

Tolsanmäen asemakaava (hanke nro 13900) asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti

Kunnanhallitus 09.12.2019 § 417

Kuntatekniikan lautakunta 28.2.2019 § 41

Valmistelija / lisätiedot: Tero Luomajärvi
tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi kunnanarkkitehti

Oheismateriaali

- 1 Selostus 3360Tolsanmäki.pdf
- 2 Selostus 3360Tolsanmäki RU.pdf
- 3 3360 Tolsanmäki selostuksen liitteet.pdf
- 4 Tolsanmäen vastineet tark_ehdotuksesta 3299.pdf
- 5 Vastineet maanomistajien kommentteihin.pdf
- 6 Tolsanmäen vastineet tark_ehdotuksesta 3299 RU.pdf
- 7 Vastineet maanomistajien kommentteihin RU.pdf

Suunnittelualue

Tolsanmäki sijaitsee Heikkilässä Vanhan Heikkiläntien varrella Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Tolsan seisakkeen läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä Juhlakallion, pohjoisessa Heikkilän, idässä Laajakallion ja Tolsan asemanseudun asemakaavan alueisiin ja etelässä Länsiväylään ja Axbodantiehen. Kaava-alue on kooltaan n. 49 ha, josta kunta omistaa n. 11 ha.

Alueella on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Heikkilän osayleiskaava. Tolsanmäen alue on osayleiskaavassa varattu pientalovaltaiseen asumiseen (AO, AP), asuntoalueeksi (A), palveluille (P), toimitilarakennusten alueeksi (KTY), maatilojen talouskeskuksen alueeksi (AM), maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), suojaviheralueeksi (EV) ja virkistykseen (VL).

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon Heikkilän arvokkaan kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa liikekeskustan Tolsan asemanseudun kehittämistä. Tämän johdosta aseman ja hyvän joukkoliikenteen läheisyydessä on poikettu Heikkilän osayleiskaavasta osoittamalla mm. vähäisesti kerrostalorakentamista. Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin. Asemakaavassa parannetaan mm. Vanhan Heikkiläntien olosuhteita sekä Tolsantien ja Tolsanmäki-kadun risteysaluetta. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli osallistumis- ja

arviointisuunnitelman 10.6.2015 (45 §) ja asemakaava on kuulutettu vireille 21.8.2015.

Tarkistettu asemakaavaehdotus

Kuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanmäen tarkistetun kaavaehdotuksen 15.2.2018 ja kunnanhallitus päätti 12.3.2018 asettaa ehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Tarkistettu ehdotus oli nähtävillä 23.4 – 25.5.2018 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin 21 lausuntoa ja 17 muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten johdosta asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Äminnentien katualuetta on osittain kavennettu ja lyhennetty, jolloin myös käänköpaikka on siirtynyt uuteen paikkaan. Lisäksi Äminnentie on merkitty historialliseksi tieksi
- Kaavakartalle on osa-aluemerkinnällä (sm) merkitty Bodkullan (Tolsa) ja Hindersbyn historiallisen ajan asuinpaikat. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto
- korttelista 755 kiinteistön 428-3-41 alueelta on poistettu yksi AO-tontti ja kiinteistön 428-4-54 vastaiselle rajalle on merkitty viisi metriä leveä alue, jolla puusto on säilytettävä
- AK-kortteleiden ja VL/me-alueen melumääräyksiä on tarkennettu Kaavaselistusta on tarkennettu mm. ympäristöä säilyttävästä korjaus- ja täydennysrakentamisesta, jossa selvitetään mihin kaavan määräyksillä pyritään.
- Lisäksi kaavakartalla on tarkennettu muutamia tontin sisäisiä merkintöjä.

Äminnentien ja historiallisen ajan asuinpaikkojen merkinnöistä on kuultu niitä maanomistajia, joita muutokset koskevat. Muut muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä ja ne on tehty maanomistajien toivomuksesta/ suostumuksella, joten asemakaavaa ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

Tolsanmäen asemakaava

Asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus (pää- ja talousrakennukset) on noin 47300 k-m², josta asumiseen on osoitettu asuinpientaloille (AP) n. 6200 k-m², erillispientaloille (AO) n. 30800 k-m², asuinkerrostaloille (AK) noin 6800 k-m². Palvelurakennuksille (P) osoitettu n. 1200 k-m² ja maatilan talouskeskukselle (AM) n. 1500 k-m².

Ehdotus mahdollistaa kunnan omistamalle maalle 29 uuden omakotitalotontin rakentamisen. Lisäksi kunnan omistamalle maalle sijoittuu kaksi asuinpientalojen (AP) tonttia, joille voi sijoittaa yhteensä 13 yksiasuntoista pientaloa. Yhteensä kaava- alueelle muodostuu 44 uutta omakotitonttia (AO), minkä lisäksi kaava mahdollistaa rakennetuille kiinteistöille lisärakennusoikeutta noin 32 uudelle omakotitalolle (AO). Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 500 uutta asukasta. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty 21

rakennusta suojeltavaksi (sr, sr-1). Alle 50 k- m²:n kokoisia suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia (sr-1) ei lasketa ehdotuksen sallimaan muuhun rakennusoikeuteen.

Suunnittelualueella sijaitsevat kallioalueet on pääasiassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). Vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi täydennysrakentaminen niiden läheisyydessä on pyritty sijoittamaan niin, että maaston korkeimmat kohdat jäävät puupeitteisiksi. Uudisrakennukset on myös muilta osin pyritty sijoittamaan maiseman kannalta siten, etteivät ne näkyisi häiritsevästi maisemallisesti herkillä kohdilla.

Kaava-alueeseen kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu kyläasutusalue, joka sijoittuu pääasiassa nykyisen Vanhan Heikkiläntien linjauksen ja siitä lähtevien sivuteiden ympäristöön. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön arvokasta kulttuurihistoriallista luonnetta täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi uusi rakentaminen sopeutetaan maisemallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan, kuten kattomuodoiltaan, julkisivumateriaaleiltaan sekä värisävyiltään, olemassa olevaan puurakennuskantaan. Alueen luonteen kannalta puujulkisivujen lisäksi myös asuinkerrostalojen kortteleissa runkorakenteissa tulee käyttää puuta. Historialliseksi tieksi merkityn Vanha Heikkiläntien linjaus ja geometria on pääosin säilytetty.

Katujen yleissuunnitelmassa on esitetty rakennettavaksi jalkakäytävä välille Vanha Heikkiläntie - Tolsanmäki - Tolsantie sekä paikallinen kevyen liikenteen yhteys alueen keskiosista alueen läpi kohti kuntakeskusta. Tolsantien ja Tolsanmäki-kadun liittymäaluetta on katujen yleissuunnitelmassa pyritty parantamaan jyrkkien maasto- olosuhteiden puitteissa. Lisäksi loivempi ja turvallisempi ajoyhteys Axbodantielle on järjestetty uudelleen Vanhalta Heikkiläntieltä uuden tonttikadun kautta.

Maankäyttösopimukset

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanhallituksessa on eräiden maanomistajien ja kunnan kesken sovittava ensisijaisesti maankäyttösopimuksin asemakaavan toteuttamisesta.

Ehdotus

Esittelijä: Anna-Kaisa Kauppinen, kuntatekniikan toimialajohtaja

Kuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

1. se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet Tolsanmäen tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen
- 2.

se hyväksyy ja esittää edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi MRL 52 §:n mukaisesti Tolsanmäen asemakaavan, piir. nro 3360, ja siihen liittyvät asiakirjat.

3.
ennen Tolsanmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien välillä on oltava hyväksytty ja allekirjoitettu maankäytösopimus.

Päätös

Kuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti. Kaavoitusteknikko Mikael Pettersson poistui asian käsittelyn jälkeen klo 18.22.

Tiedoksi Jatkokäsittelyyn: kunnanhallitus

Kunnanhallitus 9.12.2019

Valmistelija	Kaavoitusteknikko Mikael Pettersson, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet Tolsanmäen tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen 2 hyväksyä ja esittää edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi MRL 52 §:n mukaisesti Tolsanmäen asemakaavan, piir. nro 3360, ja siihen liittyvät asiakirjat 3 että ennen Tolsanmäen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien välillä on oltava hyväksytty ja allekirjoitettu maankäytösopimus
Käsittely	Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen ja kaavoitusteknikko Mikael Pettersson olivat kokouksessa läsnä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.
Päätös	Ehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus on päättänyt 9.12.2019 (§ 418) hyväksyä maankäyttösopimukset, jotka on allekirjoitettu.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa kunnanvaltuustolle että valtuusto hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Tolsanmäen asemakaavan, piir. nro 3360, ja siihen liittyvät asiakirjat.

Käsittely

Kaavoitusteknikko Mikael Pettersson oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan, hän esitteli asiaa valtuutetuille.

Valtuutettu Ulf Kjerin teki seuraavan ponsiehdotuksen:

”Tolsanmäen ja Juhlakallion kaavat on valmisteltu rinnakkain koska kaavat muodostavat kokonaisuuden. Esimerkiksi Vanha Heikkiläntien perusparannus on edellytys Tolsanmäen kaavan toteutukselle. Tien perusparannuksen edellytys on että molemmat kaavat ovat lainvoimaisia. Edellytämme että Juhlakallion kaava kiirehditään jotta saadaan tämä tärkeä alue kuntakeskuksen kupeessa toteutukseen.”

Ponsiehdotusta kannattivat: AnnaAintila, Patrik Lundell, Tony Björk, Antti Kilappa, Carl-Johan Kajanti, Kim Åström, Pekka M. Sinisalo, Eja Björqvist, Timo Haapaniemi, Pirkko Lehtinen, Jerri Kämpe-Hellenius, Ari Harinen, Katarina Helander, Hans Hedberg ja Irja Bergholm.

Puheenjohtajan tiedustellessa ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kunnanvaltuusto päätti ehdotuksen mukaisesti.

Lisäksi kunnanvaltuusto hyväksyi seuraavan pöytäkirjan:

Tolsanmäen ja Juhlakallion kaavat on valmisteltu rinnakkain koska kaavat muodostavat kokonaisuuden. Esimerkiksi Vanha Heikkiläntien perusparannus on edellytys Tolsanmäen kaavan toteutukselle. Tien perusparannuksen edellytys on että molemmat kaavat ovat lainvoimaisia. Edellytämme että Juhlakallion kaava kiirehditään jotta saadaan tämä tärkeä alue kuntakeskuksen kupeessa toteutukseen.