



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 29.4.2024

Lausunto kaavasta Tolsanportin eteläinen asemakaava, valmisteluvaihe

Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunta on päättänyt asettaa Tolsanportin eteläisen asemakaavan aineiston nähtäville 2.-31.5.2024. Lausunnot on pyydetty 31.5.2024 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 varastorakennusten alue.

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

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:

- Maakunnallisesti merkittävä tie (kt51)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat; kiinteä muinaisjäänös Storåkern)



- pieneltä osin Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, sekä
- vaikutusalueella Päärata (Rantarata).

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset, joista suunnittelualueen kannalta keskeisimmät ovat:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
- Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.
- Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnolle, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.
- Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että maakuntakaavatasolla tarkasteltuna Tolsan alueen kolme vireillä olevaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta muodostavat kokonaisuuden. Näin ollen lausunto on osin yhdenmukainen samanaikaisesti nähtävillä olevan Tolsanportin

pohjoisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavalausunnon kanssa.

Liitto ottaa lausunnossaan kantaa seudullisiin seikkoihin.

Kaavatilanne ja aiemmat lausunnot

Uudenmaan liitto on lausunut Tolsanjärven asemakaavan valmisteluaineistosta 3.4.2020 seuraavaa:

”Uudenmaan liitto katsoo, että kaavan tavoitteena oleva tiiviin ja tehokkaan yhdyskuntarakenteen kehittäminen alueelle, joka on kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä, on hyvä ja kannatettava. Uudenmaan liitto katsoo kuitenkin, että jatkotyössä on hyvä vielä tutkia, onko suunnittelualueella vielä mahdollisuuksia lisätä rakentamisen tehostamista samalla suunnittelun reunaehdot huomioiden etenkin pohjoisosassa Tolsan seisakkeen läheisyydessä.”

Uudenmaan vuonna 2020 voimassa olleessa maakuntakaavassa Tolsan asemanseutu on ollut osoitettuna taajamatoimintojen alueeksi. 13.3.2023 voimaan tullut Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus on strategisempi. Kuntien maankäytön suunnittelussa nouseekin aiempaa tärkeämmäksi se, että osoitetaan paikallinen maankäyttö suhteessa seudullisesti merkittävään maankäyttöön.

Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan **Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen alueen asemakaavahankkeet yhdessä muodostavat mahdollisesti seudullisen kaavoituksellisen kokonaisuuden, mikä tulee huomioida selvityksissä ja kaavaratkaisujen vaikutusten arvioinnissa.** Tämän lisäksi on huomattava, että edellä mainitut asemakaavahankkeet eivät ole asemakaavoitusta ohjaavan kunnan yleiskaavan mukaiset. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi soveltuvien osien myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yhdyskuntarakenne

Uusimaa-kaavan yleismääräysten mukaan ”Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittyymiin.” Tolsan eteläinen asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen eteläpuolelle. Tarkemman kaavatason tehtäväksi jää osoittaa, onko suunnittelualue tarkoitus tulkita osana taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, sen suunnitteluperiaatteiden mukaan.

Liitto pitää hyvänä, että asemanseutuja hyödynnetään kasvun alueina, sillä ne tarjoavat kestävästi liikkumisen, työn ja asumisen edellytyksiä. Alue sijaitsee Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä.

Kaava-aineistossa tulisi esittää, onko suunnittelualueen tarkoitus laajentaa maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä kantatien 51 eteläpuolelle, ja millaisin ratkaisuin ja vaikutuksin. Tulkinnalla on keskeinen merkitys myös kaupan mahdollisuuksiin.

Kauppa ja elinkeinot

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 14 200 k-m², joka jakautuu valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa seuraavasti:

- KM-1 kortteliin 840 yhteensä noin 8 600 k-m²
- KTY kortteliin 839 yhteensä noin 2 000 k-m²
- KTY-2 kortteliin 838 yhteensä noin 3 600 k-m²

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa mahdollistetaan kaavamääräyksiin enintään 10 000 k-m². Kaavamääräysten mukaan alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Mikäli Tolsanportin eteläinen suunnittelualue osoitetaan kaava-aineistolla paikalliseksi, erillään taajamatoimintojen vyöhykkeestä olevaksi alueeksi, koskee suunnittelualueita maakuntakaavan yleismääräysten alaraja 4000 k-m².

Kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Mikäli Tolsan eteläinen suunnittelualue osoitetaan kaava-aineistolla osaksi taajamatoimintojen vyöhykettä, voidaan katsoa, että Tolsan pohjoisen ja eteläisen asemakaavahankkeiden valmisteluaineistojen kaavaratkaisut saattavat muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa tilaa vaativaa kauppaa 19 000 k-m². Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan alaraja on 10 000 k-m², *ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta*.

Uudenmaan liitto toteaa, että kaava-aineistoon on sisällytettävä riittävän kattava kaupan selvitys, huomioiden myös liikenneselvitys sekä kaupan vaikutusalue. Selvityksessä tulisi huomioida näin ollen myös Tolsanportin pohjoinen suunnittelualue sekä mahdollinen Inkilänportin kaupan alue ja arvioidut vaikutukset alueeseen. Selvityksen on hyvä sisältää karttatarkastelu, jossa osoitetaan kaupan toiminnallinen kokonaisuus. Kartassa tulisi esittää sekä eteläisen että pohjoisen kaava-alueen suunnitellut kaupan kerrosalamäärät sekä niiden väliset liikennejärjestelyt.

