



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 28.6.2024

Lausunto kaavasta Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotusvaihe

Kirkkonummen kunnanhallitus on kokouksessaan 24.6.2024 § 225 käsitellyt Tolsanportti pohjoisen 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 pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha.

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

Kaava kytkeytyy samanaikaisesti laadittavaan Tolsanportin eteläiseen asemakaavaan, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Vireillä on myös Tolsanjärven asemakaava suunnittelualueen lounaispuolelle.

Uudenmaan liitto on lausunut kaavan valmisteluvaiheesta 31.5.2024

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.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Maakunnallisesti merkittävä tie (kt51)
- Päärata (Rantarata)

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

Lausunto

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

Kaavatilanne ja yhdyskuntarakenne

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

Kauppa

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

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

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 5 800 k-m².
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m².

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

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

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

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

Liikenne

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

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

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

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

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

Hulevedet

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

Liitto kannustaa tarkastelemaan laajemmin mahdollisuuksia myös pintavesien ekologisen tilan parantamiseen. Kaava-alueen vesien valumasuuntien perusteella on otettava huomioon, että osa hulevesistä saattaa kulkeutua Gillobackan luonnonsuojelualueelle. Kaavaselostuksen ja luonnosvaiheen lausuntovastineen mukaan hulevesiselvitys valmistuu vasta kaavan hyväksymisvaiheeseen.

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

Luontoarvot ja vaikutusten arviointi

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

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

Uudenmaan liitto pitää hyvänä lisäystä yleisiin määräyksiin ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää luontoselvityksen mukaiselle ketoneilikan esiintymälle soveltuva siirtoistutuspaikka”. Vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu, että ketoneilikkaa voi siirtoistuttaa eteläisen osa-alueen säilyville arvokuvioille. Koska samalla alueella esiintyy komealupiinia, on kaavaselostusta täydennetty luonnon monimuotoisuuden ja haitallisten vieraslajien osalta: ”Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen

haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle. Liitto kannustaa kirjaamaan mahdollisuuksien mukaan keskeiset tavoitteet osaksi kaavamääräyksiä.

Ilmastovaikutusten arviointi

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

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

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 myös kunnan ilmastotavoitteiden ja niiden seurannan raportointia.

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

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

Alustava arvio alueen toteutuksen edellyttämästä louhintamäärästä kaava-alueella on noin 60 000 m³ ktr, eli noin 165 000 tonnia. Liitto muistuttaa tässäkin yhteydessä maakuntakaavan yleismääräyksestä, jonka mukaan ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa”. Liitto kannustaa tunnistamaan tavoitteet kaavamääräyksissä mahdollisuuksien mukaan.

Yhteenveto

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

Uudenmaan liitto toteaa, että Tolsanportin pohjoisen asemakaavahanke edistää maakuntakaavan toteutumista ja on toteutettavissa maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kaupan määräysten rajoissa sellaisenaan, mikäli kaupan alueen toiminnallinen kokonaisuus jää alle 10 000 k-m², ja pyydetyt selvitysten täydennykset tukevat esitettyä ratkaisua.

Mari Siivola
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Kirkkonummen kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo