



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta  
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 28.6.2024

## Lausunto kaavasta Tolsanportin eteläinen asemakaava, ehdotusvaihe

Kirkkonummen kunnanhallitus on kokouksessaan 24.6.2024 § 224 käsitellyt Tolsanportti eteläisen asemakaavan ehdotusaineiston ja päättänyt asettaa aineiston MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.8. – 9.9.2024. Lausunnot on pyydetty 9.9.2024 mennessä.

## Perustiedot kaavasta

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.

Asemakaavoituksen tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten alue.

Kaava kytkeytyy samanaikaisesti laadittavaan Tolsanportin pohjoiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, joka sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Vireillä on myös Tolsanjärven asemakaava suunnittelualueen lounaispuolelle. Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

## Kaavatilanne

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoima 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).

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuuteen. Kaavakokonaisuus on saanut lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

- Maakunnallisesti merkittävä tie (kt51)



- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat; kiinteä muinaisjäännös Storåkern)
- pieneltä osin Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, sekä kaava-alueen vaikutusalueella
- Päärata (Rantarata)
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset. Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa:

[www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa](http://www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa)

## Lausunto

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

## Yhdyskuntarakenne

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

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

## Kauppa ja elinkeinot

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa mahdollistetaan Tolsanportin eteläiselle asemakaava-alueelle kaavamääräyksiin enintään 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Kaupan seudullisuuden määrittelyyn ja mitoitukseen lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Tolsanportin eteläinen suunnitteluala on ehdotusvaiheen kaava-aineistossa osoitettu osaksi kantatie 51:n pohjoispuolista maakuntakaavan taajamatoimintojen vyöhykettä. Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen osan asemakaavahankkeiden valmisteluaineistojen kaavaratkaisut muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa tilaa vaativaa kauppaa yhteensä 19 000 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Kirkkonummella taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta on 10 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

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

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

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

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

Kaupallisen selvityksen mukaan Kirkkonummella TIVA-kaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2040 mennessä on 22 000 k-m<sup>2</sup>; Tolsanportin asemakaavoihin osoitettu 19 000 k-m<sup>2</sup> täyttäisi osoitetun lisätarpeen lähes yksinään. Laaditun selvityksen mukaan markkinaa ja ostovoimaa kahdelle suuremmalle tilaa vaativan kaupan kokonaisuudelle ei Kirkkonummella ole.

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

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

Uudenmaan liitto näkee kuitenkin mahdollisuudeksi maltillistaa TIVA-kaupan tavoitteita Tolsanportin alueella, **esimerkiksi rajaamalla Tolsanportin**

**eteläinen kaava-alue käsittämään vain suunnittelualueen läntisemmän osan.** Tällöinkin edellytetään seudullinen kaupan selvitys perustelemaan toiminnallisen kokonaisuuden muodostama poikkeama 10 000 k-m<sup>2</sup>:n seudullisuuden alarajasta.

### **Liikenne**

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

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

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

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

### **Kulttuuriympäristö sekä luonnonympäristö**

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

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

Havainnekuvaan (liite 6) on lisätty kasvillisuutta symboloivia merkintöjä, jotka eivät kuitenkaan ole mittakaavassa. Koska kaavamääräyksissä ei määritellä kerroskorkeuksia tai räystäslinjan maksimikorkoa, eikä kaava-aineistoon lisätyt viitteelliset havainnekuvat esitä kaavaratkaisun

mahdollistamien rakennusten korkeutta ja massoitteita, jää yhä epäselväksi, miten kaavaratkaisu turvaa luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

Kaavaratkaisussa edellytetään kasvullista suojavaohtykyttä, mitä liitto pitää hyvänä. Koska kasvullinen, etelän suuntainen reunavyohtyke on osoitettu myös hulevesien käsittelyyn jää epäselväksi, muodostuuko reunavyohtykeestä esitetystä leveydessä riittävä elementti.

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

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

### **Hulevedet**

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

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

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

### **Ilmastovaikutusten arviointi**

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

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

Ilmastovaikutusten arvioinnissa tunnistetaan, että hankkeella on monia negatiivisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon

monimuotoisuuteen. Kaavaselostuksessa kannustetaan luontopohjaisiin ratkaisuihin. Tavoitteita ei kuitenkaan ole sisällytetty kaavamääräyksiin.

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

### **Yhteenveto**

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

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

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

Mari Siivola  
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Kirkkonummen kunta  
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo