

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 14201

TOLSANPORTTI ETELÄINEN

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta	Kirkkonummi
Kaavan nimi	TOLSANPORTTI ETELÄINEN
	ASEMAKAAVA Korttelit 838–840 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu- ja lähivirkistysalueita.
Laatija	Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen
Vireilletulo	25.4.2024 kuulutus
Käsittely	<u>osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024 (§ 33) <u>valmisteluaineisto</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.4.2024 (§ 33) <u>asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.6.2024 ja kunnanhallitus 24.6.2024 <u>tarkistettu asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.2.2025 ja kunnanhallitus 17.3.2025 <u>asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.11.2025, kunnanhallitus xx.xx.2025 ja kunnanvaltuusto xx.xx.2026
Hankenumbero	14201
Piirustusnumero	asemakaava (piir.nro 3526)
Päivämäärä	27.11.2025
Asianumbero	306/10.02.03/2024

1. TUNNISTETIEDOT

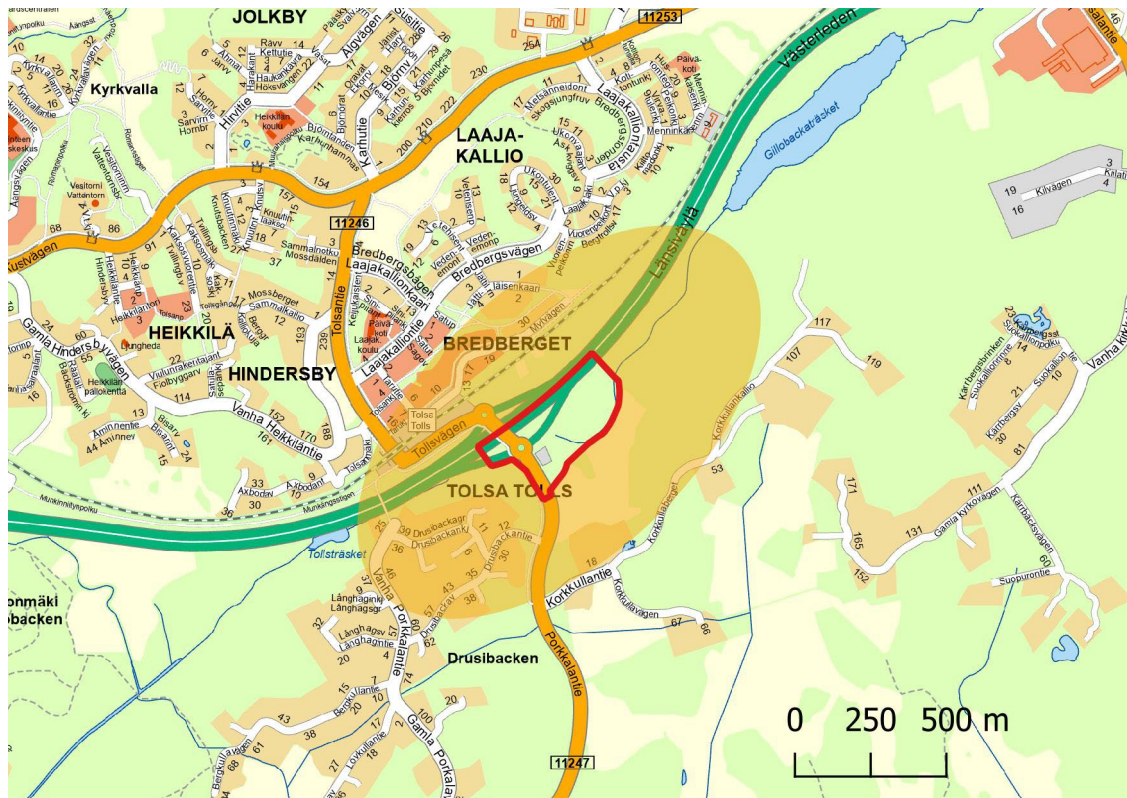
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemanseudun kaakkoispuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskilinjaan, idässä vireillä olevaan Tolsanjärven asemakaava-alueeseen, etelässä peltoalueeseen ja idässä metsäalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 ha.

Alueen läheisyydessä sijaitsevat mm. päiväkotia, koulu ja päivittäistavarakauppa. Tolsan rautatieasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja alueella on hyvä joukkoliikennetarjonta. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Tolsantiellä ja Tolsanportissa. Lisäksi Porkkalantiellä on linja-autoliikennettä. Kuntakeskuksen kattavat palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.



Kuva 1. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Tolsanportin eteläinen asemakaava. Kaavahanke on saanut nimensä siitä, että se toimii sisääntulon porttina Tolsan eteläiselle alueelle saavuttaessa.

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

Kaava kytkeytyy samanaikaisesti laadittavaan Tolsanportin pohjoiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Samanaikaisesti laaditaan myös Tolsanjärven asemakaavaa alueen länsipuolelle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT	
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemaakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	23
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut	29
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Muut alueet	31
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	41
5.4.3 Taloudelliset ja kaupalliset vaikutukset	46
5.4.4 Yleiskaavallinen tarkastelu	48
5.5 Ympäristön häiriötekijät	51
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.7 Nimistö	54
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Tolsanportin eteläinen asemakaava määräyksineen
3. Tolsanportin eteläisen asemakaavan havainnekuva
4. Ote Kirkkonummen ajantasa-asemakaavasta
5. Kunnan maanomistus
6. Tolsanportin asemakaava, luontoselvitys (Ramboll Oy, 2023)
7. Tolsanportin asemakaava, liito-oravaselvitys (Ramboll Oy, 2023)
8. Tolsanportin kaupallinen selvitys (Ramboll Oy, 2024)
9. Kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll Oy 2025)
10. Liikenneselvitys (Ramboll Oy 2024)
11. Tolsanportin asemakaavat, louhinnan ja murskauksen yleiskuvaus ja louhinta-suunnitelma (Ramboll Oy, 2025)
12. Tolsanportin asemakaavat, meluilmoituksen meluselvitys (Ramboll, 2024)
13. Tolsanportin asemakaavat, meluselvitys (Ramboll Oy, 2024)
14. Tolsanportin asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Oy, 2024)
15. Viranomaisneuvottelun (arkeologia) muistio 18.6.2024
16. Museoviraston lausunto Tolsanportin muinaisjäännösten Storåkern, Storåkern 2 ja Tolsa Övergård arkeologisten tutkimusten riittävydestä 16.10.2024
17. Kaavan ilmastovaikutusten arviointraportti (KILVA)
18. Louhinnan ja murskauksen kustannukset (Ramboll Oy, 2025)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kirkkonummen kuntastrategia 2024–2030 (Kirkkonummen kunta, 2024)
2. Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
3. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
4. Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
5. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
6. Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
7. Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma (SITO, 2017)
8. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
9. Kirkkonummen historialliset tiet (Maunu Häyrynen, 1987)
10. Kt 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Kivenlahti, meluselvitys Munkinmäki-Jorvas (Ramboll 2004)
11. Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistuttua (FCG Oy 2014)
12. Maanteiden EU-meluselvitys, täydennys Kt 51 Kirkkonummi (SITO 2017)
13. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy, 2017)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tolsanportin asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2025–2028, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.10.2024 § 76. Kaava on sittemmin päätetty toteuttaa kahdessa osassa, jotka ovat nimeltään Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä Tolsanportin eteläinen asemakaava.

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 (§ 33) ja asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2024. Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Asemakaavan ehdotusaineistoa käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 18.6.2024 (§ 58) ja kunnanhallituksessa 24.6.2024 (§ 224). Kaavan ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 7.8.-9.9.2024. Asemakaavan tarkistettua ehdotusaineistoa käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 27.2.2025 (§ 16) ja kunnanhallituksessa 17.3.2025 (§ 87). Kaavan tarkistettu ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 23.4.-23.5.2025.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue

Tolsanportin eteläinen asemakaava-alue sijaitsee Tolsan asemaseudun kaakkoispuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Länsiväylän keskilinjaan. Muilta osin suunnittelualue rajautuu metsä- ja peltoalueisiin sekä viistää Porkkalantietä. Alueella on tällä hetkellä tiealuetta sekä sitä reunustavia metsä- ja peltoalueita. Suunnittelualue on kooltaan noin 9,8 ha.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), seudulliseksi pääväyläksi (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymäksi. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT).

Asemakaavan sisältö

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

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

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 14 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KM-kortteliin 840 yhteensä noin 8 850 k-m²
- KTY-kortteliin 839 yhteensä noin 1 900 k-m²
- KTY-kortteliin 838 yhteensä noin 3 650 k-m²

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 50–110 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi lähivirkistysaluetta (VL), joista laajemmalle on osoitettu kolme ohjeellista hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattua alueen osaa, tulvareitti sekä luonnontilaisena säilytettävä alue, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentäisivät tai hävittäisivät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöjä (s-1). Lähivirkistysalueet on myös osoitettu

melualueena, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset (/me). Kaavassa on huomioitu myös liito-oravat keskeiset ekologiset yhteydet (eko-1).

Asemakaavalla muodostetaan uusi katu nimeltä Tolsankaari. Uudelta kadulta jatkuu ohjeellinen ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t) korttelin 840 läpi, Länsiväylän suuntaisena korttelin rajalle asti. Korttelin 838 pohjoispuolelle on osoitettu jkpp-katu. Tolsanportin liittymä ja Länsiväylän eteläinen väylä osoitetaan maantien alueeksi (LT) ja sen alueelle on osoitettu liikennealueen ylittävä katu (y). Nykyinen liityntäpysäköintipaikka Porkkalantien varrella on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköimispaikkana (p). Porkkalantielle on osoitettu katualueen osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen voimajohtoa varten varattu alueen osa, joka sijaitsee pääosin maantiealueella. Kaavassa on esitetty paikat pumppaamolle (et/p) ja kahdelle puistomuuntamolle (et/m).

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä kaavaratkaisu muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäytösopimuksia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Länsiväylän tiealuetta ja tietä reunustavaa metsä- ja peltoaluetta. Länsiväylän liittymäalueen kaakkoispuolella on liityntäpysäköintialue. Metsäistä vyöhykettä leimaa Länsiväylään rajautuva sekametsäinen matala kalliokumpare, jolla sijaitsee alueen korkein kohta noin 7,5 metrissä. Alueen poikki kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualueen kautta järveen. Puro johtaa idästä Gillobackaträsketiin. Suunnittelualue on matalimmillaan etelässä puron varrella noin 2,5 metrissä. Suunnittelualueesta etelään alue jatkuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana maaseutuympäristönä. Suunnittelualueelle ei sijoitu rakentamista.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee osana suurta lounais-koillissuuntaista kallioperän murroslaaksoa, joka ulottuu Kirkkonummelta Espoon, Vantaan, Tuusulan ja Mäntsälän kautta aina Lahteen saakka. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Länsiväylään kattaen sen eteläisen väylän sekä Tolsanportin liittymän. Etelästä alue rajautuu metsäisen vyöhykkeen reunaa mukaillen.

Suunnittelualue jakautuu maisemaltaan Länsiväylän ja Tolsanportin liittymän avoimeen liikennealueeseen pohjoisessa ja tätä reunustavaan pääosin metsäiseen vyöhykkeeseen etelässä. Liittymän kohdalla maisema levittäytyy avoimena saaden aikaan pitkiä näkymiä tien suuntaisesti sekä Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevaan taajamarakenteeseen ja Laajakallion asuinalueeseen. Metsäistä vyöhykettä leimaa Länsiväylään rajautuva sekametsäinen matala kalliokumpare, jolla sijaitsee alueen korkein kohta noin 7,5 metrissä. Suunnittelualueen rajalta idästä avautuu laakea, soinen purouoma, joka jatkuu suppeampana aluerajauksen eteläistä rajaa pitkin. Puro johtaa idästä Gillobackaträsketiin. Osa purouomasta suunnittelualueen ulkopuolella kuuluu Gillobackan luonnonsuojelualueeseen. Suunnittelualue on matalimmillaan etelässä puron varrella noin 2,5 metrissä.

Suunnittelualueen läntinen puoli on itäistä osaa tasaisempaa savikkoa, joka on vanhaa pelto-
tomaata. Suunnittelualueesta etelään alkaa Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, joka on
luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Maisema-alueen olennaisim-
miksi arvotekijöiksi on tunnistettu peltoaukeiden pienipiirteinen viljelymaisema, vanha kylä-
asutus sekä ulkosaaristosta sisämaan viljelyaukeisiin ulottuva maisemallinen jatkumo.

Ympäröivä kulttuurimaisema

Keskiajalta 1800-luvun puoliväliin saakka seutu oli perinteistä maanviljelysyhteiskuntaa,
jossa asutus muodostui kantatiloista, torpista ja mäkituvista. 1300-luvulta peräisin oleva
Suuri rantatie (1 km kaava-alueesta pohjoiseen) ja 1600-luvulta peräisin oleva Porkkalan
postitie ovat olleet merkittäviä tekijöitä alueen kehityksen kannalta. Teiden varsille sijoittuu
alueen vanhin rakennuskanta, minkä lisäksi teiden varsilla on toiminut muun muassa kesti-
kievareita. Ruotsin valtakunnan postilaitoksen perustamisen myötä posti kulki 1600-luvulta
lähtien Suomen lävitse Viipuriin ja Balttiaan. Posti kulki Tukholmasta Turun ja Helsingin
kautta Viipuriin Suurta Rantatietä pitkin ja Balttiaan Porkkalan postitietä pitkin.

Valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman maisemarakenne perus-
tuu 1630-luvulla merkittäväksi muodostuneen postitien linjauksiin. Tien alkuperän arvellaan
sijoittuvan jo 1500-luvulle. Porkkalan vanha postitie mutkittelee luonnonmuotojen mukaan
Porkkalanniemen kärjestä Kirkkonummelle. Tie on säilyttänyt tunnusomaiset piirteensä ja
ympäröivän rakennuskannan, vaikka Neuvostoliiton vuokrakaudella vuosina 1944–56 aiheu-
tui joitain vaurioita. Suunnittelualuetta sivuava Porkkalantie yhdistyy Vanhaan postitiehen
etelämpänä. Vanha postitie on suojeltu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslain-
säädännön nojalla.

Luonnonympäristö

Selvityksessä havaitut luontotyytit on rajattu ja niiden luontoarvot luokiteltu Kirkkonummen
kunnan ohjeistuksen mukaisesti luokkiin 1–5. Tolsanportin luontoselvityksen (Ramboll Fin-
land Oy 2023, liite 6) perusteella suunnittelualue sisältää luonnonpiirteiltään eri-ikäisiä met-
siä, niittyjä ja kalliolaikkuja. Alueen metsät ovat kaikki eri tavoin käsiteltyjä. Alueen poikki
kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualueen kautta järveen. Järven ympäristössä esiintyy
erilaisia soisia ja luhtaisia luontotyyppieitä. Alueelta ei selvitysten perusteella ollut rajattavissa
linnustollisesti erityisen tärkeitä alueita.

Selvitysalueella sijaitsee Kirkkonummen luokituksen mukaisesti luokkaan 2 ja 3 kuuluvia alu-
eita. Korkein luokka, jonka mukaisia luontotyyppieitä alueelta löytyi, oli paikallisesti erittäin
arvokas (luokka 3). Luokkaan 2 eli paikallisesti arvokkaaksi lukeutuvat kuviot, jotka ovat luon-
totyyppiltään uhanalaisia, mutta edustavuudeltaan ne eivät yllä korkeampiin luokkiin.

Eteläisen osa-alueen arvokkaimmat luontotyytit (luokka 3) ovat eteläisessä osassa sijaitse-
vat karut kalliokedot (raportin kuviot 4 ja 7) sekä pelloille ulottuvaa niemenkärkeä reunustava
kuvio (raportin kuvio 9), jolla esiintyy laikuittain karua pienruohoketoa. Nämä kaikki lukeutu-
vat uhanalaisuudeltaan luokkaan äärimmäisen uhanalainen (CR). Näillä kuvioilla esiintyy
uhanalaista kasvilajistoa ja ne ovat pääosin säilyneet maankäytön muutoksilta. Kuviolla 4
esiintyy uhanalaista keltamataraa (VU), sekä vaarantunutta ahokissankäpälää (NT). Kape-
alla niemenkärkeä reunustavalla kuviolla (raportin kuvio 9), jolla esiintyy paahteista ja karua
pienruohovaltaista ketoa. Kuviolla kasvaa uhanalainen keltamataraa, joka tosin saattaa olla
myös kokonaan tai osittain risteymää eli piennarmataraa.

Loput selvityksessä rajatut arvokkaat luontotyyppikuviot sijoittuvat Kirkkonummen arvotuk-
sessa luokkaan 2 (paikallisesti arvokas kuvio). Kuviolla 22 ja 23 esiintyy uhanalaisia suo-
luontotyyppieitä, jotka lukeutuvat edustavuudeltaan luokkaan 3. Kuvio 26 on silmälläpidettä-
vää luontotyyppiä, avoluhta. Kuvio rajautuu myös luonnonsuojelualueeseen ja on osittain
yleiskaavan suojelualuevarausta. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu useita lehtokuvioita,
jotka ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppieitä. Lehtokuviot (kuviot 5, 13, 18 ja
29) ovat tyyppiltään vaihtelevasti tuoreita keskiravinteisia (VU) ja kosteita runsasravinteisia

lehtoja (NT). Myös kuvio 13 on osittain kohtalaisen edustavaa lehtipuuvaltaista metsää, josta havaittiin myös yhdeltä kannolta erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltua EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajeihin lukeutuvaa lahokaviosammalta. Lisäksi alueella on myös perinnebiotooppihin lukeutuvia erilaisia uhanalaisia niittytyyppejä kuvioilla 6, 11 ja 21 sekä kosteaa niittyä esiintyy myös kuviolla 20, joka sijoittuu korpikuvion reunavyöhykkeelle.

Kaikki Tolsanportin luontoselvityksessä (2023, liite 6) esiteltyt arvoluokkiin 2 ja 3 kuuluvat kohteet suositellaan mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi osana kaava-alueen viheralueita. Kohteet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisesti suojeltuja luontotyypppejä. Kuviot 5, 22 ja 23 voidaan lukea metsälain 10 § mukaisesti erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi, jotka pitäisi pyrkiä säästämään. Metsälaki ei ole kuitenkaan voimassa asemakaavoitetuilla alueilla. Alueella esiintyviä silmällä pidettävien, uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä suositellaan huomioitavaksi mahdollisuuksien mukaan. Kasvilajit esiintyvät rajatuilla luontotyyppikuvioilla.

Suunnittelualueella sijaitsee myös lepakoiden kannalta merkittäviä alueita. Lepakoiden osalta tulee säästää luokan I alue, jolle sijoittuu todennäköisesti päiväpiiloja eli lakisääteisesti suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. EUROBATS-sopimuksen nojalla luokkaan II määriteltä lepakoiden saalistusalue ja ojanvarren siirtymäreitti suositellaan säästettäväksi suunnittelussa.

Havaittujen päiväperhos- tai sudenkorentolajien osalta ei ole lakisääteisiä tarpeita esittää suosituksia maankäytön suunnitteluun alueella. Perhosten ja sudenkorentojen elinympäristöjen säilymisen puolesta olisi kuitenkin hyvä, että länsiväylän eteläpuoliset niittyalueet säilyvät jatkossakin avoimina ja että niitä hoidettaisiin, jotta ne eivät pääsisi kasvamaan umpeen, ja että selvitysalueen etelälaidan oja- ja luhtaympäristö säilyvät ennallaan tulevaisuudessa.

Liito-oravaselvityksessä havaittiin liito-orava sen pesäpuulla ja lajin jätöksiä kahdesta eri paikkaa (Ramboll Finland Oy 2023, liite 7). Alueella on liito-oravan pesäpuun lisäksi useita lajille soveltuvia kolopuita, ja alueelta rajattiin lajin ydinalue, elinpiiri ja soveltuva alue, jotka kaikki sijoittuvat kaava-alueen keskiosaan. Liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet sille tulee säästää. Mikäli kohteelle esitetään maankäytön muutoksia, tulee neuvotella ELY-keskuksen kanssa, joka ottaa kantaa ydinalueen merkityksestä liito-oravien suotuisalle suojelutasolle ja tulkitaanko alueella esiintyvät kolopuut luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti suojeltaviksi lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi.

Liito-oravaselvityksen perusteella lajin kulkuyhteyksiä ydinalueen läheisyydessä olisi tarpeen vahvistaa. Ojaa myötäilevää kulkuyhteyttä pohjoiseen kannattaa vahvistaa puuistutuksin, mikäli kulkuyhteyksiä ei ole mahdollista säilyttää muualla. Kulkuyhteyttä etelään Porkkalantien yli kannattaa vahvistaa puuistutuksin, jotta liito-oravan olisi helpompi ylittää tie liitämällä. Pellolle työntyvän niemen kärkeen sijoittuva haavikko kannattaa säästää liito-oravan ruokailualueena ja kulkuyhteyttä tukevana alueena. Tälle alueelle voi tulevaisuudessa muodostua myös kolopuita, jotka tukevat nykyistä elinympäristöverkostoa ja voivat toimia levähdyspaikkana reitin varressa.

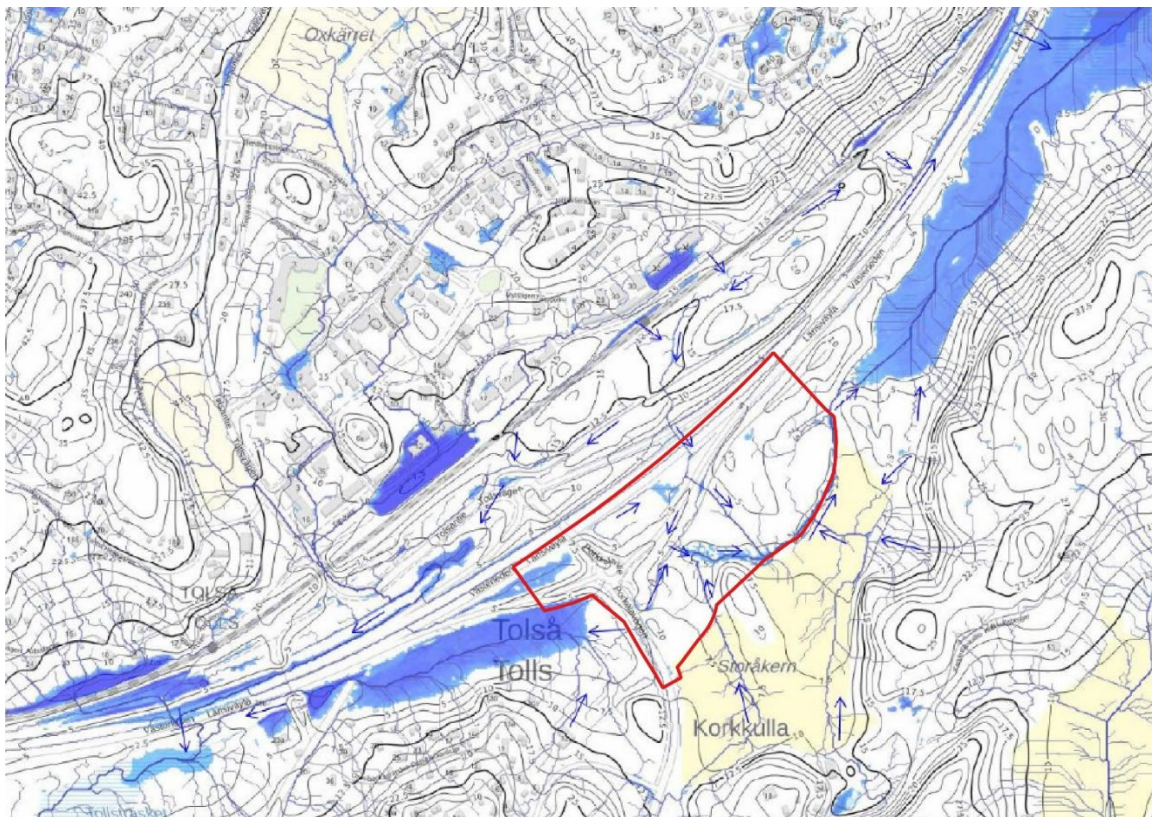
Liito-oravalle tärkeimmät elinympäristön osa-alueet ovat myös lepakolle tärkeitä ja säästettäväksi suositeltuja alueita. Lepakoiden I-luokan alueeksi rajattu metsäsaareke on myös liito-oravien ydinaluetta, ja sille sijoittuu useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ojanvarsi sen sijaan on sekä lepakoille, että liito-oraville tärkeää siirtymäreittiä ja ruokailualueita.

Pinta- ja hulevedet

Suunnittelualue on nykytilassa lähes rakentamatonta aluetta, lukuun ottamatta muutamaa tietä tai väylää. Suunnittelualue jakautuu kahteen osavaluma-alueeseen. Alueen hulevesien hallintaan kuitenkin vaikuttaa myös kolmas valuma-alue, joka sijaitsee moottoritien ja sen rampin välisellä alueella. Alueelta vesi virtaa kolliseen Gillbackträsket-järveen. Osa

Gillobackaträsket-järvestä on luonnonsuojelualue ja herkkää veden laadun heikentämiselle. Alueen läpi virtaa merkittävä tulvareitti.

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on osoitettu hulevesien viivytys- ja käsittelyalueita sekä tulvareitti (liite 14). Lähtökohtaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikalla, eli tonttialueilla käsitellään tonttialueilla syntyneet hulevedet ja kunnan suojaviheralueilla käsitellään mm. katualueella syntyneet hulevedet. Tonttien hulevesien hallintarakenteiden viivytetty ja esipuhdistettu vesi voidaan ohjata VL-alueilla hulevesien hallintaan varattuihin alueisiin tai ojaverkostoon. Lähivirkistysalueilla sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi, mikäli maaperäolosuhteet sen sallivat.



Kuva 2. Alueen valumissuunnat ja tulvareitti. Punaisella viivalla rajattu suunnittelualue. Lähde: Scalgo.

Hulevesien mitoitus

Hulevesien mitoituksen lähtökohtana ovat pääosin Kirkkonummen hulevesiohjelman sekä valtakunnallisen ohjeistuksen periaatteet. Hulevesien hallintasuunnittelua varten on määritetty valuma-alueet ja osavaluma-alueet (katso kuva 3), ja tutkittu niiltä kertyvä hulevesimäärä sekä nykytilanteessa että kaavan toteutuksen jälkeisessä tilanteessa. Yhteenvedo on esitetty taulukossa 1 ja tarkemmin on tuloksia esitetty erillisessä hulevesiselvityksessä (Tolsanportin asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja –suunnitelma, Ramboll, 2024, liite 14).



Kuva 3. Alueen osavaluma-aluejako.

Taulukko 1. Valuma-aluekohtaiset hulevesimäärät, nykytilanne sekä ennuste.

Valuma-alue	Valuma-alue pinta-ala (ha)	Nykyinen valuma-kerroin	Tuleva valuma-kerroin	Vaadittava viivytystilavuus (m ³)	Viivytetty purkuvirtaama (l/s)
VA1	2,60	38 %	53 %	332,50	369
VA2	5,13	41 %	51 %	380,22	422
VA3	2,22	43 %	53 %	299,17	332
VA4	3,51	34 %	46 %	227,47	253
VA5	2,32	35 %	55 %	188,05	209
VA6	1,45	44 %	44 %	93,16	104

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuskantaa. Suunnittelualueella sijaitseva Tolsanportin liittymä johtaa pohjoisen suuntaan Tolsantietä pitkin kohti Kirkkonummen keskustaa. Suunnittelualueelle näkyy Länsiväylän yli Laajakallion asuinalueen kerrostalo- ja pientalorakennuskantaa. Etelän suuntaan Tolsanportin liittymä johtaa Porkkalantietä pitkin kohti maaseutu- maista ympäristöä peltoaukeineen, metsäsaarekkeineen ja kyläkeskittymineen. Vaikka suunnittelualueella ei ole omaa nykyistä rakennuskantaa, tässä kappaleessa on avattu laajemmin alueen historiaa ja ominaispiirteitä, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuskantaa, mutta alue sijoittuu maisemallisesti herkkään kohtaan. Suunnittelualueesta etelään alkavalla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sijaitsee paljon kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Pienipiirteisessä viljelymaisemassa on useita vanhoja kyläkeskittyymiä historiallisine asuinpaikkoineen. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi on määritelty muun muassa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Korkkullan historiallinen asuinpaikka.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueen kalliokumpareelta on löydetty Storåkern niminen kiinteä muinaisjäännös (tunnus: 1000039180), joka on matala kivilatomus kalliopohjalla. Muodoltaan ovaali latomus on läpimitaltaan noin kolme metriä ja koottu läpimitaltaan n. 0,1–3 m pyörityneistä kivistä. Latomus on painunut sen päältä kulkevan metsäkoneen ajouran kohdalta, mutta muuten pääasiassa ehjä. Kivilatomus sijaitsee alueen rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla ja kaavan toteuttaminen edellyttää muinaisjäännökseen kajoamista.

Valmisteluvaiheen lausunnossaan Uudenmaan museo toteaa, että kaavahankkeessa tulee sovellettavaksi Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelumenettely, mikäli kaavassa osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä kiinteän muinaisjäännöksen alueelle. Neuvottelussa selvitetään, onko muinaisjäännökseen kajoaminen mahdollista, määritetään kajoamista edellyttävän hankkeen toteuttamisen ehdot kuten kohteella tehtävien arkeologisten tutkimusten laajuus ja sovitaan tutkimusten toteuttamisesta.

Alueella sijaitsevaan kiinteään muinaisjäännökseen liittyen on pidetty Muinaismuistolain 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 18.6.2024 (liite 15). Neuvottelun tuloksena todettiin, että alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös (Storåkern) voidaan poistaa riittävien tutkimusten jälkeen muinaismuistolain rauhoituksesta.

Mikroliitti Oy toteutti edellytetyt tutkimukset 10.9-3.10.2024 ja laati kenttäraportin. Tutkimuksissa kiinteän muinaisjäännöksen (Storåkern) todettiin olevan rakennettu tiiviisti kallion päälle ja muodoltaan se oli lähinnä suorakaide. Mitään selviä sisäisiä rakenteita siinä ei havaittu. Röykkiöstä otettiin maanäyte makrofossiilianalyysiä varten, mutta radiohiiliajoitusta varten hiiltä ei todennäköisesti saatu riittävästi.

Museovirasto on lausunnossaan 16.10.2024 (liite 16) todennut tutkimukset laaditun kenttäraportin perusteella riittäviksi. Muinaismuistolaki ei enää rajoita alueen maankäyttöä ja muinaisjäännös poistetaan muinaisjäännösrekisteristä rauhoitettuna kohteena. Alueella voidaan Museoviraston lausunnon mukaan näin ollen aloittaa rakennustyöt.

Kiinteän muinaisjäännöksen (Storåkern) läheisyydestä on löydetty myös mahdollinen muinaisjäännös Storåkern 2 (tunnus: 1000051496). Storåkern 2 on suurehkoista luonnonkivistä koottu nelisivuinen latomus. Mikroliitti Oy:n syksyllä 2024 toteuttamissa tutkimuksissa tarkistettiin myös mahdollinen muinaisjäännös Storåkern 2. Tutkimuksissa Storåkern 2:n todettiin käsittävän kaksi kivikeskittymää, jotka molemmat vaikuttavat liittyvän pellonraivaukseen. Mitään selviä rakenteita tai löytöjä ei todettu.

Palvelut ja työpaikat

Tolsanportti sijaitsee kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä. Alueen rooli on paikallinen ja painottuu asumiseen. Alueella ei ole merkittävässä määrin työpaikkoja; kilometrin säteellä kaava-alueesta sijaitsee yhteensä noin 150 työpaikkaa (tilanne vuoden 2021 lopulla).

Valtaosa Kirkkonummen kaupallisista palveluista sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee monipuolisesti mm. päivittäistavarakaupan palveluita (mm. hypermarket-kokoluokan yksiköitä), keskustahakuista erikoiskauppaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Kuntakeskuksessa sijaitsee

myös terveyskeskus, kirjasto, musiikkiopisto ja kirkko. Urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat myös noin puolentoista kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä toimii valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavara-kauppa.

Kunnan tarjoamista palveluista suunnittelualuetta lähimmät päiväkodit ovat suomenkielinen Laajakallion päiväkotikoti sekä kuntakeskuksessa sijaitseva ruotsinkielinen Prästgårdsbackens daghem. Lähimmät suomenkieliset alakoulut sijaitsevat Jolkbyssä ja Laajakalliossa. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Winellska skolan. Suomen- ja ruotsinkieliset yläkoulut ja lukiot sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Palveluiden ja vähittäiskaupan kehittämisen näkökulmasta Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue rajatutuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kirkkonummen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C ja noin 3,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee kaupan alueena osoitettu Inkilänportin alue, jonka enimmäismitoitus on 75 000 k-m².

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksiköön. Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsevilla metsäisillä kallioilla on maisemallisia arvoja, mutta liikennemelu heikentää näiden virkistysarvoa merkittävästi. Lähimmät virkistyspalvelut; leikkipuisto, pallokenttä ja koirapuisto sijaitsevat kaikki Laajakallion asuinalueella Länsiväylän toisella puolella, mikä heikentää niiden saavutettavuutta suunnittelualueelta. Lähin leikkipaikka on Satupuiston leikkipaikka, lähin pallokenttä on Laajakallion koulun kenttä sekä lähin koirapuisto on Laajakallion koirapuisto. Ne sijaitsevat kaikki noin puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Alueen lounaispuolella noin 2 kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsevat Peuramaa Ski ja Peuramaa Golf. Alueen eteläpuolella Peuramaan läheisyydessä on ratsutiloja.

Liikenne

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä kaava-alueen kohdalla ja siitä noin 500 metriä etelään. Porkkalantiestä erkaantuu kaava-alueen sisäisen liikenteen väylä. Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu nykyinen liityntä-pysäköintialue. Lähin joukkoliikenteen linja-autopysäkki sijoittuu Länsiväylän eritasoliittymän yhteyteen.

Tolsanportin liikenneselvityksessä 2025 (liite 10) eteläiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 1342 ajoneuvoa vuorokaudessa olettaen uuden rakentamisen kerrosalan olevan noin 13 800 k-m²

Tekninen huolto

Suunnittelualueen lähialueella, radan pohjoispuolella, on laaja kunnallistekninen verkosto. Kaava-alueen kunnallistekniikka liitetään pumppaamalla Tolsan alikulun kautta pohjoispuolen liitoskohtiin. Kaava-alueelle on laadittu kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma (liite 9).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvo- ja raideliikenteen aiheuttamia häiriöitä lukuun ottamatta muita ympäristöhäiriöitä alueella ei ole. Kaava-alueen suurin melunaiheuttaja on Länsiväylän liikennemelu. Rautatien aiheuttama melu on huomattavasti vähäisempi. Kaavaprosessin aikana alueelle on laadittu meluselvitykset (liite 12 ja liite 13). Vilkas liikenteinen Länsiväylä vaikuttaa myös alueen ilmanlaatuun.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella (liite 5).

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

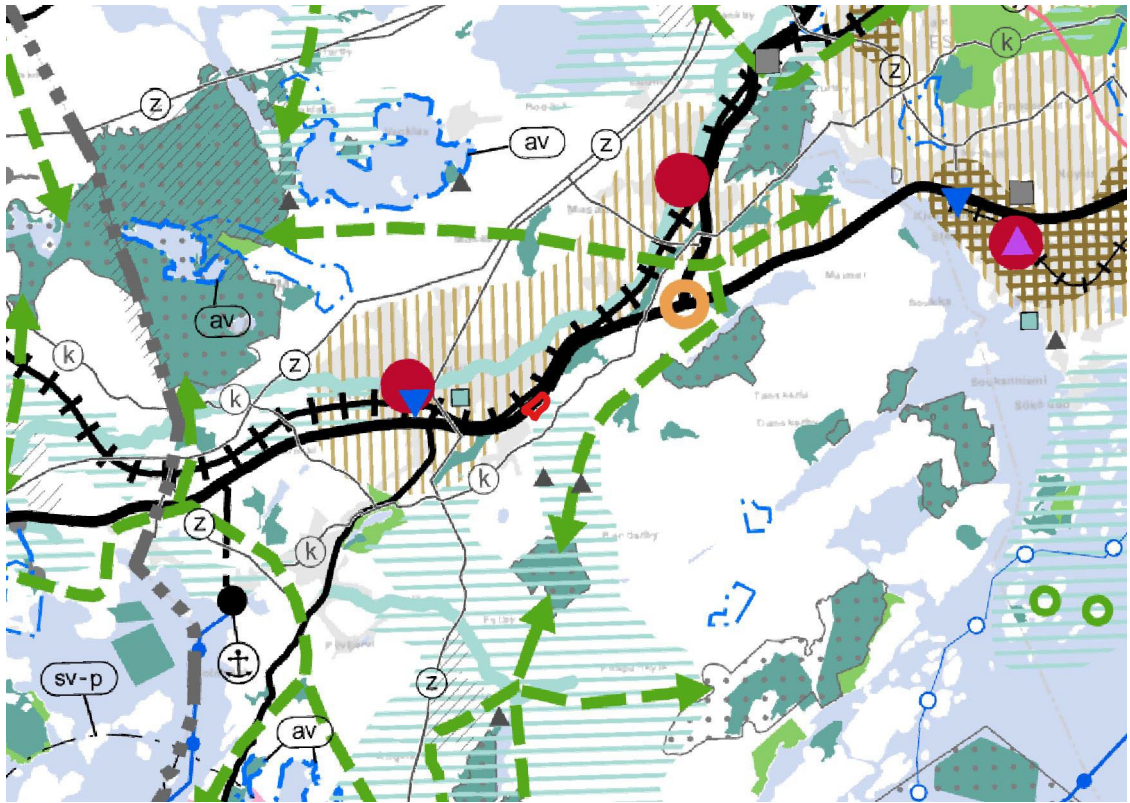
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen. Maakuntakaavassa alue rajautuu Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan liitto on 31.5.2024 antamassaan lausunnossa todennut, että maakuntakaavaa tarkemman kaavatason tehtäväksi jää osoittaa, onko suunnittelualue tarkoitus tulkita osana taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, sen suunnitteluperiaatteiden mukaan. Alueen pohjoispuolella kulkee päärata (Rantarata) ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävä tie (Kantatie 51). Lisäksi ovat voimassa yleiset suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavan yleisten määräyksien mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta tai suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kirkkonummen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisuuden alaraja on:

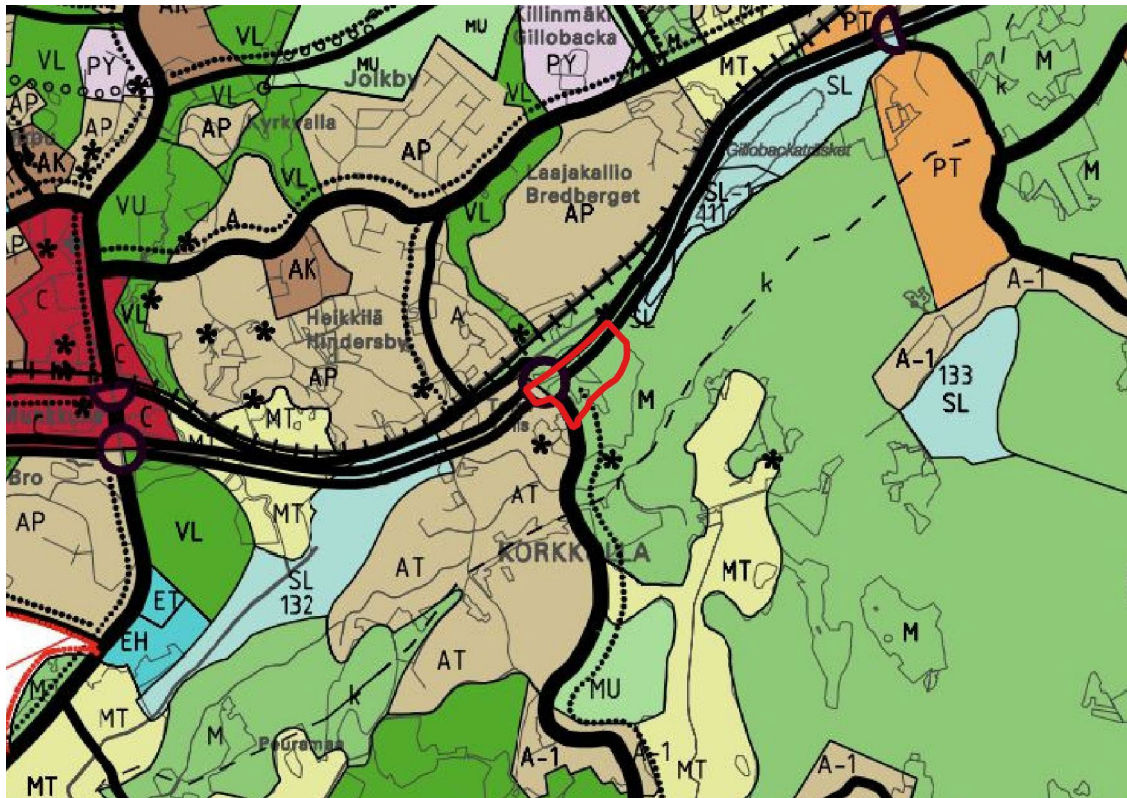
- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²



Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), seudulliseksi pääväyläksi (valta- tai kantatie) ja eritasoliittymäksi. Alueen lounaisosa on pieneltä osin osoitettu kyläkeskuksen alueena (AT). Kaava-alueelle ei sijoitu suojeltavia kohteita. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee rauhoitettu alue, joka kattaa Gillobackaträsket-järven ranta-alueineen (SL-1). Kaava-alueen lounaisnurkkaan ulottuu kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu etelään Porkkalantietä.



Kuva 5. Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

Maakäytön kehityskuva

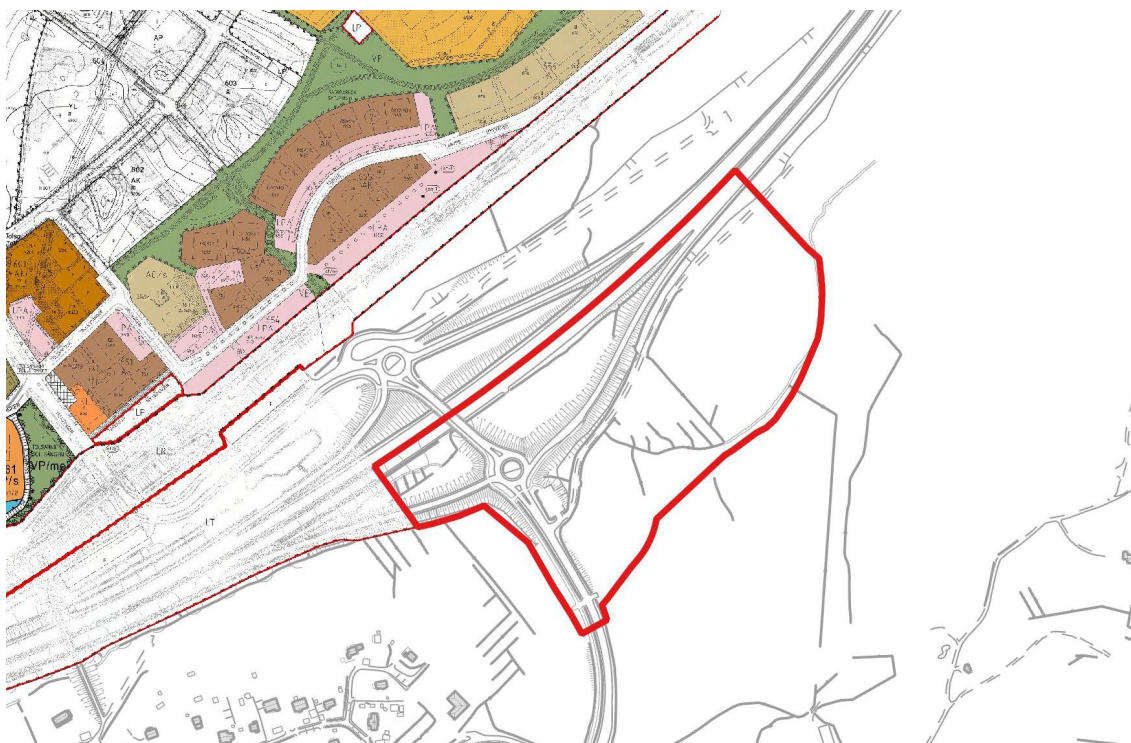
Kunta on teettänyt koko Kirkkonummen kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan 2040 (Demos Helsinki ja Sweco), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä.

Kehityskuvassa on mainittu muun muassa seuraavia tavoitteita ja toimenpiteitä:

- Tolsan alueelle on osoitettu pienikokoinen keskus 2040
- Kunta tavoittelee työpaikkaomavaraisuuden kasvua mahdollistaen elinkeinotoiminnalle kilpailukykyisen kasvualustan
- Keskuksiin ja asemanseuduille kaavoitetaan alueita kaupalle, palveluille ja työpaikoille
- Työpaikka-alueita kaavoitetaan Länsiväylän ja Turunväylän vyöhykkeelle

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Ajantasa-asemakaava on esitetty liitteessä (liite 4).



Kuva 6. Ote Kirkkonummen asemakaavayhdistelmästä, johon asemakaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 1.9.2025 § 85 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2025.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Ilmastotavoitteet

Kirkkonummen ilmastotyö perustuu kuntastrategiaan, jonka myötä kunnassa tehdään ratkaisuja ja valintoja, jotka ovat ympäristön, talouden ja toiminnan kannalta kestäviä. Kunnan ilmastotyön tavoitteena on päästövähennysten toteuttaminen taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Ilmastotyöllä pyritään ilmastonmuutoksen hillintään ja sen seurauksiin sopeutumiseen samalla vahvistaen kunnan taloutta ja kuntalaisten hyvinvointia.

Kirkkonummi on osa Hiilineutraalit kunnat –verkostoa (HINKU), jonka myötä Kirkkonummi on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 80 prosentilla vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta.

Kirkkonummi on mukana myös kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa, joka asettaa energiansäästötavoitteeksi 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä.

Kirkkonummen kunta on liittynyt Euroopan komission kaupunginjohtajien ilmastopöimukseen (Covenant of Mayors for Climate and Energy), jonka myötä on laadittu kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (Sustainable Energy and Climate Action Plan, SECAP). SECAP-suunnitelman myötä Kirkkonummi on sitoutunut 31 konkreettiseen toimenpiteeseen, joiden avulla kunta pyrkii saavuttamaan asetetun päästövähennystavoitteen vuoteen 2030

mennessä. Keskeisimpiä ilmastotavoitteita ja niitä edistäviä toimenpiteitä asemakaavan osalta ovat mm.:

- Lisäämme vähäpäästöisen energian, kuten aurinkosähkön, tuotantoa kunnan kiinteistöissä ja korvaamme sillä fossiilienergian käyttöä
- Edistämme kaavoituksella kestävästä yhdyskuntarakennetta esimerkiksi täydentämällä keskustoja ja asemaseutuja ja sijoittamalla uudet asuinalueet hyvän joukkoliikenteen ja palvelutason alueille
- Edistämme vähäpäästöistä liikkumista esimerkiksi hankkimalla kunnan käyttöön vähäpäästöisiä ajoneuvoja sekä parantamalla kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia
- Ehkäisemme jätteen syntyä, minimoimme ruokahävikkiä ja nostamme kierrätysastetta sekä edistämme kiertotaloutta esimerkiksi suurissa rakennushankkeissa

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaava-alueita koskevat erityisesti kokonaisuudet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
 - Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
2. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
3. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
 - Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
 - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Tolsan rautatieasemalle on suunnittelualueelta noin 500 metriä.

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähi-alueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 2.1 ja kansilehdeltä.

Tolsanportin asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2025–2028, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.10.2024 § 76.

Mahdollisesta maan arvonnoususta johtuvat maankäyttösopimukset tulee olla hyväksytty kunnanhallituksessa ja allekirjoitettu ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan vireille tulosta kuulutettiin 25.4.2024 kunnan ilmoituslehdillä ja kotisivuilla sekä ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat ja kiinteistöyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset. Osalliset on lueteltu OAS:ssa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 25.4.2024 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on ollut tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olonaikana. Lisäksi kaavanlaatijaan on mahdollista olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 25.4.2024 (§ 33).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanportin eteläisen asemakaavan valmisteluaineiston 25.4.2024 (§ 33) ja päätti asettaa sen nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.–31.5.2024 välisenä aikana, jolloin valmisteluaineistosta pyydettiin lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta ja osallisilla oli mahdollisuus jättää aineistosta mielipide. Valmisteluaineistosta saatiin 6 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Valmisteluaineistosta saadussa palautteessa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

- Kaavassa tulee sovellettavaksi Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelumenettely, mikäli kaavassa osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä kiinteän muinaisjäännöksen alueelle.
- Voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamista ei ole perusteltu MRL 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla.
- Kaupan mitoitus tulee perustua riittäviin selvityksiin. Selvityksessä on arvioitava mm. Tolsanportin asemakaavojen vaikutuksia Inkilänportin kaupan alueen toteuttamisedellytyksiin.
- Liito-oravien kulkuyhteyksiä tulisi parantaa kaavaratkaisussa.
- Tulee laatia liikenteen toimivuutta sekä hulevesien hallintaa koskevat selvitykset.

- Kaavan jatkotyössä tulee ottaa kantaa kaavan vaikutuksista valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja havainnollistaa mm. rakennusten massoitteita ja korkeutta kuvaavin havainnekuvin.
- Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava.
- Alueelle on lisättävä johtovaraus uudelle 110 kV ilmalingalle sekä varaukset kahdelle puistomuuntamolle.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin Tolsanportin pohjoisen asemakaavan kanssa yhteinen asukastilaisuus 8.5.2024 Kirkkonummen kunnantalolla, johon osallistui noin 10 henkeä. Asukastilaisuudessa kysymyksiä herätti Porkkalantien viereisen kallioalueen säilyminen ja kaavan kytkeytyminen Tolsanjärven vireillä olevaan asemakaavaan.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanportin eteläisen asemakaavan ehdotusaineistoa 18.6.2024 (§ 58) ja kunnanhallitus päätti kokouksessaan 24.6.2024 (§ 224) asettaa sen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä 7.8.–9.9.2024 välisenä aikana, jolloin ehdotusaineistosta pyydettiin lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta ja osallisilla oli mahdollisuus jättää aineistosta muistutus. Ehdotusaineistosta saatiin 15 lausuntoa ja 1 muistutus. Ehdotusaineistosta saadussa palautteessa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

- Louhinnan ja murskauksen vaikutukset asutukseen, kaavasta tulee laatia louhintasuunnitelma ja meluselvitys.
- Kaupan ratkaisu vaikeuttaa maakuntakaavan toteuttamista Inkilänportin alueella.
- Länsiväylän liikennealueelle osoitetuista Tolsankaaresta ja voimajohtolinjasta tulee järjestää suunnittelupalaveri ELY-keskuksen kanssa.
- 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.
- Huomioitava näkymät mm. Länsiväylälle ja Porkkalantielle.
- Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.
- Liito-oravien kulkuyhteys jää kaavaratkaisussa liian kapeaksi.

Ehdotusaineiston nähtävilläolon aikana järjestettiin Tolsanportin pohjoisen asemakaavan kanssa yhteinen asukastilaisuus 20.8.2024 Kirkkonummen kunnantalolla, johon osallistui 6 henkeä. Asukastilaisuudessa keskustelua herätti mm. liityntäpysäköinti, näkymä Länsiväylältä sekä työpaikkamääräarviot.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanportin eteläisen asemakaavan tarkistettua ehdotusaineistoa 27.2.2025 (§ 16) ja kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.3.2025 (§ 87) asettaa sen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaavan tarkistettu ehdotusaineisto oli nähtävillä 23.4.–23.5.2025 välisenä aikana, jolloin tarkistetusta ehdotusaineistosta pyydettiin lausuntoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta ja osallisilla oli mahdollisuus jättää aineistosta muistutus. Tarkistetusta ehdotusaineistosta saatiin 14 lausuntoa ja 0 muistutusta. Tarkistetusta ehdotusaineistosta saadussa palautteessa tuotiin esille mm. seuraavia asioita:

- Liito-oravien kulkuyhteys jää kaavaratkaisussa liian kapeaksi.
- Liito-oravien Porkkalantien ylitysmahdollisuudet epävarmoja.
- Liito-oravien nykyinen kulkuyhteys korttelin KM-1 poikki on säilytettävä, kunnes uusi kulkuyhteys on saatettu toimivaksi.
- Samalle alueelle osoitetut liito-oravan kulkuyhteys ja hulevesien käsittelyalue ovat ristiriidassa.

- Kaavamääräyksissä tulisi tuoda esille nykyisesti Länsiväylän varrella olevat aidat sekä kivimuurit. Vihreä meluaita sekä kivikorit, yhtenäisen katunäkymän varmistaminen.
- Kaupan ratkaisu vaikeuttaa maakuntakaavan toteuttamista Inkilänportin alueella.
- Kaupallisessa selvityksessä tulisi määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja maakuntakaavassa tarkoitetulla tavalla.
- Ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee varmistaa, että kaavaratkaisu on linjassa kunnan hiilineutraalius- ja muiden kestävyystavoitteiden kanssa.
- Ilmastovaikutusten arvioinnin käyttökelpoisuutta heikentää, ettei kaavan vaikutusten suuruus ja mittakaava hahmotu riittävästi.
- Ilmastomuutoksen huomioiminen hulevesijärjestelmän mitoituksessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausuntomenettelyä. Asemakaava ei ole edellyttänyt laajan viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

Työn aikana on järjestetty muun muassa seuraavia neuvotteluita:

- 3.12.2024, Tolsankaaren suunnittelu ja hulevesiselvitys ja -suunnitelma, osallistujat: ELY-keskus, Väylävirasto, Caruna, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 24.10.2024, työneuvottelu Kirkkonummen maanteiden hallinnollisista muutoksista sekä hulevesistä, osallistujat: ELY-keskus, Väylävirasto, Caruna, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 22.8.2024, työneuvottelu kaupan kysymyksistä, osallistujat: Uudenmaan liitto, ELY, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 19.8.2024, työneuvottelu maanteiden hallinnollisista muutoksista, osallistujat: ELY-keskus, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 18.6.2024, viranomaisneuvottelu muinaismuistoihin liittyen, osallistujat: Museovirasto, Länsi-Uudenmaan museo, Kirkkonummen kunta
- 20.3.2024, palaveri radan huomioimisesta suunnittelussa, osallistujat: Väylävirasto, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 1.2.2024, työneuvottelu liittyen liito-oravien ja luontoselvitysten huomioimiseen, osallistujat: ELY-keskus, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 18.9.2023, maastokokous liittyen liito-oravien ja luontoselvitysten huomioimiseen, osallistujat: ELY-keskus, Kirkkonummen kunta, Ramboll
- 28.6.2023, työneuvottelu liittyen liito-oravien huomioimiseen, osallistujat: ELY-keskus, Kirkkonummen kunta, Ramboll

Kaava-aineistoa on täydennetty kaavoituksen yhteydessä tehtyjen selvitysten ja täydennysten, saadun palautteen, sekä viranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella. Kaavaprosessin aikana on tehty muun muassa seuraavia muutoksia kaava-aineistoon.

Kaavaehdotus

- Kaava-aluetta laajennettu hieman Porkkalantien risteyskohdalla
- LT-aluetta pienennetty, osa Porkkalantiestä muutettu katualueeksi
- Kaavakartalle lisätty muinaisjäännekohteet + lisätty yleinen määräys muinaisjäännekohteiden kajoamisesta
- Länsiväylän ylittävälle sillalle lisätty eritasoristeys-merkintä
- Katulinjauksia tarkistettu ja korttelin 838 pohjoispuolelle lisätty jkpp-katu
- Lisätty ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa
- Lisätty paikat pumppaamolle ja puistomuuntamoille
- Korttelialueiden rajauksia tarkistettu mm. liito-oravan reittien ja hulevesialueiden läheisyydessä
- eko-1 merkintä osoitettu kulkemaan myös Tolsankaaren yli + täydennetty määräystä

- Lisätty useita yleisiä kaavamääräyksiä koskien mm. hulevesiä, liito-orava -alueiden turvaamista, melua, vähähiilisiä ja uusiutuvan energian ratkaisuita sekä korttelialueiden rakentamistapaa ja viihtyisyyttä
- Kaavan liitteeksi lisätty mm. kaupallinen selvitys, liikenneselvitys sekä louhintojen vaikutusten arviointi
- Laadittu yleiskaavallinen tarkastelu osana kaavaselistusta

Tarkistettu kaavaehdotus

- Tolsankaaren päähän lisätty kääntöpaikka katualueelle
- Poistettu muinaisjäännösmerkinnät + kaavamääräykset
- Korttelialueiden rajauksia tarkistettu
- Lisätty puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa eko-1-alueen viereisille tonttien reunoille + ydinalueen puoleiselle tontin reunalle
- Tarkistettu ohjeellisen johdolle varatun alueen osan sijaintia ja levennetty johtoaluetta
- Huomioitu nykyinen liityntäpysäköintipaikka
- Lisätty korttelialueille hulevesien pääasialliset purkautumissuunnat ja täydennetty hulevesiä koskevia yleismääräyksiä
- Lisätty useita yleisiä kaavamääräyksiä koskien mm. korttelialueiden rakennustapaa, pysäköintiä sekä mainospylviä
- Kaavan liitteeksi lisätty mm. melu-, louhintaselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, kunnallisteknisen yleissuunnitelma sekä KILVA-raportti. Päivitettiin kaupallista selvitystä ja liikenneselvitystä

Hyväksymisvaihe

- Liito-oravan kulkuyhteyttä koskien on lisätty seuraava yleismääräys: "KM-alueen poikki kulkeva nykyinen liito-oravan kulkuyhteys on säilytettävä, kunnes eko-1 -alueen liito-oravan kulkuyhteys on saatettu toimivaksi."
- Eko-1 -osa-alueen kaavamääräystä on muotoiltu seuraavasti: "Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueelle on toteutettava toimiva kulkuyhteys liito-oravalle. Toimivassa kulkuyhteydessä on riittävän tiheästi korkeita puita, sekä suojapuustoa korkeiden puiden ympärillä. Toteutuskeinona on mahdollisimman suurten, alueen kasvupaikkaan sopivien lehtipuiden istuttaminen riittävän tiheästi ja hyppytolppien asentaminen. Alueella kasvavia puita ei saa tässä yhteydessä vahingoittaa, jotta ne tukevat puustoisien yhteyden kehittymistä tulevaisuudessa. Ennen KM-alueella sijaitsevan toimivan kulkuyhteyden katkaisua hyppytolpat on oltava asennettuna ja saatava varmuus siitä, että lehtipuut ovat lähteneet kasvuun. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa."
- Hule-3 -osa-alueen kaavamääräykseen lisätty seuraava määräys: "Hulevesipainanteiden luiskiin, jotka sijaitsevat eko-1 -alueella, on istutettava puita siten, että ne palvelevat liito-oravan ja lepakoiden kulkuyhteyksinä. Painanteet ja muut rakenteet on suunniteltava niin, etteivät puiden rungot tai juuristo kärsi niiden huollosta."
- Hule-3 -osa-alueen kaavamääräystä on täydennetty, että alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla *luonnonmukaisilla* kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen on sijoitettava laskeutusalaita.
- Yleisiin määräyksiin on täydennetty häikäisykaiteen osalta seuraava määräys: "Häikäisykaiteen on sopeuduttava alueen värimaailmaan ja taajamakuvaan."
- Melua koskeva yleismääräys on muotoiltu seuraavasti: "Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjearvot on otettava huomioon rakennusten liike- ja toimistotiloissa."
- Lisätty seuraava yleismääräys: "Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään silloin, kun se ei estä muun alueen kehittämistä."
- Kaavakarttaan on lisäksi tehty mm. seuraavia teknisluonteisia tarkistuksia:

- Käyttötarkoituksalueiden indeksit on poistettu, minkä myötä KTY- ja KTY-2-alueiden sekä VL- ja VL-1-alueiden kaavamääräykset on yhteensovitettu saman käyttötarkoituksmerkinnän (KTY, VL) alle.
- Kaavamerkintöjen selitykset on yhteensovitettu Ympäristöministeriön kaavamerkintäoppaan mukaisiksi.
- Kaavamääräyksiä on muotoiltu selkeämmiksi siten, että kaavamääräyksen keskeistä sisältöä ei ole muutettu.
- Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty muinaisjäännöksiä koskevan viranomaisneuvottelun muistio.
- Kaavaselostukseen on täydennetty, kuinka kaavan toteuttaminen vaikuttaa Kirkkonummen ilmastotavoitteisiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä työpaikkojen ja palvelujen sijoittaminen kestäväen kehityksen ja kaavataloudellisten periaatteiden mukaisesti.

Tavoitteena on vahvistaa ja monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta, mikä tukee liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2017 voimaan tulleissa uudistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa veloitetaan edistämään mm. vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä, toimivien yhdyskuntien ja kestäväen liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön edellytyksiä.

Yhdyskuntakehityksen tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla lisäksi vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää olemassa olevaan rakenteeseen ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Raideliikenteen asemien ja hyvän palvelutason linja-autoliikenteen läheisyydessä sijaitsevien alueiden eheyttäminen tukee näitä tavoitteita.

Tolsanportin eteläisen asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Tolsan asemanseudun vaikutusaluetta sijoittamalla sinne uutta toimitilarakentamista sekä työpaikkoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Sekä junien että linja-autojen vuorotiheys eli joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä. Näin alueen maankäyttö toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita esimerkillisesti.

Riittävin selvityksin sekä kaavamerkinnöin ja määräyksin on varmistettu arvokkaan kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen turvaaminen. Kaavaratkaisussa huomioidaan sään ääri-ilmiöt. Tulvariskien hallinta on varmistettu hulevesiä koskevin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Alue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalle*. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen vyöhykkeen raja ei kuitenkaan ole selväpiirteinen.

Alueella on vireillä kaksi rinnakkaista asemakaavaa: Tolsanportti pohjoinen ja ja Tolsanportti eteläinen, joista pohjoinen kaava kuuluu selkeästi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kaavoituksen näkökulmasta on huomioitava kaava-alueiden kehittyminen kokonaisuutena: eteläinen ja pohjoinen kaava-alue muodostavat yhdessä toiminnallisesti yhtenäisen alueen, joka kytkeytyy Tolsanportin eritasoliittymään sekä alueen nykyisiin sekä tuleviin liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu osaksi Tolsan asemanseutua ja Kirkkonummen keskustan vaikutusaluetta. Alue sijaitsee alle 3 kilometrin etäisyydellä Kirkkonummen ydinkeskustasta. Alueen asemakaavoittamiselle rakennetuiksi korttelialueiksi ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, vaan se sijoittuu tiiviisti osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää. Näin ollen kaava-alueen tulkitseminen osaksi maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä on perusteltua.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Suunnittelumääräyksen mukaan *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.* Kaavaratkaisu on tältä osin linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Lisäksi suunnittelumääräyksissä edellytetään, että *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.* Alueen luontoarvojen säilyminen on varmistettu kartoittamalla mahdolliset arvot luontoselvityksellä (liite 6) ja huomioiden havainnot asianmukaisin kaavamerkinnöin. Alueen läheisyys valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on tunnistettu sekä alueella sijaitseva muinaisjäänös, jonka osalta kaavaprosessin aikana on järjestetty muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu (liite 15).

Elinympäristön laatua on tutkittu mm. kaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa ja riittävää laatua on varmistettu kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Lisäksi suunnittelumääräyksissä edellytetään riittävien virkistysmahdollisuuksien sekä virkistysyhteyksien turvaaminen vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet säilyvät kaavan lähialueella hyvinä, vaikka nykyisin rakentamatonta aluetta kaavoitetaan korttelialueeksi. Kortteleiden väliin jää lähivirkistysalueita.

Asemakaavan osalta merkittävä suunnittelumääräys on, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Hulevesien osalta suunnitteluprosessin aikana tutkittiin pää- ja osavaluma-alueita, laadittiin mitoitustaskelmia sekä arvioitiin tarvittavia viivytystilavuuksia. Hulevesirakenteiden tilavauudet kaavassa perustuvat näihin selvityksiin (liite 14). Selvityksen pohjalta on esitetty hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä- ja merkintöjä. Hulevesiselvitys valmistui loppuvuodesta 2024 (liite 14).

Maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajaksi on muualla kuin pääkaupunkiseudulla asetettu 10 000 k-m² keskustahakuiselle kaupalle sekä paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle, ellei selvitysten perusteella muuta

osoiteta. Alueella on vireillä kaksi asemakaavaa, Tolsanportti pohjoinen ja Tolsanportti eteläinen, jotka muodostavat yhdessä Tolsanportin eritasoliittymän alueelle kokonaisuuden, jonka yhteisvaikutukset arvioidaan asemakaavan liitteenä 8 olevassa kaupallisessa selvityksessä. Alueen asemakaavaehdotuksissa mahdollistettu kaupan kerrosala on yhteenlaskettuna 19 000 k-m² (tilaa vaativa kauppa). Tämä on lähes kaksinkertainen suhteessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajaan nähden. Tällä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia AKL:n keskeisiin tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Alue edistää Kirkkonummen kestävän yhdyskuntarakenteen ja monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä sijainnilla.

Maakuntakaavassa osoitettua aluetta reunustaa maakunnallisesti merkittävä Kantatie 51, johon liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus. Tämä on sisällytetty asemakaavan ratkaisuun maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaavassa on annettu runsaasti yleisiä suunnittelumääräyksiä, jotka koskevat asemakaavaa. Asemakaavan ratkaisu ja prosessi ovat maakuntakaavan yleismääräysten mukaisia.

Maakäytön kehityskuva

Kaava-alue kuuluu Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 keskusalueelle. Asemakaavassa osoitetaan Tolsan keskuksen ja asemanseudun lähialueelle uutta kauppaa, palveluita ja työpaikkoja. Kaavalla mahdollistetaan uusia palveluita liikenteen solmukohdassa Länsiväylän vyöhykkeellä. Jalankulun yhteydet on huomioitu kaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaava toteuttaa maankäytön kehityskuvan tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tolsanportin luontoselvityksessä (2023, liite 6) esiteltyt arvoluokkiin 2 ja 3 kuuluvat kohteet suositellaan mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi osana kaava-alueen viheralueita.

Alueella esiintyviä silmälläpidettävien, uhanalaisten ja rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä suositellaan huomioitavaksi maankäytössä.

Kasvilajit esiintyvät rajatuilla luontotyyppikuvioilla. Perhosten ja sudenkorentojen elinympäristöjen säilymisen puolesta suositellaan, että länsiväylän eteläpuoliset niittyalueet säilyvät jatkossakin avoimina ja että niitä hoidettaisiin, jotta ne eivät pääsisi kasvamaan umpeen, ja että selvitysalueen etelälaidan oja- ja luhtaympäristö säilyvät ennallaan tulevaisuudessa.

Lepakoiden osalta tulee säästää luokan I alue, jolle sijoittuu todennäköisesti päiväpiiloja eli lakisääteisesti suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. EUROBATS-sopimuksen nojalla luokkaan II määritellyt lepakoiden saalistusalue ja ojanvarren siirtymäreitti suositellaan säätettäväksi suunnittelussa.

Liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet sille tulee säästää ja lajin kulkuyhteyksiä ydinalueen läheisyydessä olisi tarpeen vahvistaa. Ojaa myötäilevää kulkuyhteyttä pohjoiseen tulisi vahvistaa puuistutuksin, mikäli kulkuyhteyksiä ei ole mahdollista säilyttää muualla. Kulkuyhteyttä etelään Porkkalantien yli tulisi vahvistaa puuistutuksin, jotta liito-oravan olisi helpompaa ylittää tie liitämällä. Pellolle työntyvän niemen kärkeen sijoittuva haavikko tulisi säästää liito-oravan ruokailualueena ja lajin kulkuyhteyttä ja elinympäristöverkostoa tukevana alueena. Liito-oravalle tärkeimmät elinympäristön osa-alueet ovat myös lepakolle tärkeitä ja säätettäväksi suositeltuja alueita. Lepakoiden I-luokan alueeksi rajattu metsäsaareke on myös liito-oravien ydinaluetta, ja sille sijoittuu useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ojanvarsi sen sijaan on sekä lepakoille, että liito-oraville tärkeää siirtymäreittiä ja ruokailualueita.

Kaava-alue muodostaa osaltaan portin Länsiväylän eteläpuolelta alkavalle valtakunnallisesti arvokkaalle Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemalle, jossa sijaitsee paljon

kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa. Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan alueen keskeinen rooli Länsiväylän tiemaisemassa. Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia ja sopeutua ympäröivään alueeseen. Julkisivuja tulee jaksottaa värein, materiaalein, sisäänvedoin, katoksin ja/tai aukotuksin.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat olemassa olevan luontoympäristön huomioon ottaminen, liittymäalueen ja katuyhteyden toimivuuden varmentaminen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyden mahdollistaminen alueelle.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan pääosin Kirkkonummen kunnan sekä ELY:n ohjeistuksen periaatteita. Alueelta on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Tolsanportin asemakaava-alueen hulevesiselvitys ja –suunnitelma, Ramboll, 2024, liite 14), jossa on huomioitu kattavammin aluetta koskevia määräyksiä ja tarpeita ja jatkossa on noudatettava tämän selvityksen tuloksia ja jatkotoimenpiteitä. Hulevesirakenteiden on tyhjennyttävä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin on suunniteltava hallittu ylivuoto. Mitoituksessa on otettava huomioon Länsiväylää alittavien rumpujen kapasiteetti (tarkemmin hulevesiselvityksessä). Tulvaretit mitoitetaan saman, kerran 100 vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Gillobackan luonnonsuojelualueen ja suunnittelualueen muiden luontoarvojen vuoksi on turvattava, että veden laatua Gillobackaträsket-järvessä ei heikennetä, jonka vuoksi järveen virtaavan huleveden laatu on pidettävä nykyisellä tasolla ja pidettävä silmällä, ettei ravinnepitoisuus tai muiden saasteiden määrä kasvaisi.

Asemakaavamääräyksiä tarkoitus on turvata tonttialueen kestävä hulevesien hallintaa. Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisu on toteutettava siten, että se on poikkeustilanteissa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivistä vesistöistä.

Hulevesiä on käsiteltävä laadullisesti koko alueella. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, roskia tai muuta irtoainetta ja vesi on viivytettävä riittävän pitkään kosteikoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta, jotta kasvit ehtisivät kuluttaa osa ravinteista. Mikäli puhdistus kasveilla ei ole riittävä, lisätään järjestelmiin suodatusrakenteita.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Pysäköintialueiden hulevedet on johdettava viivytykseen öljynerotuskaivojen ja kaivoihin asennettujen hulevesisuodattimien kautta. Pihalta valuva irtoaines ja mahdolliset roskat kerätään esim. kaivoihin asennettavilla suodattimilla.

Sammutusjätevedet on ohjattava alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne on suunniteltava suljettavana rakenteena. Vahingon sattuessaan rakenteita pitää tyhjentää ja puhdistaa kunnolla ennen uutta käyttöönottoa. Sammutusvedet sekä puhdistamiseen käytetty vesi on johdettava/kuljetettava puhdistamoon.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Vettä läpäisemättömyltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä alueella siten, että hulevesirakenteiden viivytystilavuuden on vastattava alueen rakentamisen myötä syntynyttä viivytystarvetta. Hulevesirakenteiden on tyhjennyttävä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin on suunniteltava hallittu ylivuoto.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät on tunnistettava ja huomioitava ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja on saatavilla valvovalta ympäristöviranomaiselta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluprosessin aikana ei laadittu vaihtoehtoisia kaavasuunnitelmia. Suunnittelun aikana on kuitenkin tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Vaikutusten arviointi tehdään kaavaehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan tavoitteena on eheyttää Tolsan asemanseudun yhdyskuntarakennetta samalla elävöittäen sitä lisäämällä työpaikkojen ja palveluiden määrää. Kaava-alue on asemanseutuna sekä seudullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Tavoitteena on vahvistaa ja monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta. Kaava-alueelle on suunniteltu liike- ja toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle on osoitettu kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja lukuun ottamatta Porkkalantien varressa olevaa korttelia 838, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2 500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilana. Osalle korttelin 838 reunoista on merkitty puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista.

Asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Korttelin itä-, kaakko- ja lounaisreunoille on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista. KM-alueen poikki kulkeva nykyinen liito-oravan kulkuyhteys on säilytettävä, kunnes eko-1 -alueen liito-oravan kulkuyhteys on saatettu toimivaksi.

Kaikissa kolmessa kaavassa osoitetussa korttelissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). KTY-korttelissa 838 tehokkuusluku on $e_k = 0,49$, KTY-korttelissa 839 $e_k = 0,5$ ja KM-korttelissa $e_k = 0,5$. Tehokkuusluku kuvaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan. Kaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako. Kortteleille on osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema, joka on KTY-korttelissa 838 +7,0 ja kahdessa muussa korttelissa +5,0. Kaikille kortteleille on osoitettu laaja rakennusala, jolle rakennuksia voi sijoittaa joustavasti, huomioiden kuitenkin tonttiluiskien edellyttämä tilatarve, johtoalue ja muut ympäröivät rajoitteet.

Länsiväylä on osoitettu asemakaavassa maantien alueeksi (LT). Maantien alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit sekä liikennealueen ylittävä katu (y). Lisäksi maantiealueelle ulottuu ohjeellinen voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johdon ympärillä sijaitsee ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa 25 m etäisyydellä johdon molemmin puolin. Alueen rakentamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Porkkalantien varrella sijaitseva nykyinen liityntäpysäköintipaikka on osoitettu kaavassa ohjeellisenä pysäköimispaikkana (p). Eteläisimmälle korttelille eli KTY-korttelille 838 on merkitty Porkkalantietä reunustavalle sivulle katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Porkkalantiestä on kaavalla osoitettu haarautuvan uusi katuyhteys Tolsankaari, jonka kautta ajo uusille korttelialueille tapahtuu. Tolsankaari päättyy asemakaavan pohjoisimman eli KM-korttelin länsinurkkaukseen. Pohjoisimman KM-korttelin läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t). Porkkalantielle ja Tolsankaarelle on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Merkinnällä

pyritään varmistamaan liito-oravien liikkuminen myös katualueiden yli. KTY-korttelin 838 pohjoispuolelta Porkkalantie yhdistyy Tolsankaareen jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla (pp).

Korttelialueiden kaakkoispuolelle ja väleihin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueet on osoitettu melualueena, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset (/me). Uusi kaavalla osoitettava Porkkalantiestä haarautuva katu, Tolsankaari, jakaa lähivirkistysalueet kahdeksi erilliseksi alueeksi. Lähivirkistysalueet muodostavat reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta on kehitettävä kerroksellisena ja monilajisena.

KTY-korttelin 838 kaakkoispuoleinen lähivirkistysalue kuuluu alueen osaan, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Myös pinta-alaltaan laajemman lähivirkistysalueen itä- ja kaakkoisreuna kuuluvat eko-1-alueeseen. Korttelien 840 ja 838 ekologisen yhteystarpeen (eko-1) puoleisille reunoille on osoitettu puilla ja pensilla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista. Korttelissa 840 ekologisen yhteystarpeen kapeimmalla kohdalla puilla ja pensilla istutettava alueen osa on osoitettu huomattavasti leveämmäksi (levein kohta noin 18 metriä).

Laajemman lähivirkistysalueen keskiosassa KTY- ja KM-korttelien väliin jäävällä osuudella on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöä. Rakentamisaikana melua ja tärinää aiheuttavia toimenpiteitä on vältettävä alueen läheisyydessä liito-oravan pesimäaikana 1.3.–31.7. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Laajemmalle virkistysalueelle on osoitettu myös kolme hule-3 aluetta, jotka ovat tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla luonnonmukaisilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen tulee sijoittaa laskeutusaltaita siellä, missä tilaa riittää. Hulevesipainanteiden luiskiin, jotka sijaitsevat eko-1-alueella, on istutettava puita siten, että ne palvelevat liito-oravan ja lepakoiden kulkuyhteyksinä. Painanteet ja muut rakenteet on suunniteltava niin, etteivät puiden rungot tai juuristo kärsi niiden huollosta. Laajemman lähivirkistysalueen läpi on osoitettu myös kulkevan tulvareitti (tu). Alue on varattu tulvaveden johtamista varten ja siihen ei saa rakentaa eikä sijoittaa tai varastoida muitakaan massoja tai tonttien luiskia. Alueelle ei saa sijoittaa mitään irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

Laajemmalla lähivirkistysalueella sijaitsee kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemarkintää, jotka sallivat enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen sekä yksi kohdemarkintä, joka sallii enintään 20 k-m² suuruisen pumppaamon sekä sitä palvelevien laitteiden ja rakenteiden rakentamisen.

5.1.1

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 9,8 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 14 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- Liikerakennusten korttelialue (KM) noin 8 850 k-m²
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY, kortteli 839) noin 1 900 k-m²
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY, kortteli 838) noin 3 650 k-m²

Aluetehtävyys kaava-alueella on noin $e_a=0,15$. Korttelitehtävyys on $e_k=0,49-0,50$.

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi arviolta noin 50–110 uutta työpaikkaa.

Kaavassa on esitetty seuraavaa yleismääräys pysäköinnin järjestämisen osalta:

- toimisto-, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m²

- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m²
- varastotilat 1 ap / 150 k-m²

KTY-korttelissa 838 sovelletaan vähittäiskaupan myymälätilojen pysäköintimitoituksessa vuoropysäköintiperiaatetta siten, että laskennallisista pysäköimispaikoista vähintään 15 tulee osoittaa vuoropysäköintiin.

Lisäksi rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polku-pyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

5.1.2

Palvelut

KM-korttelissa korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

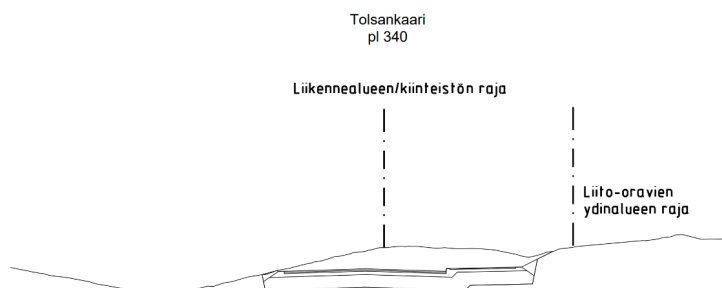
KTY-korttelialueille ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja lukuun ottamatta korttelia 838, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2 500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilana.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle suunnitellut rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle, lähiympäristöään korkeammalle sijainnille muodostaen portin Tolsan rautatiesekkeeseen alueelle. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu kaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään mm. uuden rakentamisen rakennustavasta ja värimaailmasta, räystäskorkeudesta, huoneiston minimikoosta, ulkomainontarakenteista, häikäisykaiteesta, kattopinnoista, vähähiilisten ratkaisujen suosimisesta, uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämälämmön hyödyntämisen tutkimisesta, passiiviselta ylälämmöltä suojautumisesta, rakentamatta jäävistä tontinosista, sisätilojen melun huomioimisesta rakentamisessa, autopaikoista ja pyöräpysäköinnistä, korttelien ulkovarastointialueiden aitaamisesta sekä luontoarvoihin ja hulevesien hallintaan liittyen.

Kaavaehdotusvaiheessa Tolsankaaren mitoitusta on muutettu siten, että kadun yhteyteen voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Porkkalantien ja Tolsankaaren väliin on kaavassa esitetty myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kaava edistää osaltaan jalankulun mahdollisuuksia alueella. Kävelytiet liittyvät olevaan verkostoon. Kadun rakenteiden tilavarauksissa on huomioitu mm. liito-oravan ydinalue (Kuva 7 ja 8).



Kuva 7. Tolsankaari poikkileikkaus 340.



Kuva 8. Tolsankaaren poikkileikkauksen 340 paikannuskuva.

Hulevesien hallinta on erottamaton osa ympäristön laatua ja turvallisuutta. Kaavoitusta varten on laadittu ennuste hulevesien hallinnan tarpeesta. Määrällinen hallinta perustuu mitoitussuunnusteeseen, joka on laadittu Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteita ja vaatimuksia käyttäen. Lisäksi on huomioitu ELY:n ohjeistusta ja vaatimuksia. Laskelman mukaan alueen viivytysvelvollisuus on 509 m³ yhteensä.

Jakauma osavaluma-alueittain, jos tasauksissa noudatetaan nykyistä topografiaa, on seuraava:

- osavaluma-alueen VA 4 viivytysvelvollisuus on 228 m³
- osavaluma-alueen VA 5 alueen viivytysvelvollisuus on 188 m³
- osavaluma-alueen VA 6 osalta on otettava huomioon valunta varsinkin tulvatilanteissa, muuten alueen hulevesien laadusta vastaa alueen omistaja. VA 6 alueelta kertyy 93 m³ pinta- ja hulevettä.

Osavaluma-alueiden vesi virtaa Gillobackaträsket-järveen. Määrällisen hallinnan lisäksi on tärkeä myös laadullinen hallinta, koska vastaanottava vesistö on herkkä vedenlaadun muutokselle.

Kirkkonummen hulevesiohjelman mukaan "Tulvareittien mitoituksessa varaudutaan kerran 100 vuodessa esiintyviin virtaamiin. Tulvareitti on normaalin virtausreitin välityskyvyn ylittävälle virtaamalle tarvittava vaihtoehtoinen yleensä maanpäällinen virtausreitti".

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Asemakaavalla mahdollistetaan liikerakennusten korttelialueen muodostuminen kortteliin 840. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +5.0.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Asemakaavalla mahdollistetaan toimitilarakennusten korttelialueen muodostuminen kortteliin 838 ja 839. Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja lukuun ottamatta korttelia 838, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2 500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilana. Korttelissa 838 maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +7.0 ja korttelissa 839 +5.0.

Korttelialueille on suunniteltu Porkkalantieltä uusi katu, Tolsankaari. Korttelialueiden tehokkuusluku e_k korttelissa 838 on 0.49, korttelissa 839 $e_k = 0.50$ ja korttelissa 840 $e_k = 0,5$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kaavakartalle merkityt tontit on mahdollista jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti. Korttelialueita koskee useita yleismääräyksiä.

5.3.2

Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueen kaakkoisreunalle, rakennettavien kortteleiden väliin ja reunoille, on esitetty lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueet muodostavat reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta on kehitettävä kerroksellisenä ja monilajisena.

Lähivirkistysalueet on osoitettu melualueena, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset (/me). Alueen pääkäyttötarkoitus ei edellytä melusuojauksen toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa).

Lähivirkistysalueille on osoitettu kohdemerkinnät pumppaamo (et/p) ja kahta muuntamo (et/m) varten.

Katualueet

Alueelle rakennetaan uusi katu nimeltä Tolsankaari, joka liittyy Porkkalantiehen.

Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu alueen kunnallistekniikasta yleissuunnitelma, jossa on otettu huomioon mm. katujen tilatarpeet ja niiden rakennettavuus (liite 9).

Maantien alue (LT)

Tolsanportin liittymä sekä osa Länsiväylän liikennealueesta on osoitettu maantien alueena.

Ohjeellinen pysäköimispaikka (p)

Nykyinen Porkkalantien liityntäpysäköintialue on osoitettu ohjeellisena pysäköimispaikkana.

Hulevedet

Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisia alueen osia (hule-3), joille saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen. Alueet ovat tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla luonnonmukaisilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen on sijoitettava laskeutusaltaita. Hulevesipainanteiden luiskiin, jotka sijaitsevat eko-1 -alueella, on istutettava puita siten, että ne palvelevat liito-oravan ja lepakoiden kulkuyhteyksinä. Painanteet ja muut rakenteet on suunniteltava niin, etteivät puiden rungot tai juuristo kärsi niiden huollosta.

Lähivirkistysalueelle on osoitettu lisäksi tulvareitti (tu). Alue on varattu tulvaveden johtamista varten.

Liito-oravat ja lepakot

Laajemmalla lähivirkistysalueella sijaitsee alueen osa, jossa on liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöä. Rakentamisaikana melua ja tärinää aiheuttavia toimenpiteitä on vältettävä alueen läheisyydessä liito-oravan pesimäaikana 1.3.–31.7. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaava-alueen itä- ja lounaisreunalla sijaitsee alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteys-tarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueelle on toteutettava toimiva kulkuyhteys liito-oravalle. Toimivassa kulkuyhteydessä on riittävän tiheästi korkeita puita, sekä suoja-puustoa korkeiden puiden ympärillä. Toteutuskeinona on mahdollisimman suurten, alueen kasvupaikkaan sopivien lehtipuiden istuttaminen riittävän tiheästi ja hyppytolppien asentami-nen. Alueella kasvavia puita ei saa tässä yhteydessä vahingoittaa, jotta ne tukevat puustoi-sen yhteyden kehittymistä tulevaisuudessa. Ennen KM-alueella sijaitsevan toimivan kulkuyhteyden katkaisua hyppytolpat on oltava asennettuna ja saatava varmuus siitä, että lehti-puut ovat lähteneet kasvuun. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristö-viranomaisen kanssa. Ekologinen yhteys on huomioitu myös kohdissa, joissa liito-oravat ylittävät Tolsankaaren ja Porkkalantien.

Kaavassa on lisäksi annettu yleismääräys koskien liito-oravan kulkuyhteyttä, jolla varmistetaan, että KM-alueen poikki kulkeva nykyinen liito-oravan kulkuyhteys säilytetään, kunnes eko-1-alueen liito-oravan kulkuyhteys on saatettu toimivaksi.

Liito-oravalle riittää kulkuyhteydeksi puurivikin, mutta tavoitteellisesti kulkuyhteys on leveä ja metsäinen: valtapuustoltaan yli 10 metrin korkuista, mielellään sekapuustoisia ja eriraken-teista (Liito-oravan huomioiminen kaupunkisuunnittelussa 2021).

Korttelien 840 ja 838 ekologisen yhteystarpeen (eko-1) puoleisille reunoille on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Reunavyöhykkeen kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto täydentyy kaava-alueelle kadun yhteyteen rakennettavalla jalankulun ja pyöräilyn yhteydellä. Jalankulku- ja pyöräilyyhteys alueelle tulee Tolsanportin eritasoliittymän eteläisen kiertoliittymän ja liityntäpysäköinnin vieritse uudelle Tolsankaaren kadulle. Uusi esitetty jalankulun ja pyöräilyväylä täydentää nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa ja muodostaa turvallisen ja sujuvan yhteyden kaava-alueelle. Jalankulun ja pyöräilyn-väylä edistää myös alueen saavutettavuutta kestäväillä kulkumuodoilla.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan myötä alueen maisemakuva muuttuu pohjoisesta päin tarkastellen, kun puus-toinen, rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi ja valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle muodostuu uusi reunavyöhyke. Maiseman kannalta muutos on suuri, mutta tieym-päristö ei ole herkkä muutoksille.

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman poh-joisreunalle (Kuva 12). Liike- ja toimitilarakennusten rakentaminen valtakunnallisesti arvok-kaan maisema-alueen reunavyöhykkeelle muuttaa ennen kaikkea alueelle saapumista poh-jaisen suunnasta. Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema kattaa kokonaisuudessaan laajan alueen Porkkalanniemen merellisistä maisemista lähelle Kirkkonummen keskustajaman tuntumaa, mutta kaavan maisemalliset vaikutukset kohdistuvat vain alueen pohjoisosaan. Maisema-alueen olennaisimpia maisemallisia arvotekijöitä ovat peltoaukeiden pienipiirteinen viljelymaisema, vanha kyläasutus sekä ulkosaaristosta sisämaan viljelyaukeisiin ulottuva maisemallinen jatkumo. Alueen kulttuurihistoriasta kertovat myös esihistoriallisen ajan hau-taröykkiöt, historialliset tielinjaukset, vanhat merenkulkureitit, majakka- ja luotsiyhdyskunnat sekä Porkkalan vuokra-ajan rakenteet. Valtakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta ete-lästä päin katsottuna kaava-alue jää tilallisesti erilliseksi maisematilaksi metsäisten selänteiden taakse (Kuva 12). Tällöin asemakaava-alueen vaikutukset kohdistuvat maisema-aluee-seen paikallisesti muuttaen lähinnä näkymää alueelle pohjoisesta päin saavuttaessa.

Suurin maisemallinen muutos kohdistuu Länsiväylän tiemaisemaan, kun Länsiväylän rampin ja Porkkalantien risteykseen rakentuu uuden porttiaiheen muodostava rakennusryhmä. Länsiväylän tieympäristö ei itsessään ole herkkä muutoksille, mutta kaava-alueen sijoittuessa osittain valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle kaavaratkaisu muuttaa sisääntulonäkymää Porkkalan alueelle. Kaava-alueelle osittain sijoittuva Porkkalantie toimii ainoana suorana yhteytenä Länsiväylältä maisema-alueelle ja on siten merkittävässä roolissa alueelle saapumisen kannalta. Korttelialueiden ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen eteläosan väliin jää kapea lähivirkistysalue, joka muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta on kehitettävä kerroksellisenä ja monilajisena. Kaavassa on määrätty korttelien 838 ja 840 eteläisille VL-alueen vastaisille reunoille sekä korttelin 838 Porkkalantien vastaiselle reunalle puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista. KM-korttelissa puilla ja pensaille istutettava alueen osa on leveimmistä kohdista n. 18 m leveä. Kasvillisuus lieventää merkittävästi vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Rakennukset pilkottavat peltoalueelle paikoin puiden lomasta ja Tolsankaaren katualue tulee rajaamaan kulttuurimaisema-aluetta. Rakennusten korkeus ja värit on lisäksi sovitettu ja suunniteltu alueen maisemallisiin arvoihin soveltuvaksi. Rakennusten harjakorkeus ei nouse puuston latvuserroksen yläpuolelle ja rakennusten julkisivujen päävärin on oltava murrettu ja luonnonläheinen. Kaavan yleisellä määräyksellä kielletään mainospylvään sijoittaminen tonteille, jolla pyritään minimoimaan niiden haitallisia maisemavaikutuksia. Maisemavaikutuksia etelän suuntaan on havainnollistettu kuvaupotuksilla (kuvat 10, 11).

Asemakaavan aikana on käyty Muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelumenettely, sillä kaavassa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä kiinteän muinaisjäännöksen (Storå kern) alueelle. Muinaisjäännös sijaitsee rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla. Storå kern niminen matala kivilatomus on painunut, mutta muuten pääasiassa ehjä. Neuvottelun jälkeen alueella toteutettiin tutkimukset ja laadittiin kenttäraportti. Tutkimuksissa Storå kern-röykkiöstä ei havaittu mitään selviä sisäisiä rakenteita. Museovirasto totesi tutkimukset riittäviksi ja päätti lausunnossaan, ettei muinaismuistolaki enää rajoita alueen maankäyttöä ja muinaisjäännös poistetaan muinaisjäännösrekisteristä rauhoitettuna kohteena. Muinaisjäännöksen poistamisen muinaisjäännösrekisteristä voidaan arvioida heikentävän osaltaan alueen kulttuuriperintöä, mutta tehtyjen tutkimusten perusteella heikennys ei ole merkittävä.

Asemakaava-alueen nykyään rakentamattomalle alueelle rakennetaan korkeintaan kaksikerroksisia liike- (KM) ja toimitilarakennuksia (KTY). Uusi rakentaminen on matalaa, mutta pinta-alaltaan laajaa, minkä lisäksi pysäköinti vie osan kiinteistön pinta-alasta. Suunnittelualueen itäisen puolen rakentaminen asettautuu lähiympäristöään korkeammalle kallioiselle alueelle. Lännessä rakentaminen sijoittuu maastoltaan tasaisemmalle savikolle. Asemakaava-alueen korkein kohta on osa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettua aluetta, joka säilyy rakentamattomana.

Suunnittelualueen eteläinen reuna on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi sekä liito-oravan ekologiseksi yhteystarpeeksi. Lähivirkistysalue muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaavamääräysten mukaisesti reunavyöhykkeen kasvillisuutta on kehitettävä kerroksellisenä ja monilajisena. Liito-oravan toimivassa kulkuyhteydessä on oltava riittävän tiheästi korkeita puita, sekä suojapuustoa korkeiden puiden ympärillä. Lähivirkistysalue ulottuu eteläreunan lisäksi liikerakennusten korttelialueen (KM) ja toimitilarakennusten korttelialueen (KTY, kortteli 839) väliin sekä kapeampana vyöhykkeenä erillisten toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY, korttelit 838 ja 839) väliin jaksottaen rakentamista.

Reunavyöhykkeestä huolimatta puusto alueella harvenee, minkä myötä uudet rakennukset saattavat pilkistää erityisesti lehdettömään aikaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-

alueen suuntaan. Uudet rakennukset saattavat näkyä erityisesti läntisimmältä korttelialueelta (kortteli 838), sillä sen kohdalla reunavyöhyke on kapeimmillaan. Reunavyöhyke ei myöskään kata korttelialueen Porkkalantien vastaista reunaa, jolloin Porkkalantien pohjoispäättyyn kohdistuu maisemallisia vaikutuksia.



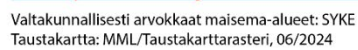
Kuva 9. Ilmakuvaupotus, jossa kuvattuna sekä Tolsanportti eteläinen että Tolsanportti Pohjoinen -asemakaavojen suunnitteluratkaisu.



Kuva 10. Kuvaupotus Porkkalantien suunnasta kohti kaava-alueita. Rakennukset havainnollistettu punaisilla viivoilla. Rakennukset tulevat sijaitsemaan puuston takana tästä suunnasta katsottuna.



Kuva 11: Kuvaus Porkkalantien itäpuolisen peltoaukean suunnasta kohti kaava-aluetta. Rakennukset pilkottavat peltoalueelle puiden lomasta ja Tolsankaaren katualue tulee rajaamaan kulttuurimaisema-aluetta. Rakennusten korkeus ja väritys on suunniteltu alueen maisemallisiin arvoihin soveltuvaksi.



-  Pohjoinen asemakaava-alue
-  Eteläinen asemakaava-alue
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kuva 12. Porkkalan saaristo- ja viljelymaiseman raja- ja vireillä olevien asemakaava-alueiden rajaukset.



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/maastotietokanta, rinnevarjoste, 06/2024

0 250 500 m



TOLSANPORTIN MAISEMA-ANALYYSI

- | | | |
|--|--|--|
| Avoin maisema | Vesialue | Länsiväylä |
| Puoliavoin maisema | Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue | Rautatie |
| Sulkeutunut maisema | Näkymät kaava-alueelle | Kaava-alue |

Kuva 13. Tolsanportin maisema-analyysi.



Kuva 14: Maisema-analyysi kulttuurimaisema-alueeseen rajautuvasta rakentamisesta. Kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyvät, kun peltoalue säily rakentamattomana ja maisema rajautuu jatkossakin puustoiseen vyöhykkeeseen. Puuston tiheys kuitenkin harvenee ja rakennukset pilkottavat peltomaisemaan puuston välistä. Rakennusten korkeus on suunniteltu puuston latvuskerroksen alapuolelle jääväksi ja niiden värimaailma on suunniteltu murretuksi ja luonnonläheiseksi, jolloin maisemallinen vaikutus etelän suuntaan on pienempi. Länsiväylän suurempi mitakaavaiseen tieympäristöön tulee kuitenkin kohdistumaan suurempia maisemallisia muutoksia, mutta tieympäristö ei ole herkkä muutoksille.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamutoksen myötä rakennettu ympäristö levittäytyy alueella näkyvästi myös Länsiväylän eteläiselle puolelle. Tolsanportin liittymä yhdistää asemakaava-alueen osaksi Tolsanportin asemanseudun yhdyskuntarakennetta, vaikka Länsiväylä erottaa alueita.

Lähimmät asuinalueet sijaitsevat kaava-alueesta reilun parinsadan metrin päässä. Näitä ovat kaava-alueesta länteen sijaitseva Drusibackenin omakotitaloalue sekä Länsiväylän toisella puolella sijaitseva Laajakallion asuinalue. Kaava-alueesta etelään on lisäksi haja-asutusta. Porkkalantien varren metsäisyys peittää Drusibackenin omakotitaloalueen näkymiä kohti rakennettavia liike- ja toimitilarakennuksia. Suojavyöhyke taas peittää näkymiä kohti pienipiirteistä maaseutumaisemaa haja-asutuksineen. Laajakallion asuinalueen osalta uusi rakentaminen muuttaa alueelta avautuvia näkymiä. Erityisesti tässä käsiteltävän kaava-alueen kanssa samanaikaisesti etenevä Tolsanportin pohjoisempi kaava-alue tulee näkymään asuinalueen jatkeena.

Uusi rakentaminen erottuu kooltaan ja toiminnoiltaan pienipiirteisestä ja asuinpainotteisista ympäröivistä alueista. Uusien rakennusten ohella laajat pysäköintialueet vievät tilaa kaava-alueella muuttaen alueen luonnetta. Uutta rakentamista pienipiirteisemmästä nykyisestä rakentamisesta erottaa pääosin puustoiset vyöhykkeet.

Kaavaratkaisu tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta tavoitteiden mukaisesti. Rakennettavaksi osoitetut uudet alueet on sijoitettu maisemallisesti siten, että niiden ja valtakunnallisesti

arvokkaan maisema-alueen väliin jää suojavyöhyke, joka pienentää vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos kuitenkin muuttaa alueelle saapumista rakennetummaksi tuoden samalla myös Länsiväylän vaikutusalueen lähemmäksi puustoisuuden vähentyessä.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on otettu kantaa rakennustapaan ja värimaailmaan, jolla pyritään luomaan viihtyisää ja miellyttävää kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on määrätty, että uusien rakennusten julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa ja värimaailmaa noudattaen ja että keskeisten lähestymissuuntien julkisivut on tehtävä korkeatasoisista materiaaleista. Julkisivujen päävärin on oltava murrettu ja luonnonläheinen. Lisäksi yhtäjaksoinen julkisivupinta on jäsennettävä ja jaettava selkeisiin osiin, rakennusten sisäänkäyntejä on korostettava ja niiden on oltava selkeästi hahmotuvia. Rakennusten räystäskorkeus on rajoitettu enintään 15 metriin, jotta rakennukset eivät kohoaisi puuston yläpuolelle. Rakennusten ulkomuotoa ja julkisivuja koskevilla määräyksillä edistetään visuaalisesti tasapainoisen ja miellyttävän kaupunkikuvan rakentumista, joka sopeutuu ympäröivään kulttuurimaisemaan.

Kaavassa on esitetty yleisiä määräyksiä liittyen korttelialueiden pihojen laatuun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojalla, joka on korkeintaan 2,5 m korkea (esim. Legi-aita) ja muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa. Rakennusten jätehuoltotilat on sijoitettava maantasokerrokseen ja ensisijaisesti lastauspihan yhteyteen. Mainoslaitteiden on vahvistettava rakennusten arkkitehtuuria. Tonteille ei ole kuitenkaan sallittua sijoittaa mainospylvästä. Häikäisykaiteen on sopeuduttava alueen värimaailmaan ja taajamakuvaan.

Pysäköintialueita edellytetään kaavan yleisessä määräyksessä jäsennettävän enintään 20 autopaikan osiin matalin pensasistutuksin, jonka myötä pyritään kaupunkikuvallisesti miellyttävämpään ratkaisuun sekä vähentämään laajojen pysäköintikenttien muodostumista.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueen täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta Kirkkonummen kuntakeskuksen vaikutusalueelle ja Tolsan asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Alueen eheyttäminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Suunnittelualueen rakentaminen on myös yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella.

Asemakaavan yleismääräyksiin on ehdotusvaiheessa lisätty useita energiatalouteen liittyviä kaavamääräyksiä. Asemakaavalla pyritään edistämään uusiutuvan energian tuotannon sekä ylijäämäenergian hyödyntämistä määräyksellä, jonka mukaan niiden mahdollisuudet on selvitettävä rakennusluvan yhteydessä. Vähintään 50 % kattopinta-alasta on toteutettava viherkattona ja/tai aurinkovoimalana. Rakentamisessa on lisäksi huomioitava mahdollisuuksien mukaan aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta yllälmöltä suojautuminen.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksien äärellä, mikä edistää kestävien liikkumistapojen suosimista. Tolsan rautatiesesake sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyyttä koko asemakaava-alueelta on asemalle enimmillään alle kilometri. Lähimmät kuntakeskuksen ja Helsingin suuntaan kulkevien bussivuorojen pysäkit sijaitsevat Tolsanportin moottoriteliittymässä.

Liike- ja toimitilarakennusten rakentamisen seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä alueella kasvaa nykyisestä. Läpiajoliikenteen määrän läheisillä asuinalueilla ei odoteta kasvavan, sillä suurin osa lisääntyvästä liikenteestä arvioidaan tapahtuvan Länsiväylän ja Tolsankaaren välillä.

Uusi esitetty jalankulku- ja pyöräilyväylä täydentää nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa ja muodostaa turvallisen ja sujuvan yhteyden kaava-alueelle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä edistää myös alueen saavutettavuutta kestäville kulkumuodoilla. Merkittävää vaikutusta yhteyksillä ei ole jalankulku- ja pyöräiliikenteen verkoston kannalta, sillä yhteydet ovat päättyviä.

Asemakaavan mahdollistamien palvelujen luonne on sen tyyppistä, että asiakkaat liikkuvat pääosin autolla, ja lisäksi toiminta synnyttää jonkin verran raskasta huoltoliikennettä ja kuljetuksia. Kattavat jalankulku- ja polkupyöräiliikenteen yhteydet sekä sijainti rautatieaseman ja bussipysäkkien tuntumassa mahdollistaa varsinkin henkilökunnalle kestävien liikennemuo- tojen käytön. Kantatien eritasoliittymää ajatellen asemakaavahanke tuottaa hieman yli nel- jänneksen ennustetusta liikennemäärien kasvusta, taustaennuste noin puolet ja muut tie- dossa olevat kaavahankkeet noin viidenneksen. Esitetyt liikenneratkaisut tarjoavat riittävän kapasiteetin ennustetulle liikenteelle, eikä merkittävää jonoutumista ole odotettavissa.

Kaavalla ei ole vaikutuksia nykyiseen Porkkalantien liityntäpysäköintialueen kokoon. Alue on esitetty kokonaisuudessaan ohjeellisena pysäköimispaikkana. KTY-korttelissa 838 sovelle- taan vähittäiskaupan myymälätilojen pysäköintimitoituksessa vuoropysäköintiperiaatetta si- ten, että laskennallisista pysäköimispaikoista vähintään 15 paikkaa on osoitettava vuoro- pysäköintiin. Tällä pyritään tuomaan joustavuutta liityntäpysäköinnin tarpeisiin ja varmista- maan sen, että alueen kapasiteetti riittää, vaikka aluetta kehitetään.

Tolsankaaren päähän on osoitettu katualueelle kääntöpaikan tarvitsema tila, mikä edistää sujuvaa liikennettä molempiin suuntiin. Pohjoisimman KM-korttelin läpi on osoitettu ohjeelli- nen ajoyhteys, joka turvaa liikkumista ympäröivillä alueilla.

Kaavassa on esitetty häikäisykaide Länsiväylän ja Tolsankaaren väliin, minkä tarkoituksena on parantaa liikenneturvallisuutta.

Kaavan liike- sekä toimitilarakennusten korttelialueet monipuolistavat Tolsan alueen palve- lutarjontaa. Kaava-alueelle suunnitellut kaupan toiminnot eivät uhkaa keskustan kaupallista elinvoimaa vaan tukevat ja täydentävät koko Kirkkonummen kaupallista palvelutarjontaa eri- tyisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta. Aluerakenteellisesti Tolsanportin pohjoinen ja eteläinen asemakaava eivät muodosta sellaista kokonaisuutta, jolla olisi alue- tai keskus- verkkotason dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

Suunnitellun voimajohdon kehittämismahdollisuudet on huomioitu ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa- merkinnällä, joka ulottuu 25 m johdon molemmin puolin. Alueen raken- tamisesta ja muista järjestelyistä on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Alueen asukasmäärä ei muutu asemakaavan myötä. Sosiaalisella tasolla ei myöskään ole- teta tapahtuvan merkittäviä muutoksia lähialueiden olemassa oleville asuinalueille tai lähi- alueiden ihmisille.

Kaavoitettavat korttelit on osoitettu liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueiksi. Ne sijoittuvat lähelle asumisen alueita, mikä voi edesauttaa toiminnoiltaan sekoittuneen yh- dyskuntarakenteen muodostumista ja työmatkojen kuljettavuutta kestävin kulkumuodoin. Uu- sia työpaikkoja kaavan myötä syntyy arviolta noin 50–110, mikä parantaa alueen taloudel- lista elinvoimaisuutta. Kaavan yleisellä määräyksellä on poissuljettu varastohotellien sijoitta- minen korttelialueille, mikä parantaa työpaikkavaltaisten toimintojen sijoittumismahdollisuuk- sia alueella ja Tolsan seisakkeen läheisyydessä.

Kaavan määräyksissä on huomioitu tasa-arvoisemman työskentelyn ja asioinnin mahdolli- suuksien edistäminen yleisellä määräyksellä, joka edellyttää myymälätilojen sisäänkäyntien sijoittamisen asiakaspihan suuntaan sekä esteettömän ja turvallisen kulkuyhteyden järjestä- mistä sisäänkäynniltä asiakaspihalle ja yleisille kevytliikenneväylille.

Lastauspihojen melun ja hajun leviämistä ympäristöön on kaavan yleisissä määräyksissä määrätty estettäväksi rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Vaikutukset meluun

Kaavaprosessin yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitykset (liite 12 ja liite 13). Merkittävien meluvaikutus syntyy kaava-alueen esirakentamisvaiheessa, jossa louhitaan ja murskataan kiviainesta. Alustavassa louhintasuunnitelmassa on pyritty löytämään toimintatavat, joilla olisi mahdollisimman vähän vaikutuksia lähialueen asutukselle (liite 11). Kallion poraukset tehdään kallion päällä ja suojauksia porausmelun kantautumiselle on vaikeaa toteuttaa. Sen sijaan louheen murskauksessa murskauslaitos voidaan aina pyrkiä sijoittamaan kalliorintausten taakse häiriintyviin kohteisiin nähden. Näin ollen melun kantautumista asutuksen suuntaan saadaan vähennettyä. Murskauslaitos voi myös sijoittaa varastokasojen suojaan. Alustavan louhintasuunnitelman (liite 11) mukaan paras paikka murskauslaitoksen sijoittelulle eteläisellä kaava-alueella on korttelin 840 keskiosassa. Laitoksesta kantautuvaa melua voidaan hallita varastokasojen sijoittelulla ja etäisyys asutukseen on riittävä.

Toimintojen sijoittumisesta ja samanaikaisista työvaiheista riippuen, melutasot kasvavat nykytilanteen tie- ja raideliikenteeseen nähden luokkaa 3...10 dB, mikäli toiminnassa on noudatettu esitettyjä suojaus- ja sijoitteluratkaisuja.

Kaavoitetun alueen rakentamisen jälkeen meluvaikutukset jäävät matkatuotoksen osalta pieneksi verrattuna alueen yleiseen melutasoon. Myöskään kaavoitettujen liike- ja toimistorakennuksista ei synny merkittävää heijastus- tai estevaikutusta ympäristön asuinrakennuksille.

Liike- ja toimistorakennuksia suunnitellessa on huomioitava julkisivuihin kohdistuva melu. Suurin melu kohdistuu Länsiväylän puoleisiin julkisivuihin, ollen luokkaa 72–73 dB, jolloin vaadittava ääneneristävyys olisi noin 27–28 dB, jotta valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo päivällä (45 dB) ei ylittyisi.

Ulkotilojen osalta VL-alueella on me-merkinnällä varmistettu, ettei melulle herkkiä toimintoja, kuten oleskelu- ja leikkialueita tai muita vastaavia, sijoiteta sellaiselle alueelle, jossa melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon lähiympäristö. Asemakaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä tärkeisiin pohjavesimuodostumiin. Alueen rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Maaperä on savi- maata ja kalliota. Kallion louhintaa koskien on vaikutusten arviointi kaavaselostuksen liitteenä 11.

Rakentaminen alueella vaikuttaa hulevesien muodostumiseen (määrään) ja laatuun. Kaavan toteutumisen myötä alueen hulevesien osuus kasvaa 416 m³ (lukuun sisältyy ilmastonmuutos). Kaavassa on osoitettu tarvittava määrä viheralueita, joissa toteutetaan hulevesien hallintaa, lähinnä hulevesien viivytystä ja esipuhdistamista. Laskennassa huomioitiin myös nykyinen pintavalunta kaava-alueen ulkopuolella Länsiväylän ja sen eteläisen rampin välinen alue). Hule- ja pintavesi virtaa alueelta nykyistä ojaverkostoa pitkin Gillobackaträsket-järveen. Kaavassa on esitetty korttelialueilla hulevesien pääasialliset purkautumissuunnat. Kaavan hulevesien hallintamääräyksillä on ohjeistettu tonttien hulevesien hallintaa määrällisesti sekä laadullisesti, jotta turvataisiin herkan luontoympäristön arvoja varsinkin Gillobackaträsket-järven alueella. Alueelle ehdotettu tulvareitti on mitoitettu johtamaan kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen virtaama.

Ilmastovaikutukset

Luonnonvarojen käytön minimoiminen

Resurssiviisaus

Asemakaava kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Länsiväylän eteläpuolelta lähellä Tolsan asemaa. Tolsan seisakkeen ympäristön täydennysrakentaminen on seudullisesti perusteltua ja se toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja kunnan ilmastotavoitteita. Asemakaavan mukainen viitesuunnitelma ei edellytä nykyisen rakennuskannan tai infran purkamista, vaan mahdollistaa erityisesti liikenneväylien tehokkaamman hyödyntämisen.

Alueen rakentaminen edellyttää luonnonvarojen kuluttamista niin rakennusten, pysäköinnin ja piha-alueiden sekä kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen osalta. Luonnonvaroja kuuluu sekä rakennusmateriaaleihin että rakentamisen ja käytönaikaiseen energiankulutukseen. Asemakaavassa on yleismääräyksissä edellytetty vähähiilisten ratkaisujen suosimista rakentamisessa.

Hulevesien käsittelyn osalta hyödynnetään kiertotalousperiaatteen mukaisesti merkittävilta osin nykyisiä viheralueita ja niiden kasvillisuutta. Vettä läpäisemättömillä alueilla hulevesien osalta edellytetään paikallista hallintaa ja hallittu ylivuoto. Kiertotalouden periaatteiden mukaisesti kallioisilla alueilla pyritään välttämään tarpeetonta louhimista ja korkeuserot pyritään ratkaisemaan mahdollisuuksien mukaan vaihtoehtoisin tavoin, kuten tukimuureilla. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja louhintasuunnitelma (liite 11).

Alueen suunnittelun tasauksissa ja korkoasemissa on huomioitu alueen massatasapaino. Katujen ja tonttien tasauksissa on huomioitu täyttöjen ja tasauksien suhteet, jotta massat voitaisiin mahdollisimman pitkälle hyödyntää alueen rakentamisessa ja siten tukea kunnan ilmastotavoitteita kiertotalouden edistämisestä. Kortteli- ja rakennusalojen mitoituksessa sekä kortteleiden käyttötarkoitusten osalta on tavoiteltu mahdollisimman joustavaa kaavaratkaisua, joka edistää alueen myöhempää muuntojoustavuutta. Lisäksi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa laajan kirjon erilaisia ratkaisuja kaavan tullessa voimaan ja myöhemmin tulevaisuudessa.

Hiilinielut

Alueen nykyistä puustoa säilyy lähivirkistysalueilla. Tonttien rakentamatta jäävät osat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintinä tai muihin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin, edellytetään säilyttämään luonnontilaisina tai istutettavana alueena. Lisäksi olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään korttelialueilla silloin, kun se ei estä muun alueen kehittämistä. Kyseisillä määräyksillä pyritään edistämään alueen nykyisten hiilinielujen ja -varastojen säilymistä. Uusien katu- ja korttelialueiden rakentaminen tulee kuitenkin vähentämään alueen nykyistä puustoa ja muokkaamaan maaperää, jolla on negatiivinen vaikutus alueen nykyisiin hiilinieluihin. Kaavamääräyksissä edellytetään, että vähintään 50 % kattopinta-alasta on toteutettava viherkaton ja/tai aurinkovoimalana. Jos määräyksen myötä toteutuu viherkattoja, sitovat ne pienissä määrin hiiltä, vaikka hiilensidonnasta saatavaa hiilensidontahyötyä syövät viherkaton rakentamisesta aiheutuvat päästöt.

Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

Alueen tulevassa rakenteessa puuston määrä tulee vähenemään nykytilanteeseen nähden, joka heikentää hiilen sidontaa. Asemakaavan määräyksissä on kuitenkin ehtoja kasvillisuuden kehittämiseksi. Uutta istutettavaa tai hoidettavaa puustoa on esitetty mm. lähivirkistysalueilla, puilla ja pensailla istutettavilla alueen osilla sekä alueilla, joilla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Keskeiset yhteydet turvataan. Nykyisiä siniviherverkostoja ja -käytäviä säilytetään osin lähivirkistysalueilla ja rakentuvilla korttelialueilla. Tulevassa rakentamisessa ei edellytetä hiiltä varastoivia materiaaleja, kuten puun käyttöä, mutta

edellytetään vähähiilisten ratkaisujen suosimista rakentamisessa. Jos alueelle toteutuu kaavamääräyksen myötä viherkattoja, varastoituisi niihin pienissä määrin hiiltä.

Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Liikkumisen tarpeen vähentämien ja kulkumuotojen painottuminen kestäväksi

Asemakaava-alueella autoliikenne tulee lisääntymään erityisesti uuden tonttikadun ja kortteleiden alueella, mutta laajemmalla tarkastelualueella autoliikenteen määrän on mahdollista laskea kaavan mahdollistaminen uusien työpaikkojen ja palveluiden sijaitessa lähellä Tolsan asemaa ja nykyisiä asuinalueita. Uuden liike- ja toimitilarakennusten toteuttaminen joukkoliikennedyhteyksien ja Tolsan rautatieaseman äärelle on ilmastollisten vaikutusten osalta perusteltua mahdollistaen mm. autottoman elämäntavan sitä haluaville. Alueelle laaditaan lisäksi uusi kävelyn ja pyöräilyn reitti, joka edistää toimintojen saavutettavuutta kestävin kulkumuodoin erityisesti Tolsan aseman suunnalta. Kaiken kaikkiaan kaavan ratkaisu monipuolistaa palvelurakennetta ja edistää toiminnoiltaan sekoittunutta yhdyskuntarakennetta kävelyetäisyydellä Tolsan asemasta. Kävelyn ja pyöräilyn reitti on mahdollisimman looginen, sujuva, lyhyt, katkeamaton ja viihtyisä. Edellä mainitut kaavaratkaisut tukevat kunnan ilmastotavoitteita kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien parantamisesta sekä asemanseutujen täydentämisestä.

Autopaikkojen osalta kaavassa edellytetään runsasta vähimmäispaikkamäärää, joka ei edistä kestävien kulkumuotojen painottumista ja yksityisautoilun vähentämistä. KTY-korttelia 838 koskee määräys, joka edellyttää vuoropysäköintiperiaatteen mukaista ratkaisua osoitettavan vähintään 15 paikalle. Polkupyöräilyn säilyttämiselle on esitetty yleismääräys, joka edellyttää riittävien polkupyöräpaikkojen varaamista rakennusten myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen. Paikkojen määrällistä riittävyyttä ei kuitenkaan tarkenneta eikä paikkojen lukittavuutta tai sääsuojauksia edellytetä. Alueelle ei ole suunniteltu ajoneuvojen kestäviä käyttövoimia, kuten sähköä, biokaasua, etanolia, tukevia ratkaisuja, mutta kaavassa on annettu määräys uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen selvittämiseen rakennusluvan yhteydessä.

Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elävyyden edistäminen

Alueelta on mahdollista päästä helposti viheralueelle ilman autoa ja lähiviheralueita sisältyy kaavoitettavien kortteleiden väliin. Kaavoitettavat viheralueet ovat osa laajaa yhtenäistä viherverkostoa. Lisäksi alueen lähellä sijaitsee virkistymistä ja viihtymistä mahdollistavia toimintoja kuten koirapuisto, pelikenttä ja muita palveluita Länsiväylän pohjoispuolella. Lisäksi kaavassa on useita viihtyvyyteen ja taajamakuvaan liittyviä määräyksiä.

Kaavan ratkaisussa on huomioitu ympäristöhaittoja mm. välkkeen, lastauspihojen hajun ja melun, Länsiväylän melun sekä mahdollisen rakennusaikaisen louhinnan melun, pölyn ja tärinän osalta (liitteet 12–14). Asemakaavan ratkaisussa hyödynnetään osin alueen ominaisia piirteitä, kuten lähivirkistysalueiden puustoa ja tonttien kasvillisuutta, mutta suurelta osin alueen luonne tulee muuttumaan. Asemakaava-alueelle on suunniteltu säilytettäväksi lähivirkistysalueet, jotka muodostavat reunavyöhykkeen etelässä sijaitsevaan valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Alueella on edellytetty myös luontoselvityksessä (liite 6) tunnistettujen liito-oravien ja lepakoiden elinympäristöjen vaaliminen. Erityisesti siis maisemallisia ja luontoarvoihin liittyviä alueen ominaispiirteitä on huomioitu elävyyden edistämiseen. Alueella sijainneen muinaisjäänneksen (Storåkeren) alueelle osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä ja muinaisjäänne on kaavatyön aikana käytyjen neuvotteluiden ja tutkimusten tuloksena päätetty poistaa muinaismuistolain rauhoituksesta.

Kulutuksen päästöjen minimointi

Uusiutuva energia ja energiatehokkuus

Kaavan yleismääräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä selvittävän uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet rakentamisessa.

Määräys edellyttää myös, että rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan huomioitava aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta yllämmöltä suojautuminen. Kattopintojen osalta on edellytetty, että vähintään 50 % on toteutettava viherkattona ja/tai aurinkovoimalana, mikä edistää uusiutuvan energian tuotantoa. Vähäpäästöisen energian, kuten aurinkosähkön tuotannon lisääminen edistää myös kunnan ilmastotavoitteita. Aluevarauksissa ei ole huomioitu energian varastointimahdollisuuksia. Aluevarauksissa on huomioitu energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset tulevaisuudessa rakennettavan voimajohdon ja muuntamon osalta.

Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus

Yhdyskuntarakenne on jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet. Hukkalämmön talteenoton mahdollisuuksia infraratkaisuissa ei ole tarkasteltu eikä sitä varten ole tehty aluevarauksia. Jätehuollon tehokkuutta on edistetty yleisellä määräyksellä, joka edellyttää jätehuollon tilojen sijoittamista maantasokerrokseen ja ensisijaisesti lastauspisteen yhteyteen.

Ilmastomuutoksen riskeihin varautuminen

Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Asemakaavan yhteydessä ei ole tarkasteltu ilmastomuutoksen mahdollisia pitkän ja lyhyen aikavälin muutoksia. Alueen tulvareitit on mitoitettu kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan. Alueella on tunnistettu jossain määrin ilmastomuutokselle alttiita ominaispiirteitä, kuten vettä imemättömät pinnat ja läheiset vesistöt. Lisäksi on tunnistettu, että laajat pysäköintialueet sekä suuret toimisto-, teollisuus- ja myymälärakennukset voivat luoda paikallisesti merkittävän paahdeympäristön. Lämpösaarekeilmiön torjumista edistävät alueelle kortteleiden väliin jäävät lähivirkistysalueet sekä tonteilla säilytettävä kasvillisuus ja istutettavat alueet.

Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen sekä äärevöityvien sääolojen vaaratekijöiden tunnistaminen

Asemakaava-alueen lähistöllä sijaitsevat asumisen toiminnot ovat tunnistettu erityisesti ilmastomuutokselle haavoittuviksi toiminnoiksi, joihin esimerkiksi sään ääri-ilmiöt ja lämpösaarekeilmiö voi vaikuttaa negatiivisesti. Myös asemakaava-alueelle suunnitellut työpaikka- ja palvelukortteleissa rankkasateet sekä rakennusten ja ulkoalueiden kuumeneminen voivat aiheuttaa alueella oleskelevien ihmisten ja muunlaisten terveydelle ja turvallisuudelle riskejä. Yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista esimerkiksi vesi- ja energiahuollon, terveydenhuollon ja logistiikan osalta on pyritty varmistamaan mm. Länsiväylän osalta.

Ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty KILVA-työkalua. KILVA-raportti on lisätty kaavan liitteeksi (liite 17).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaavoituksella on vaikutuksia vallitseviin luonnonolosuhteisiin, sillä kaava-alueen rakentamattomalle alueelle osoitetaan täydennysrakentamista. Näin ollen rakennettavilla tonteilla ja katualueilla sijaitsevaa puustoa joudutaan kaatamaan ja metsäympäristö muuttuu liike- ja toimitilarakennusten alueeksi pihoineen. Myös niittyalueita jää rakentamisen alle. Kaavamääräysten mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään silloin, kun se ei estä muun alueen kehittämistä. Suunnittelualue on luonnonpiirteiltään monimuotoista, sisältäen eri-ikäisiä metsiä, niittyjä ja kalliolaikkuja. Suunnittelualan metsät ovat kuitenkin eri tavoin käsiteltyjä. Alueen poikki kulkee oja, joka laskee luonnonsuojelualan kautta järveen. Järven ympäristössä esiintyy erilaisia soisia ja luhtaisia luontotyyppisiä.

Alueen rakentamisen vuoksi tuhoutuu useita uhanalaisia luontotyyppikuvioita. Kosteaa niittyä (kuvio 20) poistuu rakentamisen myötä, samoin kuin vieressä sijaitseva ruohokorpi (kuvio 22) ja sarakorpi (23). Alueiden päälle on suunniteltu liikerakennusten korttelialue (KM). Erilaisia niittytyyppejä edustava mosaiikkimainen kuvio (21) sijaitsee edellä mainittujen

sarakorven ja ruohokorven vieressä. Kuvio jää suurilta osin (noin 2/3) liikerakennusten korttelialueen alle. Jäljelle jäävä osa kuviosta 21 on kaavoitettu hulevesialueeksi, ja osa kuvion säilyvästä alueesta on kaavoitettu ekologiseksi yhteydeksi.

Entiselle pellolle kehittyneen tuoreen heinäniityn kuvio (11) jää myös rakentamisen (KTY, kortteli 839) alle. Niittyä ei ole arvioitu erityisen edustavaksi, vaikkakin tuoreet heinäniityt ovat uhanalaisuudeltaan äärimmäisen uhanalaisia (CR). Myös uhanalaisluokituksestaan vaarantunut tuoreen (VU) ja vaarantuneen kostean (NT) lehto (kuvio 5) jää kokonaan rakentamisen (KTY, kortteli 838) alle. Äärimmäisen uhanalainen (CR) kallioketo (kuvio 4) jää myös rakentamisen alle (KTY, kortteli 838). Kuviolla kasvaa uhanalaista keltamataraa sekä ahokissan-käpälää.

KM-alueen keskiosien läpi kulkee toimiva liito-oravayhteys, joka jää rakentamisen alle. Liito-oravan yhteys koilliseen ei kuitenkaan katkea missään vaiheessa. Kaavamääräyksissä on myös huomioitu, että KM-alueen läpi kulkeva toimiva liito-oravayhteys on säilytettävä, kunnes eko-1-alueen liito-oravan kulkuyhteys on saatettu toimivaksi. Ennen KM-alueen läpi kulkevan liito-oravayhteyden katkaisua, eko-1-alueella hyppytolpat on oltava asennettuna ja saatava varmuus siitä, että lehtipuut ovat lähteneet kasvuun. Alueen eteläpuolella sijaitsevassa säilyvässä yhteydessä (eko-1) toimiva kulkuyhteys edellyttää riittävän tiheästi korkeita puita sekä suojapuustoa korkeiden puiden ympärillä. Rakentamisen alle jää myös liito-oravalle soveltuva alue. Arvokkaaksi lepakko- ja liito-orava-alueeksi luokiteltu alue säilyy rakentamiselta (VL-alue).

Liito-orava ja lepakoiden ydinalue (s-1) on turvattu kaavamerkinnoin ja määräyksin. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakoiden elinympäristöä. LSL 70 §:n perustuen kaavamääräyksessä edellytetään, että rakentamisaikana melua ja tärinää aiheuttavia toimenpiteitä on vältettävä alueen läheisyydessä liito-oravan pesimäaikana 1.3.–31.7. Alueen eteläpuolella sijaitsevaa (eko-1) yhteyttä vahvistetaan korttelien 838 ja 840 reunoilla puilla ja pensailla istutettavalla alueen osalla, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen. Alue palvelee myös muun muassa liito-oravien liikkumista s-1 ja eko-1 -alueiden reunavyöhykkeellä. Korttelissa 840 ekologisen yhteystarpeen kapeimmalla kohdalla puilla ja pensailla istutettava alueen osa on leveänä (levein kohta noin 18 metriä).

Alueen rakentaminen pirstoo ja hävittää alueen luontotyyppejä, ja lajien esiintymiä, ja osin heikentää joidenkin luontotyyppien ja lajien olosuhteita. Myös reunavaikutus lisääntyy rakentamisen vuoksi metsäisillä alueilla, jolla voi olla vaikutusta eliölajien elinolosuhteisiin. Gillobackan luonnonsuojelualue (YSA011629) sijaitsee alueen koillis-itäpuolella ja alueen läpi kulkee oja, joka virtaa luonnonsuojelualueelle. Ravinnekuorma ja kiintoainehuuhtoumat voivat kasvaa rakentamisen ja alueen käytön vuoksi jonkin verran. Gillobackan luonnonsuojelualueen sekä suunnittelualueen luontoarvojen vuoksi on turvattava, että veden laatua Gillobackaträsket-järvessä ei heikennetä, jonka vuoksi järveen virtaavan huleveden laatu on pidettävä nykyisellä tasolla ja pidettävä silmällä, ettei ravinnepitoisuuksien, tai kiintoainekuormien tai saasteiden määrä kasvaisi. Kaavan hule-3-alueet on ensisijaisesti tehtävä maan päällä olevilla luonnonmukaisilla kasvipeitteisillä painanteilla. Veden laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin rakentamisen aikana. Alueen läpi kaakkois-itäsuunnassa kulkeva ojamainen uoma säilyy pääosin alueella myös VL/hule-3 alueena.

Melu- ja häirintävaikutukset tulevat lisääntymään alueella tilapäisesti rakennusvaiheessa ja myös pysyvinä vaikutuksina, kun alueen liikenne tulee lisääntymään nykyisestä.

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 (Laki vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 4 §).

5.4.3 Taloudelliset ja kaupalliset vaikutukset

Täydennysrakentamisen yksi tärkeimmistä perusteista on maankäytön taloudellisuus. Eheyttävän rakentamisen määrän tulee olla riittävä, jotta alueelle on taloudellisesti järkevää rakentaa vesihuolto, jonka vaikutukset alueen talouksille ovat merkittävät. Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa, koska se sijoittuu jo olevien palvelujen sekä verkostojen lähelle. Suunnittelualueen toteuttaminen kuitenkin edellyttää merkittävää taloudellista panostusta, koska alueelle on rakennettava vesihuolto, kadut ja muu kunnallistekniikka.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Yksityistalouksille joukkoliikenteen suhteen edullisesti sijaitseva uusi työpaikka-alue on taloudellisesti järkevä, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole yhtä suuri kuin monilla muilla alueilla. Rakentamista voidaan näiltäkin osin pitää kestäväen kehityksen mukaisena.

Uusilla työpaikoilla on positiivisia vaikutuksia kunnan elinvoimaisuuteen. Uudet työpaikat lisäävät asukkaiden palvelutarjontaa ja kulutusmahdollisuuksia. Uudet työpaikat vahvistavat kunnan työpaikkaomavaraisuutta sekä mahdollistavat korkeampaa työllisyysastetta ja työntekijöiden kulutukseen käytettävissä olevan varallisuuden määrää. Yksityiselle maanomistajalle asemakaava tuo uuden rakennusoikeuden myötä merkittävää taloudellista etua, jonka myötä kunta ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen.

Kaavaprosessin yhteydessä laaditussa erillisessä kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (liite 8) on käsitelty Kirkkonummella sijaitsevan Tolsanportin eteläisen ja pohjoisen asemakaavaehdotuksen mukaista kaupan ratkaisua. Alueella on painotus asumiseen, ja se on pääosin merkitty Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavan myötä tilaa vaativaan kauppaan keskittymän kaupalliseksi enimmäismitoitukseksi mahdollistettaisiin 19 000 k-m², mikä on lähes kaksi kertaa enemmän kuin maakuntakaavassa osoitettu seudullisuuden alaraja kyseisellä vyöhykkeellä tilaa vaativalle kaupalle.

Vaikutusten arvioinnin keskeisimmät havainnot ovat:

- Alue- ja yhdyskuntarakenne: Tolsanportin asemakaava-alueet sijoittuvat yhdyskuntarakenteen näkökulmasta täydentävänä kokonaisuutena. Alue sijaitsee alle 3 km etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta ja alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikumisen muodoilla. Aluerakenteellisesti Tolsan kaavamuutos ei muodosta sellaista kokonaisuutta, jolla olisi alue- tai keskusverkkotason dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.
- Kaavat suhteessa ylempiin kaavatasoihin tai AKL:n sijainnin ohjaukseen: Tolsanportin alue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pohjoinen kaava-alue), jossa tilaa vaativan kaupan seudullisuuden alaraja on 10 000 k-m² ja erikoistavarakaupan 10 000 k-m². Alueen enimmäismitoitus (yhteensä 19 000 k-m²) ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajana olevan kaupan määrän. Riittäviin selvityksiin perustuen tätä voidaan kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti. Lisäksi tulee huomioida, että maakuntakaava mahdollistaa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä erikoiskauppaa yhteen laskien 20 000 k-m² kauppaa (10 000 tivaa + 10 000 keskustahakuista erikoiskauppaa). Tolsanporttien kaavassa esitetään toteutettavaksi kaupan sijainnin ohjauksen tavoitteisiin peilaten vaikutuksiltaan vähäisempää (vaikutukset keskustaan, asiointitiheys ja saavutettavuuden merkitys) tiva-kaupan tyyppiä hyvin yksityiskohtaisin kaavamääräyksiin.
- Yleiskaava on alueelta vanhentunut eikä ota kantaa kaupan sijoittumiseen tai mitoitukseen. AKL:n sijainnin ohjauksen näkökulmasta korostuvat kohteen hyvä saavutettavuus kestäväillä liikumisen muodoilla, vähäiset vaikutukset asiointiliikenteeseen – ja asiointiliikenteen kokonaistuotokseen kohdistuvat vähentymisvaikutukset – sekä keskustaan kohdistuvien vaikutusten vähäisyys johtuen kaupan luonteesta (tilaa vaativa kauppa).