Liikenne

Kaavaselostuksessa todetaan, että joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Tolsantiellä ja Tolsanportissa. Lisäksi Porkkalantiellä on linja-autoliikennettä. Kuntakeskuksen kattavat palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle.

Maakuntakaavassa Kantatie 51 on maakunnallisesti merkittävä tie, suunnitelmääräyksellä ”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 kaavaselostuksessa mainitut liikenneselvitysaineistot eivät ole kaava-aineiston liitteenä eikä kaavaselostuksessa ole yhteenvetoja selvityksistä tai esitetty niiden vaikutuksesta kaavaratkaisuun. Liitto ei näin ollen voi lausua ratkaisun liikenteen teemasta eikä yhdyskuntarakenteen maakuntakaavan mukaisuudesta.

Uudenmaan liitto pitää tärkeänä, että **ajantasaiset ja kaavan mahdollistaman kaupan liikennemäärät arvioiva liikenneselvitys laaditaan ja liitetään osaksi kaava-aineistoja**. Selvityksen on hyvä käsittää sekä Tolsanportin pohjoisen että eteläisen suunnittelualueen tarkastelu, vaikutusalueineen.

Kulttuuriympäristö

Merkittävä osa suunnittelualueetta on maakuntakaavassa osoitettu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat), joka on myös valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (VAMA). Lisäksi suunnittelualueella on kiinteä muinaisjäännös (Storåkern).

Kaava-aineistossa ei ole tarkemmin tutkittu kulttuuriympäristön arvoja eikä rajautumista. Liitto suosittelee tutustumaan saatavilla olevaan Uudenmaan kulttuuriympäristöt -karttapalveluun [Uudenmaan kulttuuriympäristöt](#) sekä paikkatietoaineistoihin: [Kulttuuriympäristöt | Avoimet aineistot](#). Tarkemmassa suunnittelussa on selvityksin ja suunnitteluratkaisuoin osoitettava, ettei kulttuuriarvoja heikennetä.

Liitto pitää kuitenkin hyvänä, että kaavamääräyksissä on määrätty lähivirkistysalueesta reunavyöhykkeenä, jonka kasvillisuutta tulee hoitaa kerroksellisena ja monilajisena. Maisemaselvityksen sekä vaikutusten arvioinnin puuttuessa jää kuitenkin epäselväksi, varmistavatko reunavyöhykkeet, etenkin kapeimmillaan, kulttuurimaiseman arvot riittävän muuttumattomina. Liitemateriaalina oleva havainnekuva ei tältä osin ole riittävä.

Kaava-aineistoa on maisematarkastelun osalta täydennettävä, kuten myös varattava vastuualuemuseolle lausuntomahdollisuus, myös muinaisjäännöksen osalta.

Ilmastovaikutusten arviointi

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä. Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnitelmääräyksen mukaan

”Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.”

Kaikkissa kaavatöissä on tärkeää, että etsitään kaavallisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja muutokseen sopeutumiseen. Tällöin on myös tärkeää arvioida kaavan ilmastovaikutuksia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Ilmastovaikutusten arvioinnin työkalut ovat siten sekä arvioinnin välineitä että osa kaavasunnittelua. Olisikin perusteltua hyödyntää tarjolla olevia ilmastoarvioinnin keinoja jo kaavan valmisteluvaiheessa parhaimpien vaihtoehtojen ja kaavallisten ratkaisujen tunnistamiseksi, esimerkkinä [KILVA](#)-työkalu.

Ilmastovaikutusten arvioinnin puuttuessa ei ole mahdollista arvioida kaavaratkaisun maakuntakaavan mukaisuutta.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto tähdentää, että kaavaselostukseen tulisi kuvata, mitä maakuntakaavan tavoitteita asemakaavalla edistetään. Nyt kaavaselostuksessa on kuvattu esimerkiksi kohdassa 4.4. suunnittelutilanteesta johdetuista tavoitteista kaavatyön lähtökohdiksi vain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja kunnan oman maankäytön kehityskuvan tavoitteet.

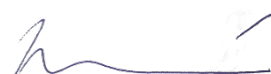
On huomattava, että maakuntakaava on se kaavataso, jolla on tutkittu ja osoitettu VAT:ien tavoitteet maakunnallisesti ja seudullisesti. Näin ollen **kaavaselostuksessa tulisi tuoda esiin kaavaratkaisun paikalliset ja seudulliset tavoitteet osana kaavan tavoitteita, kaavaratkaisua ja sen vaikutusten arviointia, myös ilmastovaikutusten osalta.**

Maakuntakaavassa on Kirkkonummella osoitettu kolme kuntakeskusta ja näiden taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet. Tarkemmassa kaavoituksessa tulee selvityksin osoittaa, miten esimerkiksi taajamatoiminnot laajenevat ja millaisin vaikutuksin. Riittävän kokonaisvaltainen tarkastelu on tärkeä jo kaupan selvityksen näkökulmasta. **Kaavan vaikutuksia arvioitaessa on tarpeellista arvioida myös riskejä – mitkä ovat vaikutukset, jos vain Tolsanportin eteläinen tai pohjoinen asemakaava toteutuu ja miten tällöin edistetään maakuntakaavan toteutumista.**

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



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Kirkkonummen kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo