



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 15.4.2025

Lausunto kaavasta Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotusvaihe

Kirkkonummen kunnanhallitus on kokouksessaan 17.3.2025 § 88 käsitellyt Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkistetun asemakaavaehdotuksen ja päättänyt asettaa aineiston AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.–23.5.2025. Lausunnot on pyydetty 23.5.2025 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 ja ehdotusvaiheesta 9.9.2024.

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 viimeisimmäksi lausunut kaavan ehdotusvaiheesta. Lausunto on huomioitu tarkistettuun ehdotukseen.

Liitto korostaa aiemmin lausuttua ja sen huomioon ottamista kaavan hyväksymisvaiheessa vielä seuraavilta osin:

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 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 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.

Tolsanportin pohjoisen ja Tolsanportin eteläisen kaavahankkeet kuitenkin muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden ja mahdollistavat yhteensä 19 000 k-m² ns. TIVA-kauppaa. Ylitys on mahdollinen, **mikäli selvitysten perusteella osoitetaan, ettei ylityksellä ole vaikutusta maakuntakaavan toteutumiseen.**

Tolsanportin kaupallista selvitystä on liitonkin lausumaan perustuen täydennetty. Selvityksessä määritellään maakuntakaavan osoittaman Inkilänportin kaupallisen alueen mahdollistuvan seudulliseen ostovoimaan perustuen, kun taas Tolsanportin alue palvelee selvityksen mukaan yksinomaan Kirkkonummen sisäistä ostovoimaa.

Uudenmaan liitto tunnistaa perusteluissa tulkintavinouman – edellä esitetysti kunnan sisäinen ostovoima on kohdennettu sekä Tolsanportin kaupan alueeseen, että Inkilänportin potentiaaliseen alueeseen. Liitto tunnistaa toisaalta myös Tolsanportin sijainnin edut, muun muassa kestävän liikkumisen edistämisessä.

Liitto näkee tärkeänä, että kokonaistarkastelussa tunnistetaan Tolsanportin vaikutukset kaupan kokonaisuuteen. Näin ollen Inkilänportin mahdollinen myöhempi toteuttaminen **edellyttää kulloinkin ajantasaista selvityksiä, jotka ottavat huomioon myös Tolsanportin kehittämisen.**

Ilmastovaikutusten arviointi

Maakuntakaavan keskeisen yleisen suunnittelumääräyksen mukaan *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.*

Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliuutta vuoteen 2030 mennessä ja Kirkkonummi on HINKU-kuntana yksi keskeinen toimija tässä tavoitteessa. Vuotta 2022 koskevassa päästölaskelmassa kunnan merkittävien päästösektori oli tieliikenne (53 %). Ilmastovaikutusten arvioinnissa ja huomioon ottamisessa tulee varmistaa, että ratkaisu on linjassa kunnan hiilineutraalius- ja muiden kestävyystavoitteiden kanssa.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty KILVA-työkalua ja tulokset on sisällytetty liiteaineistoon. Tulosten perusteella kaavan vahvuuksia ovat toimintojen sijainti yhdyskuntarakenteessa sekä uusiutuvan energiantuotannon mahdollisuudet sekä energiantehokkuuden huomioiminen. Heikkoudet liittyvät hiilivarastojen ja -nielujen menetykseen sekä ilmastoriskeihin varautumiseen.

Kaavan merkittävimmät ilmastopäästöt aiheutuvat Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan rakentamisesta sekä toiminnan aikana liikenteestä ja

rakennusten lämmityksestä. Rakentamisen seurauksena kasvullinen ala samalla pienenee, mikä vapauttaa hiiltä ja vähentää hiilen sitoutumista.

Arvioinnissa on tunnistettu hyvin eri vaikutuksia ja tuotu esille kaavaratkaisun vahvuudet ja heikkoudet. Arvioinnin käyttökelpoisuutta heikentää kuitenkin se, ettei kaavalla toteutuvien vaikutusten suuruus ja mittakaava hahmotu riittävästi. Tällöin erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen vertailu ilmastovaikutusten näkökulmasta on vaikeaa. Arvioinnista ei myöskään käy ilmi, miten kaavan toteuttaminen vaikuttaa Kirkkonummen kunnan ilmastotavoitteisiin.

Esirakentamisen päästöjen kannalta on erinomaista, että alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja louhintasuunnitelma sekä huomioitu alueen massatasapaino, jolloin maamassat voitaisiin mahdollisimman pitkälle hyödyntää alueen rakentamisessa. Uudenmaan liitto pitää myös hyvänä yleisiä kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat rakentamisen vähähiilisyyttä ja uusiutuvan energian hyödyntämistä edistäviä ratkaisuja tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Kaavaratkaisun vaikutukset liikenteen päästöihin ovat kaksijakoiset. Alueen sijainti raideliikenteen aseman lähellä mahdollistaa alueen saavuttamisen myös kauempaa ilman autoa. Toisaalta alueen toiminnallinen luonne ja mitoitus lisäävät autoliikenteen määrää alueella. Kirkkonummen hiilineutraaliustavoitteen kannalta on tärkeää, että kaavaratkaisu ohjaa liikkumisen ilmastopäästöjen vähentämiseen.

Yhteenveto

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

Tärkeää on, että laaditun kaupallisen selvityksen tulokset ja siinä esitetyt Tolsanportin alueen toteuttamisen vaikutukset seudun muiden hankkeiden kehittämisedellytyksiin tulee huomioida myös jatkossa. Tämä koskee erityisesti maakuntakaavassa osoitettua Inkilänportin kaupan aluetta, mutta myös seudun muiden kaupallisten hankkeiden kehittämistä.

Mari Siivola
Aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Kirkkonummen kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende