



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 29.4.2024

Lausunto kaavasta Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos, valmisteluvaihe

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

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:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke



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

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen osalta keskisiä määräyksiä suunnittelualueella ovat muun muassa:

- taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.
- Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
- Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.
- Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:
 - Keskustahakuinen kauppa 10 000 k-m²
 - Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Lisäksi voimassa ovat yleiset suunnittelumääräykset.

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyyntöä 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 eteläisen asemakaavan kaavalausannon kanssa, osin lausunnot täydentävät toisiaan.

Liitto ottaa lausunnossaan kantaa seudullisiin seikkoihin.

Kaavatilanne

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1§). Kaava-alueella voimassa olevassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoima 2000) suunnittelualue on ensisijaisesti maa- ja metsätalous- aluetta (M). Voimassa oleva Helsingin seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Nyt esitetty asemakaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi soveltuvien osien myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan Tolsan pohjoinen asemakaava edistää maakuntakaavan toteutumista. Samalla on kuitenkin huomattava, että **Tolsanportin pohjoisen ja eteläisen alueen asemakaavahankkeet**

yhdessä muodostavat kaavoituksellisen kokonaisuuden, mikä tulee huomioida selvityksissä ja kaavaratkaisujen vaikutusten arvioinnissa.

Yhdyskuntarakenne ja kauppa

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kirkkonummen keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueen itäpuolella, noin 3,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee kaupan alueena osoitettu Inkilänportin alue, jonka enimmäismitoitus on 75 000 k-m². Alueelle on laadittu Jorvas-Inkilän osayleiskaava.

Rakennusoikeutta Tolsanportin pohjoisen asemakaava-alueen on valmisteluvaiheen kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 6 200 k-m².
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m².

Rakennusoikeudesta tilaa vaativaa kauppaa on osoitettu kaavamääräyksiin 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. Esitetty 9 000 k-m² jää alle maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen seudullisuuden alarajan.

Kaupan seudullisuuden määrittelyyn lasketaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden muodostamalla alueella oleva kaupan pinta-ala. Mikäli Tolsanportin pohjoisen kaavahankkeen kanssa samanaikaisesti valmistelussa oleva Tolsanportin eteläinen suunnittelualaue osoitetaan kaava-aineistolla osaksi taajamatoimintojen vyöhykettä, voidaan katsoa, että Tolsanportin 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 eteläinen suunnittelualaue 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

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat Rantaradan lisäraidetilavarauksen huomioon ottaminen, maantien alueen muuttaminen osittain kaduksi, liittymäalueen toimivuuden varmentaminen sekä toimivan katuyhteyden ja jalkakäytävän mahdollistaminen alueelle. Nykyinen

rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä kaava-alueen kohdalla ja siitä noin 750 metriä etelään. Kaava-alueeseen kuuluu rautatie ja Länsiväylä, jotka yhdistävät Tolsan alueen pääkaupunkiseutuun. Tolsanportin liikenneselvityksessä (2022) on rautatielle esitetty n. 15 m leveä lisäraidevaraustarve sekä uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys ja liittymäalue Tolsan aseman liityntäpysäköintialueen koillispuolelle. Kaavaselostuksen mukaan kyseisessä selvityksessä pohjoiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 632 ajoneuvoa vuorokaudessa, jos rakentaminen kaava-alueella vastaa laajuudeltaan yhteensä noin 14 400 k-m².

Kaavaselostuksen mukaan tuoreemmassa vuoden 2023 Tolsanportin matkatuotokset -selvityksessä pohjoiselle kaava-alueelle arvioidut matkatuotokset ovat yhteensä 300 ajoneuvoa vuorokaudessa olettaen uuden rakentamisen kerrosalan olevan 10 000 k-m².

Yllä mainitut liikenneselvityksiä ei ole listattu kaavan liite- eikä oheisaineistoihin. **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

Suunnittelualueella on kiinteä muinaisjäännös (Tolsa Övergård). Noin 16 x 15 m kokoinen rökkiö sijaitsee kallioleikkauksen päällä aluerajauksen länsipuolella. Kaavaselostuksen mukaan tien rakentaminen on tuhonnut pahoin rökkiön luontaisen ympäristön. Rökkiölle on laadittu hoitosuunnitelma, jonka tavoitteena on ollut rökkiön säilymisen vahvistaminen ja lisätuhoutumisen estäminen.

Maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.”

Kaavaselostuksessa todetaan, että rökkiön sijaitessa rakentamisen kannalta keskeisellä paikalla sekä luontaisen ympäristön ollessa pahasti tuhoutunut, on päätetty hakea Muinaismuistolain 11 §:n mukaista kajoamislupaa, ja kaavassa muinaisjäännös esitetään poistettavaksi.

Uudenmaan liitto toteaa, että vastuualuemuseo on asiassa keskeinen viranomainen.

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.”

Kaikissa 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.**

Riittävän kokonaisvaltainen tarkastelu on tärkeä myös 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