Valmistelija elinvoimajohtaja Simon Store,
kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

1. se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan ehdotusaineistosta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

2. se asettaa Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkistetun kaavaehdotuksen, piir.nro 3511, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

3. se pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- elinkeinotoimi
- tonttipalvelut
- paikkatietopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu

- investointipalvelut
- kunnossapitopalvelut
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy

Yhdistykset ja järjestöt:

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

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

Käsittely Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen poistui kokouksesta klo 18.06 tämän pykälän jälkeen.

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti

Tiedoksi

Selostus

Kuvaus

Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2025–2028. Valmistelun yhteydessä hanke on jaettu Länsiväylän kohdalta kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä hanke on nimetty Tolsanportin pohjoiseksi

asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Länsiväylän eteläpuoleinen alue on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi.

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualueita. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Tavoitteet

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

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

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 ja asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2024.

Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Valmisteluvaiheen asukastilaisuus pidettiin kunnantalolla Kirkkonummisalissa 8.5.2024, tilaisuuteen osallistui n. 10 henkilöä. Kaavan valmisteluaineistosta saapui nähtävilläolon aikana 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 7.8.–9.9.2024 välisenä aikana. Asukastilaisuus järjestettiin 20.8.2024 Kirkkonummen kunnantalolla, johon osallistui 6 henkeä. Ehdotusaineistosta saatiin 14 lausuntoa ja 2 muistutusta. Ehdotusaineistosta saadussa palautteessa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

- Louhinnan ja murskauksen vaikutukset asutukseen, kaavasta tulee laatia louhintasuunnitelma ja meluselvitys.
- Huomioitava näkymät mm. Länsiväylälle.
- Kaupan ratkaisu vaikeuttaa maakuntakaavan toteuttamista Inkilänportin alueella.
- Hulevesiselvitystä ei ole ollut kaavaehdotuksen materiaaleissa.
- Länsiväylän rumpujen kapasiteetti on selvitettävä maastokäynnillä.
- Liikenteellinen selvitys osin puutteellinen. Tutkittava mm. huipputunnin liikennemäärät ja niistä aiheutuvat vaikutukset erityisesti Länsiväylään.
- Alueelle on lisättävä varaukset kahdelle puistomuuntamolle.

Kaava-aineistoa on täydennetty ja tarkennettu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen selvitysten ja niiden täydennysten, saadun palautteen, sekä viranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden

perusteella. Tämän takia nähtäville asetettavaksi on laadittu tarkistettu asemakaavaehdotus.

Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on tehty muun muassa seuraavia muutoksia:

- Tolsansuoran päähän lisätty kääntöpaikka katualueelle
- Korttelialueiden rajauksia tarkistettu
- Poistettu muinaisjäännösmerkinnät + kaavamääräykset
- Lisätty paikat puistomuuntamoille
- Lisätty puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa kiertoliittymän läheisyyteen
- Lisätty korttelialueille hulevesien pääasialliset purkautumissuunnat ja täydennetty hulevesiä koskevia yleismääräyksiä
- Lisätty useita yleisiä kaavamääräyksiä koskien mm. korttelialueiden rakennustapaa, pysäköintiä, ulkovarastointia ja mainospylviä
- Kaavan liitteeksi lisätty mm. melu-, louhinta- ja noroselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, kunnallisteknisen yleissuunnitelma sekä KILVA-raportti. Päivitettiin kaupallista selvitystä ja liikenneselvitystä

Tarkistettu kaavaehdotus

Asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudun tuntumassa hyvin saavutettavalla alueella.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen. laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 000 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.

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 60–140 työpaikkaa.

Rautatiealuetta (LR) on levennetty nykyisestä, sillä asemakaavalla varaudutaan Rantaradan kehittämiseen neliraiteiseksi ja asemakaava mahdollistaa lisäraiteiden sijoittumisen nykyisten raiteiden eteläpuolelle. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella.

Asemakaavalla muodostetaan uusi katu nimeltä Tolsansuora. Länsiväylän alue on osoitettu maantien alueena (LT) ja sen alueelle on osoitettu liikennealueen ylittävä katu (y). Tolsantien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaista maantien aluetta muutetaan kaduksi. Nykyiset liityntäpysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisenä pysäköintipaikkana (p).

Kaava-alueella sijaitsee kolme suojaviheraluetta (EV, EV-1), joille on osoitettu kullekin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattu alueen osa. Kaavassa on huomioitu myös hulevesien hallintaan liittyvä ojien tilantarve Tolsansuoran tilavarauksessa.

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

Maankäyttösopimukset

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

Asiakirjat

- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3511).