- Palveluverkko ja keskusta: tilaa vaativan kaupan toiminnot täydentävät kaupan palveluverkkoa ja mahdollistavat erityisesti paremman tarjonnan muodostumisen Kirkkonummelle, jossa tilaa vaativan kaupan tarjonta on nykyisellään riittämätöntä suhteessa asukkaiden ostovoimaan ja tarpeisiin. Alue ei merkittävässä määrin kilpaile muiden kaupan alueiden kanssa, sillä lähimmät tiva-keskittymät sijaitsevat keskustassa ja Espoon puolella.
- Tilantarve ja markkina: Kaavan kaupallinen vaikutusalue kohdistuu Kirkkonummen kuntaan. Vuoteen 2045 mennessä tilaa vaativan kaupan (ml. autokauppa) Tilastokeskuksen tuoreeseen väestöennusteeseen perustuva laskennallinen tilantarve tulee asukasluvun kasvun myötä nousemaan noin 32 000 k-m²:een. Asemakaavan mahdollistama kerrosala mahtuu näin ollen markkinaan jättäen jonkin verran (n. 13 000 k-m²) kehittymismahdollisuuksia muille tilaa vaativan kaupan hankkeille. Lisäksi on huomioitava se, että Kirkkonummella on jo nykyisellään vähemmän tarjontaa kuin mitä asukkaiden tarve olisi, joten ostovoiman ulosvirtauksen pienentämisen näkökulmasta kauppaa tulisi sijoittaa laskennallista tarvetta enemmän; tällä hetkellä tilaa vaativan kaupan ostovoimaa virtaa tilantarpeeksi muutettuna karkeasti yli 20 000 k-m² muualle. Lisäksi on huomioitava, että Tolsanportin alueella osa kaupallisesta tilasta toteutunee muina kuin vähittäiskaupan toimintoina, joita eivät koske kaupan sijainnin sääntelyn vaatimukset (esim. B2B-kauppa, tukkukauppa, verkko-kaupan varastot).
- Inkilänportin KM-alueen kehittämisedellytykset: Inkilänportin alueelle on maakunta-kaavassa osoitettu 75 000 k-m²:n enimmäismitoitus tilaa vaativalle kaupalle. Hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet ja kunnan tahtotila on kehittää aluetta muihin työpaikkatoimintoihin. Inkilänportin ja Tolsanportin kehittämisedellytyksiä arvioitaessa on huomioitava niiden erilainen verkostollinen status; Tolsanporttia kehitetään erityisesti hyvin saavutettavana ja Kirkkonummen asukkaiden tarpeisiin perustuvana tilaa vaativan kaupan alueena keskustan liepeillä kun taas Inkilänportti on maakuntakaavankin perusteella seudullinen kaupan alue, joka vaatii toimiakseen asiointeja Kirkkonummea merkittävästi laajemmalta alueelta. Inkilänportin kehittymistä ei voida näin ollen laskea kirkkonummelaisten ostovoiman varaan, vaikka se toteutuessaan palvelee myös paikallisia asukkaita ja heidän tarpeitaan. Kirkkonummen asukkaiden ostovoiman kasvusta jäisi Tolsanportin toteuduttua vielä noin 13 000 k-m² esim. Inkilänportin alueella toteutuvaksi, minkä lisäksi Inkilänportti vähentäisi omalta osaltaan tällä hetkellä merkittävää tilaa vaativan kaupan ostovoiman ulosvirtausta (tällä hetkellä yli 20 000 k-m² tilantarpeeksi muutettuna).
- Tolsan kehittyminen vaikuttaa Inkilänportin kehittymiseen, mutta ei estä sitä; Inkilänportin kaupallisen konseptin tulee joka tapauksessa olla riittävän erityislaatuinen, jotta se voisi lunastaa asemansa seudullisen kaupan paikkana. On varmistettu riittävin selvityksin, että Tolsan kaupallinen rakenne ja toteutuminen perustuu paikalliseen kysyntään ja parantaa alueen asukkaiden kaupan saavutettavuutta ja palvelutasoa. Tolsanportin alue on siis paikalliseen tarpeeseen tarkoitettu siinä missä Inkilänportin alue perustuu seudulliseen ostovoimaan. Mikäli Tolsanportin aluetta nähdään tarkoituksenmukaisena kehittää seudullisena vähittäiskaupan alueena, tulee tämä raja tarkemmin määritellä maakuntakaavoituksen yhteydessä.
- Liikenne ja saavutettavuus: Tolsan alueelle sijoittuva tilaa vaativa kauppa parantaa saavutettavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden näkökulmasta. Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti hyvin ja mahdollistaa kestävän saavutettavuuden myös pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueen liikennejärjestelmän kapasiteetti on laaja, alue on hyvin saavutettava ja näkyvä ja toisaalta alueelle suunnitellut toiminnot eivät ole asiointifrekvenssiltään sellaisia, että alueen huipputunnit aiheuttaisivat merkittävää liikenteellistä haastetta.

Kokonaisuudessaan Tolsan asemakaavoihin (eteläinen ja pohjoinen) on osoitettu merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan toimintoja, mutta näillä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia AKL:n keskeisiin tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Alue edistää Kirkkonummen kestävän yhdyskuntarakenteen ja

monipuolisen kaupan palveluverkon kehittymisen lähellä keskustaa ja hyvällä liikenteellisellä (ml. kestävän liikkumisen tavat) sijainnilla.

5.4.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Tiivistelmä

Yleiskaavallisella tarkastelulla tutkitaan asemakaavoitettavan alueen nykyistä maankäyttöä, suunnittelun tavoitteita sekä ylempiasteisia kaavoja ja ajankohtaisia suunnitelmia.

Voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, sillä Tolsan alue on muuttunut merkittävästi yleiskaavan laatimisen jälkeen ja alueella on kehittämispotentiaalia ja -painetta. Länsiväylä (kantatie 51) on parannettu moottoritieksi, radan pohjoispuoli on rakentunut ja lähialue on muuttunut taajama-alueeksi.

Asemakaavalla tehostetaan nykyistä taajamarakennetta Tolsan asemanseudulla, joka on hyvin saavutettavissa kestävillä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily). Tavoitteena on luoda uutta tonttitarjontaa ja työpaikkoja liikenteellisesti keskeiselle sijainnille. Kaavaratkaisulla edistetään Kirkkonummen elinvoimaisuutta sekä työpaikkaomavaraisuutta.



Kuva 15. Alueen ilmakeku vuodelta 1999, jolloin alue on ollut pääasiassa rakentumatonta (© Maanmittauslaitos).



Kuva 16. Alueen ilmakuva vuodelta 2024. Alue on kehittynyt voimakkaasti vuodesta 1999 (© Maanmittauslaitos)

Nykyinen maankäyttö

Kaava-alueen vierestä kulkevat vilkas Länsiväylä ja Rantarata. Radan pohjoispuoli ja Porkkalantien länsipuoli ovat tiheää taajama-aluetta. Tolsan rautatieaseman läheisyydessä on kerrostaloja, mutta muuten lähialueen rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista. Lähi-alueella on tällä hetkellä lähikauppa mutta ei muita liikerakennuksia. Alueen lähimpien Länsiväylän liittymien ympäristöön on toteutunut palveluita ja työpaikkoja.

Ajankohtaiset suunnitelmat ja tavoitteet

Asemakaavaratkaisu toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategian 2024–2030 tavoitteita varmistamalla elinkeinon elinvoimaisuutta sekä yritysten kasvu- ja toimintaedellytyksiä. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan mukaisesti asemakaavalla kaavoitetaan työpaikka-alueita Länsiväylän vyöhykkeelle ja Tolsan rautatieaseman välittömään läheisyyteen.

Asemakaava luo yrityksille tonttitarjontaa liikenteellisesti keskeiselle sijainnille. Asemakaavan toteuttaminen luo alueelle uusia työpaikkoja sekä palveluita luoden samalla mahdollisuuksia uusille yrityksille ja vahvistaen Kirkkonummen työpaikkaomavaraisuutta.

Rantaradalla varaudutaan toisen raiteen rakentamiseen Kirkkonummelta Espooseen. Rantaradan kaksoisraide parantaisi Tolsanportin alueen palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta entisestään.

Kaavatilanne

Asemakaava rajautuu voimassa olevan Helsingin seudun maakuntakaavan mukaiseen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaava tukee maakuntakaavan tavoitteita tehostamalla taajamarakennetta Tolsan asemanseudulla. Asemakaava tukee taajamarakenteen tehostamista sekä palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta kestäväillä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily). Uusi maankäyttö tukee junaliikenteen edellytyksiä.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan mukaiset vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat (keskustahakuinen kauppa 10 000 k-m² + paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa 10 000 k-m²). Kokonaisuudessaan Tolsan asemakaavoihin (eteläinen ja pohjoinen) on osoitettu merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan toimintoja, mutta näillä ei nähdä merkittäviä vaikutuksia AKL:n keskeisiin tavoitteisiin nähden, vaan sijainti hyvän

saavutettavuuden alueella mahdollistaa lain hengen toteutumisen. Asemakaava-alueelle suunnitellut kaupan toiminnot eivät uhkaa keskustan kaupallista elinvoimaa, vaan tukevat ja täydentävät koko Kirkkonummen kaupallista palvelutarjontaa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan osalta.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 asemakaavoitettava alue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), mikä poikkeaa asemakaavaratkaisusta. Voimassa olevaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, sillä Tolsan alue on muuttunut merkittävästi yleiskaavan laatimisen jälkeen. Länsiväylä (kantatie 51) on parannettu moottoritieksi, radan pohjoispuoli on rakentunut ja lähialue on muuttunut taajama-alueeksi. Lähialueen kehittymisen myötä alueen potentiaali on muuttunut ja on syntynyt tarve kehittää alueelle tehokkaampaa maankäyttöä.

Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin (AKL 39 §)

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaava tehostaa ja monipuolistaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavan mukainen rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta kestävillä liikkumisen tavoilla (joukkoliikenne, kävely, pyöräily).

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue kytkeytyy hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueella pystytään hyödyntämään tehokkaasti nykyistä infrastruktuuria.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavaratkaisu parantaa alueen palvelutarjontaa. Alue on hyvin saavutettavissa niin kävellen, pyöräillen kuin joukkoliikenteelläkin.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Kaavaratkaisu sijoittuu Tolsan rautatieseisakkeen välittömään läheisyyteen ja tukee junan käyttöedellytyksiä tuomalla rautatieseisakkeen lähelle uutta maankäyttöä. Kaavalla pyritään parantamaan alueen kevyen liikenteen reitistöä. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin läheisyydessä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy merkittävä määrä uusia työpaikkoja hyvin saavutettavalla alueella. Tämä edistää Kirkkonummen työpaikkaomavaraisuutta ja elinvoimaisuutta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu ympäristöhaittojen vähentäminen. Kaavan korttelialueille saa rakentaa toimistorakennusten lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavan hulevesimääräyksissä on huomioitu myös hulevesien laadullinen käsittely.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaava-alueella on tehty luonto- ja lepakkoselvitys, joiden tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

9) *virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Kaava-alue ei ole virikistykseen kannalta merkittävä alue eikä kaavalla ole siten merkittäviä vaikutuksia virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti virikistykseen osoitettuja ja rakentamattomia maa-alueita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävien ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu. Länsiväylän varrelle on rakennettu meluesteitä.

Rakennusten liike- ja toimistotiloissa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjearvot.

Lähivirikistysalueet on osoitettu melualueena, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston periaatepäätöksen (VNp 993/1992) suositukset (/me). Alueen pääkäyttötarkoitus ei edellytä melusuojauksen toteuttamista eikä alueelle saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (esim. oleskelu- ja leikkialueita tai muuta vastaavaa toimintaa). Tolsanportin lähivirikistysalueet ovat luonteeltaan pääosin rakentamattomia, eikä niitä ole tarkoitettu leikkialueiksi tai suurille ihmisjoukoille tarkoitettuun oleskeluun.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteistä. Alla selostetaan joistain Tolsanportin eteläisessä asemakaavassa käytetyistä erityisistä kaavamääräyksistä.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelialueen rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 7500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloihin. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavara-kauppaa tai keskustahakuista erikoistavara-kauppaa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Korttelialueelle ei saa rakentaa myymälä- tai siihen verrattavia tiloja lukuun ottamatta korttelia 838, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 2 500 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätilana.

Lähivirikistysalue (VL)

Alue muodostaa reunavyöhykkeen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Reunavyöhykkeen kasvillisuutta on kehitettävä kerroksellisena ja monilajisena.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, kosteikon tai muun rakenteen (hule-3).

Alue on tarkoitettu hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan ensisijaisesti maan päällä olevilla luonnonmukaisilla kasvipeitteisillä painanteilla, joiden eteen on sijoitettava laskeutusaltaita. Hulevesipainanteiden luiskiin, jotka sijaitsevat eko-1 -alueella, on istutettava puita siten, että ne palvelevat liito-oravan ja lepakoiden kulkuyhteyksinä. Painanteet ja muut rakenteet on suunniteltava niin, etteivät puiden rungot tai juuristo kärsi niiden huollosta.

Tulvareitti (tu).

Alue on varattu tulvaveden johtamista varten.

Hulevesien pääasiallinen purkautumissuunta.

Kaavassa on osoitettu nuolimerkinnoin hulevesien johtamisen periaatteet alueelle laaditun hulevesiselvityksen ja -suunnitelman mukaisesti.

Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1).

Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan tai lepakon elinympäristöä. Rakentamisaikana melua ja tärinää aiheuttavia toimenpiteitä on vältettävä alueen läheisyydessä liito-oravan pesimäaikana 1.3.–31.7. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1).

Alueelle on toteutettava toimiva kulkuyhteys liito-oravalle. Toimivassa kulkuyhteydessä on riittävän tiheästi korkeita puita, sekä suojapuustoa korkeiden puiden ympärillä. Toteutuskeinona on mahdollisimman suurten, alueen kasvupaikkaan sopivien lehtipuiden istuttaminen riittävän tiheästi ja hyppytolppien asentaminen. Alueella kasvavia puita ei saa tässä yhteydessä vahingoittaa, jotta ne tukevat puustoisien yhteyden kehittymistä tulevaisuudessa. Ennen KM-alueella sijaitsevan toimivan kulkuyhteyden katkaisua hyppytolpat on oltava asennettuna ja saatava varmuus siitä, että lehtipuut ovat lähteneet kasvuun. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka muodostaa maisemallisen reunavyöhykkeen

Reunavyöhykkeen kasvillisuuden on oltava kerroksellista ja monilajista.

Ohjeellinen ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu (ajo/t).

Yleiset määräykset

Kaikki korttelialueet

Korttelialueille ei saa sijoittaa varastohotellia. Rakennuksen huoneistoalan on oltava vähintään 400 k-m² / huoneisto.

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.

Rakennusten räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennusten myymälätilojen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspihan suuntaan. Sisäänkäynneiltä on järjestettävä esteettömät ja turvalliset kulkuyhteydet asiakaspihalle ja yleisille kevytliikenneväylille.

Tonteilla rakennusten ja asiakaspihan välisten kulkuyhteyksien pintamateriaali on luonnonkivi ja/tai betonikivi. Korttelialueille kulkuyhteyksien pintamateriaali ja katerakenne on toteutettava yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten jätehuoltotilat on sijoitettava maantasokerrokseen ja ensisijaisesti lastauspihan yhteyteen.

Rakennusten lastauspihat ja jätehuoltotilat on katettava ja näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet rakentamisessa. Rakentamisessa on mahdollisuuksien

mukaan huomioitava aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiiviselta yllämmöltä suojautuminen.

Rakentamisessa on suosittava vähähiilisiä ratkaisuja.

Vähintään 50 % kattopinta-alasta on toteutettava viherkattona ja/tai aurinkovoimalana.

Katurakenteita saa sijoittaa tontille.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien.

Liito-oravan kulkuyhteys

KM-alueen poikki kulkeva nykyinen liito-oravan kulkuyhteys on säilytettävä, kunnes eko-1 -alueen liito-oravan kulkuyhteys on saatettu toimivaksi.

Häikäisykaide

Maantien alueen ja Tolsankaaren sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun väliin on toteutettava häikäisykaide. Häikäisykaiteen on sopeuduttava alueen värimaailmaan ja taajamakuvaan. Häikäisykaide on esitettävä katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Katusuunnitelmasta on pyydettävä tienpitoviranomaisen lausunto.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) melutason ohjearvot on otettava huomioon rakennusten liike- ja toimistotiloissa.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät KM- ja KTY-korttelialueilla:

- toimisto, liike- ja myymälätilat 1 ap / 40 k-m²
- teollisuustilat 1 ap / 85 k-m²
- varastotilat 1 ap / 150 k-m²

KTY-korttelialueella korttelissa 838 sovelletaan vähittäiskaupan myymälätilojen pysäköintimitoituksessa vuoropysäköintiperiaatetta siten, että laskennallisista pysäköimispaikoista vähintään 15 paikkaa on osoitettava vuoropysäköintiin.

Pysäköintialueet on jäsennöitävä enintään 20 autopaikan osiin matalin pensasistutuksin.

Rakennuksen myymälätilojen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Aitaaminen

Korttelialueilla ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla korkealaatuisella, korkeintaan 2,5 m korkuisella aidalla (esim. Legi-aita), joka muodostaa yhteneväisen ilmeen rakennuksen julkisivun kanssa.

Mainoslaitteet

Tonteille ei ole sallittua sijoittaa mainospylvästä. Korttelikohtaisesti on laadittava ulkomainosuunnitelma rakennusluvan yhteydessä rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Luonto

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

Hulevedet

Hulevesien hallinnan mitoituksessa noudatetaan pääosin Kirkkonummen kunnan ohjeistusta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä on viivytettävä alueella laaditun hulevesiselvityksen (2024) hulevesien hallintarakenteiden ohjeistuksen mukaisesti. Hulevesirakenteiden on tyhjennyttävä viivytystilavuuden osalta 24–36 tunnin kuluessa täyttymistään ja niihin on suunniteltava hallittu ylivuoto. Tulvaretit on mitoitettava kerran sadassa vuodessa esiintyvän virtaaman mukaan.

Hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatuille alueen osille (hule-3) tai tulvareitille (tu) ei saa rakentaa, sijoittaa tai varastoida massoja tai tonttien luiskia. Alueille ei saa sijoittaa irtoainesta, kemikaaleja tai jätteitä.

Hulevedet on käsiteltävä laadullisesti. Irtoaineen kiinni ottaminen suoritetaan tonttialueilla suodattimilla varustetuilla kaivoilla. Pysäköintialueiden hulevedet on johdettava viivytykseen öljynerotuskaivojen ja kaivoihin asennettujen hulevesisuodattimien kautta. Tontilta ei saa valua vesistöön sameaa vettä, vaarallisia aineita, roskia tai muuta irtoainetta ja vesi on viivytettävä riittävän pitkään kosteikoissa tai painanteissa, joissa kasvaa kasvillisuutta. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Hulevesien hallintarakenteiden yhteyteen istutettavien kasvilajien on oltava kasvupaikalle tyypillisiä.

Rakentamisen aikaiset hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä korttelialueella siten, ettei tontilta virtaava vesi heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

5.7 Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö säilyy entisellään. Olemassa olevan nimistön lisäksi käytetään uutta nimistöä alueelle suunnitellulle uudelle kadulle. Alueen nimistössä on pyritty kunnioittamaan alueen vanhaa nimistöä ja johtamaan uudet nimet alueella käytetyistä nimistä.

Alla on luettelo alueella käytetystä nimistöstä. Uusi nimistö on merkitty tähdellä (*).

Suomeksi	Ruotsiksi
Kadut	
*Tolsankaari	*Tollsbågen
Porkkalantie	Porkalavägen
Muut	
Länsiväylä	Västerleden

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavaehdotusvaiheessa katujen ja vesihuollon sekä hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista alueella (liitteet 9 ja 14). Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta. Tolsanportin eteläistä aluetta ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3). Louhinnan ja murskauksen kustannukset on esitetty liitteessä (liite 18). Liitteenä ovat myös asemakaavan seurantalomake (liite 1) ja asemakaava määräyksineen (liite 2).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Asemakaavan toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäyttösopimuksia.



KIRKKONUMMEN KUNTA
TOLSANPORTIN ETELÄINEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI