

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta

Kirkkonummi

Kaavan nimi

TOLSANMÄKI

ASEMAKAAVA

Korttelit 750 - 770 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Laajakallio keskusta asemakaavan muutos, Yleinen tie suoja- ja näkemäalueiden.

Heikkilä I asemakaavan muutos, katualue.

Kirkkolaakson asemakaavan muutos, rautatiealue.

Laatija

kaavoitusarkkitehti Anna Hakamäki

Vireilletulo

21.8.2015 kuulutus

Käsittely

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.6.2015 (45 §)
asemakaavaehdotus
yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.8.2016 ja kunnanhallitus x
asemakaavan hyväksyminen
yhdyskuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja
kunnanvaltuusto x

Hankennumero

13900

Piirustusnumero

asemakaava (piir.nro 3265)
havainnekuva (piir.nro 3266)

1. Tunnistetiedot

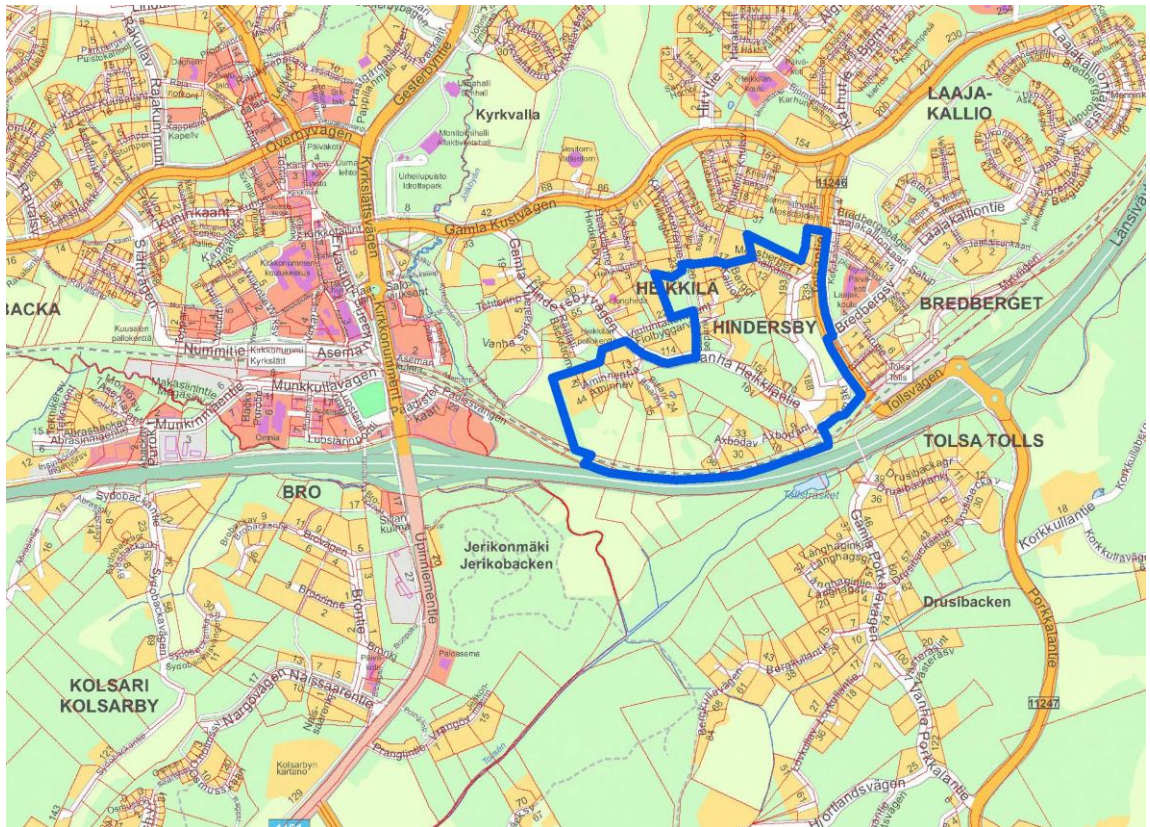
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heikkilässä Vanhan Heikkiläntien varrella Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä Juhlakallion asemakaava-alueeseen, pohjoisessa Heikkilä I ja II asemakaava-alueisiin, idässä Laajakallion ja Tolsan asemanseudun asemakaavan alueisiin ja etelässä Länsiväylään. Kaava-alue on kooltaan n. 55 ha josta kunta omistaa n. 11 ha.

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat päiväkotien lisäksi koulut sekä hyvä joukkoliikennetarjonta. Alle kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee pääosa keskustan lähipalveluista. Tolsan rautatieasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja myös kuntakeskuksen rautatieasema sijaitsee alle kahden kilometrin etäisyydellä. Tolsantorin edustalle on rakennettu tilat päivittäistavarakauppaa varten. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Tolsantiellä.



Kuva 1. Sijaintikartta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Tolsanmäki. Kaavahanke on nimetty Tolsanmäen asemakaavaksi suunnittelualueella mäen päällä sijaitsevan Tolsan vanhan kyläpaikan mukaan.

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon Heikkilän arvokkaan kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Asuinalue hyödyntää sijaintia hyvien joukkoliikenneyhteyksien, eli rantaradan Tolsan seisakkeen ja linja-autoliikenneverkoston välittömässä läheisyydessä. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee myös meneillään olevaa liikekeskustan kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Tolsan asemanseudun asukasmäärän lisäämiseksi.

Tavoitteena on säilyttää Yleiskaavassa ja Heikkilän osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitetun kyläasutuksen luonne täydennysrakentamisessa. Kulttuurihistoriallinen luonne on tavoitteena säilyttää. Koska kysymys on kulttuurihistoriallisten arvojensa vuoksi erityislaatuisesta alueesta Kirkkonummella, on kattavampi esitys alueen historiasta katsottu perustelluksi.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen sekä paikallisiin että seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin sekä seudulliseen pääpyöräilyverkkoon. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien olosuhteiden parantaminen, Tolsantien ja nykyisen Tolsanmäki-kadun (kaavassa Vanha Heikkiläntie) risteysalueen parantaminen sekä kantatien 51 liikennemelun torjunta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT	
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemaakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	12
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.7 Nimistö	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. ote Kirkkonummen ajantasa-ase­makaavasta
3. kunnan maanomistus
4. maanalaiset johdot, nykytilanne
5. Rantaradan ja kantatie 51:n meluselvitys, Sito Oy 2013
6. Heikkilän osayleiskaavan meluselvitys, LT konsultit 2002
7. Meluselvitys Tolsanmäen asemakaava-alueella Axbodantien ja rantaradan välisellä alueella, Sito Oy 2016
8. Tolsanmäen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti 2016
9. Heikkilän osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kokonaisuudet
10. Heikkilän osayleiskaavan kasvillisuuskuviotarkastelu
11. Tolsanmäen vesihuollon yleissuunnitelman luonnos 5/2016, Sweco Oy 2016
12. Tolsanmäen katujen yleissuunnitelman luonnos 5/2016, Sweco Oy 2016
13. ote Heikkilän osayleiskaavan rakennusinventoinnista, Sigbritt Backman 2007
14. Tolsanmäen asemakaava määräyksineen
15. Tolsanmäen asemakaavan havainnekuva
16. Lepakoiden esiintyminen alueella

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tolsanmäen katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Oy, 2016
2. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva, Pöyry Oy, 2014
3. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
4. Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025, 2011
5. Kirkkonummen peruskoulujen liikenneturvallisuusselvitys, 2011
6. Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
7. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea konsultit Oy, 2009
8. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
9. Helsingin seutu 2050, Näkökulmia seutuvisioon, WSP Finland Oy, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, TKK, Demos Helsinki / NOW for Architecture and Urbanism, 2009
10. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Tielaitos 2008
11. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelman 2016–2020 mukaan Tolsanmäen asemakaavasta on tarkoitus laatia luonnos vuoden 2016 aikana ja ehdotuksen sekä hyväksymiskäsittelyn on tarkoitus tapahtua vuonna 2017. Tolsanmäen kaavoituksen aikataulua päädyttiin aikaistamaan, sillä se muodostaa kokonaisuuden Juhlakallion asemakaavan kanssa. Näin ollen Tolsanmäen asemakaavasta laaditaan Juhlakallion asemakaavan tavoin suoraan asemakaavaehdotus ja kaavoja pystytään näin ollen viemään eteenpäin samanaikaisesti.

Tolsanmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa kesäkuussa 2015 ja asemakaava kuulutettiin vireille 21.8.2015. OAS:ta antoivat palautetta Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Museovirasto, Helsingin seudun liikenne, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, vanhusneuvosto sekä kahdeksan yksityistä tahoa.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue

Tolsanmäki sijaitsee Heikkilän itäosassa, Tolsan aseman välittömässä läheisyydessä ja rajautuu etelässä rantarataan. Alue käsittää noin puolet Heikkilän kyläkuvallisesti arvokkaasta alueesta toisen puolikkaan kuulussa Juhlakallion asemakaavan alueeseen. Alueella on tällä hetkellä yksinomaan pientaloja.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosissa on vanhaa kylämäistä haja-asutusta, joka muodostaa melko pienimittakaavaisen, viihtyisän ja vehreän asuin ympäristön. Alueen pohjoisosassa on puolestaan 1980- ja 1990-luvuilla rakennettuja, vanhasta kyläasutuksesta tyyliiltään ja tiiveydeltään erottuvia pientaloryhmiä.

Alueella on suurmaisemassa erottuvia metsäisiä kallioalueita, jotka muodostavat alueelle vehreän siluetin. Aluetta halkoo sen keskivaiheilla etelä-pohjoissuunnassa maisemallisesti merkittävä laaksoalue, jossa sijaitsee pelto- ja niittyalueita.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: Laajakallion keskustan asemakaava (lainvoimainen 27.1.1994), Heikkilä I asemakaava (lainvoimainen 5.3.1974) sekä Kirkkolaakson asemakaava (lainvoimainen 10.8.2007).

Kaavaan sisältyvät asemakaavan muutokset koskevat Laajakallion keskustan asemakaavan yleisen tien alueen muuttamista kaduksi, Heikkilä I asemakaavan kevyen liikenteen kadun muuttamista katuaukioksi ja katualueeksi sekä Kirkkolaakson asemakaavan rautatiealueen osan muuttamista kevyen liikenteen katualueeksi. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton ja alueella on voimassa Heikkilän osayleiskaava.

Asemakaavan sisältö

Tolsanmäen asemakaava sijaitsee Tolsan aseman lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Asemakaava eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudulla, parantaa liikenneturvallisuutta ja joukko- ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä, sekä huomioi alueella sijaitsevan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uusia aluevarauksia eri talotyypeille on osoitettu siten, että pääpaino on erillispientalorakentamisessa. Lisäksi osoitetaan täydennysrakentamismahdollisuuksia oleville pientaloalueille. Suunnittelussa on painotettu mm. maankäytön tehostamista Laajakallion suunnalla Tolsan aseman vaikutuspiirissä.

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 39 000 k-m², josta asuinrakentamista on noin 37 000 k-m². Valtaosa alueesta varataan pientalorakentamiseen Heikkilän kyläkuvallisesti arvokkaan alueen hengen säilyttämiseksi. Pientalo-alueille (AO, AP) osoitetaan kaavassa rakentamisoikeutta noin 30 400 k-m². Tolsantien varteen Tolsan aseman läheisyydessä sijaitseviin kortteleihin on suunnitelmassa sijoitettu nelikerroksisia pistetaloja ja kolmikerroksisia pienkerrostaloja, joissa alin kerros on puolikas kerros (AK) sekä kaksikerroksisia rakennuksia (A). Niille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 6 600 k-m². Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 450–500 uutta asukasta. Tällä hetkellä suunnittelualueella asuu noin 150 ihmistä (tilanne vuonna 2016). Yhteensä kaava-alueelle muodostuu arviolta noin 60 uutta pientalon rakennuspaikkaa ja kerrostaloasuntoja noin 80.

Asemakaavan korttelin 765 palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 700 k-m², joista uutta rakennusoikeutta on 300 k-m². Korttelissa toimii tällä hetkellä mm. perämoottorimuseo. Kortteliin voi sijoittua monipuolisesti erilaisia pieniä palveluyrityksiä kuten esimerkiksi kahvila, kampaamo tai paja.

Kaava-alueella on useita lähivirkistys- ja puistoalueita. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja muut kevyen liikenteen reitit noudattavat pääasiassa olevaa tilannetta. Merkittävin rakennettu puisto on Miilupuisto (VP), joka sijoittuu Tolsantien, asuinkerrostalojen korttelin (AK), asuinrakennusten korttelin (A) sekä Tolsankallion lähivirkistysalueen (VL) väliin. Puiston läpi on osoitettu kevytliikenneväylä, joka yhdistyy Laajakalliontien ja Vanhan Tolsantien kevyen liikenteen väyliin sekä Tolsankallion puistopolkuun. Merkittävässä asemassa alueen virkistysmahdollisuuksien kannalta ovat erityisesti Tolsankallion, Bron muorin metsän ja Bisarin haan metsäiset kallioalueet. Luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitettuja luontotyyppisiä tai muinaismuistolain mukaisia muinaisjäänneksiä ei kaava-alueella ole havaittu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016–2020 tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2017 aikana. Kaavoitusohjelmassa vuosille 2016–2020 esitetyn tavoiteaikataulun mukaan alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuodelle 2018. Talorakentamisen arvioidaan kaavoitusohjelman mukaan alkavan vuonna 2019. Asemakaavan toteutuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäyttösopimuksia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tolsantiehen rajautuvalla Tolsanmäen asemakaava-alueella on vanhaa kylämäistä haja-asutusta, joka muodostaa viihtyisän ja verrattain luonnonläheisen asuinympäristön. Kaava-alueella asuu tällä hetkellä noin 150 asukasta.

Yleiskaavassa ja Heikkilän osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu kyläasutus sijoittuu pääasiassa Vanhan Heikkiläntien eli entisen Porkkalantien ympärille. Edelleen hiekkapäälysteisenä ja kapeana säilyneen tien ympäristö on pienimittakaavaista ja maisemaltaan vaihtelevaa sekä suurehkojen puutarhamaisten rakennuspaikkojen ansiosta erittäin vehreää. Asemakaava-alueen eteläosassa on laaja kylärakenteeseen liittyvä maatalousalue.

Kaava-alueen pohjoisosassa Sammalkalliotien, Kalliokujan, Viulunrakentajantien ja Satulasepänkujan varsilla on 1980- ja 1990-luvuilla rakennettuja, vanhasta kyläasutuksesta tyyliltään ja rakentamistehokkuudeltaan erottuvia pientaloryhmiä. Näillä alueilla tieverkosto ja ajoyhteydet ovat paikoittain jäsentymättömiä.

Suunnittelualueen keskivaiheilla Vanhan Heikkiläntien molemmin puolin on maisemassa erottuva metsäinen kallioalue. Tolsantieltä ja Länsiväylältä päin katsottuna ne muodostavat vehreän ja metsäisen siluetin alueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tolsanmäen suunnittelualueen maisemallisen rungon muodostavat kallioselänteet ja niiden väliset laaksot. Korkeimmillaan selänteet ulottuvat 45 metrin korkeuteen ja laaksoalueet alimmillaan kuuden metrin korkeuteen merenpinnasta. Heikkilä kuuluu Kirkkonummen keskiosan savikko-selännealueeseen, jolle ovat ominaisia savitasangot ja näiden väliset kallioselänteet.

Esihistoriallisella ajalla suunnittelualueen ja koko keskusta-alueen on peittänyt Litonia-meri yli 40 metriä merenpinnasta ulottuvia lakialueita lukuun ottamatta. Vielä kivikauden loppuvaiheessa meri on ympäröinyt Jolkbystä Masalaan ulottunutta saarta. Sen muinainen rantaviiva on nykyään noin 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Vanhin asutus on sijainnut näillä selänteillä ja niiden rinnealueilla. Entisestä merenpohjasta, jokiuomista tai järvistä muodostuneet savikkolaaksot on otettu viljelyyn 1600- ja 1700-luvuilla.

Vanhan Heikkiläntien varrella on vanhaa pientaloasutusta, joka lomittuu eteläpuolelta avautuvien peltoalueiden laidoille. Alueen läpi kulkee pohjois–etelä-suuntaisessa laaksossa sijaitseva lähes avoimena pysynyt näkymäakseli.

Suunnittelualueen itäosassa on Tolsantietä rajaavasta peltoalueesta jyrkästi nouseva laaja kallioalue. Se muodostaa Tolsantien ja Laajakallion suuntaan merkittävän maisemaelementin. Kallioalueen korkeimmat alueet ovat jyrkkyytensä vuoksi rakentamiseen huonosti soveltuvia ja ne ovat sen vuoksi säilyneet rakentamattomina. Kallioalueiden juurella niitä reunustava rakentaminen on niin matalaa, että se ei kauempaa katsoen ylitä puuston latvuksia ja siten riko kalliometsämaisemaa. Kallioselänteiden lakialueet ovat uonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta erityisen arvokkaita kohteita.

Heikkilän osayleiskaavan yhteydessä laaditun kasvillisuuskuviotarkastelussa (liite) määriteltiin paikallisia luonnonsuojelullisia arvoja sisältävät alueet. Valtaosa näistä alueista sijoittuu em. kallioselänteiden alueille. Alueella sijaitsevien kallioselänteiden lakialueet ja laaksoissa sijaitsevat niittyalueet ovat myös luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta erityisen arvokkaita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tolsanmäen alue on osoitettu kulttuuriympäristöksi Kirkkonummen yleiskaavassa (mi-165) ja Heikkilän osayleiskaavassa (sk). Tolsanmäen asemakaava-alueella kulttuuriympäristö muodostuu kahdesta vanhasta kylästä, Tolsan ja Heikkilän eli Hindersbyn kylästä, sekä historialliseksi tieksi määritellystä Porkkalantiestä (Tolsanmäen alueella Vanha Heikkiläntie). Tämän johdosta tässä kappaleessa on käsitelty kattavasti alueen historiaa ja sen muodostamaa kulttuuriympäristöä.

Kolme kylää

Heikkilän kylä on perutettu 1475. Se muodostui alun perin ilmeisesti kahdesta tilasta, Åminnen ja Bisarin kartanoista. Ne sijaitsevat Vanhan Heikkiläntien sivutien, Åminnentien varrella. Tie on ollut olemassa ainakin 1700 -luvulta saakka ja se on mahdollisesti Porkka-

lantien vanha osa. Vuonna 1900 asukkaita Heikkilässä oli yhteensä 83, joista suomenkielisiä oli 3.

Åminne on ollut Heikkilän kylän suurin tila. Se syntyi 1850-luvulla. Åminne liittyy kiinteästi Heikkilän vanhaan mökkiasutukseen, joka on ilmeisimmin syntynyt tilan maille asettuneiden käsityöläisten ja pieneläjien tai tilan torppareiden ja mäkitupalaisten rakentamisena. Mökki-asutus on säilynyt erityisesti Vanhan Heikkiläntien varressa, sekä myös Tolsantien ja Vanhan Jorvaksentien (kantatien 51) varressa.

Åminnentien pohjoispuolella sijaitsi Kirkkonummen ensimmäinen kunnallinen kansakoulu, Heikkilän ruotsinkielinen kansakoulu, joka aloitti toimintansa 1871. Rakennusta käytettiin vielä vuokra-ajan jälkeen ja se purettiin vuonna 1973.

Tolsa (Tolsby) on perustettu 1556. Kylään kuuluu Tolls Övergård ja Tolls Nedergård -kartanot. Asukkaita vuonna 1900 oli yhteensä 37, joista 5 oli suomenkielisiä. Övergårdin navetan vieressä sijaitsi Tolls Nedergårdin navetta 1930-luvulta. Nedergårdin päärakennus, joka oli rakennettu noin vuonna 1800, purettiin vuokra-ajan jälkeen.

Kaava-alueella sijaitsevien Heikkilän ja Tolsan kylien lisäksi nykyisen Heikkilän alueella oli myös kolmas kylä, Jolkby, joka on perustettu 1540. Se sijoittui Vanhan Rantatien, Kuninkaantien varrelle nykyisen Jolkbyn kartanon maille. Vanhan Heikkiläntien alkupäässä on Jolkbyn entisille maille syntyneitä palstatiloja sekä 1900-luvun alkupuolella julkiseen käyttöön rakennettuja rakennuksia. Vuonna 1900 kylässä oli asukkaita 196, joista 21 oli suomenkielisiä.

Muinaisjäänneinventoinnissa (Mikroliitti Oy 2016) on paikannettu Tolsan keskiaikaisen kyläpaikan (Bodkulla) raja-alue. Heikkilän keskiaikaisella kyläpaikalla (Hindersby) sijainneita talonpaikkoja, ja siten kyläpaikan rajausta, ei pystytty paikantamaan. Rakennusten karkea sijainti ilmenee inventointiraportista. Keskiaikaisten kyläpaikkojen alueella on kulttuuriperintöä, mutta alueen konkreettinen kulttuuriperintö on hävinnyt tai tuhoutunut myöhemmässä maankäytössä. Näin ollen inventoinnin perusteella alueella ei havaittu jäännöksiä, joita voisi asemakaavassa suojella.

Kulttuurimaiseman synty

Keskiajalta 1860-luvulle Heikkilän alue oli perinteistä maanviljelysyhteiskuntaa, jossa asutus muodostui kantatiloista, torpista ja mäkituvista. Kuninkaantien ja Porkkalantien ansiosta alueella toimi kestikievereita ja postireitti.

Lakimuutoksen tuodessa elinkeinonvapauden 1860-luvulla sekä yhteiskunnallinen toiminta että elinkeinorakenne lähti kehittymään tällä alueella. Palstoitus toi alueelle käsityöläisiä, kuten sorvareita, räätäleitä, suutareita, kelloseppiä, leipureita, muurareita, läkkiseppiä ja seppiä. Lisäksi tiedetään, että Heikkilän alueella asui kättilö, viuluntekijä, satulaseppä, rakennusmestari, maalari ja kirvesmiehiä. 1900-luvun alussa rakennettu rautatie houkutteli alueelle lisäksi kaupunkilaisia huvila-asukkaita.

Valveutuneiden maanomistajien myötävaikutuksella Jolkbyn alueelle perustettiin posti ja apteekki 1885 ja sairaala 1901, juhlakenttä (Festberget) ja saarnahuone 1924, Heikkilän kylään Åminnen kartanon maille koulu 1871 sekä nuorisoseurantalo Ljungheda 1910. Varoja sairaalan rakentamiseen saatiin mm. viljavarastosta, joka lopetti toimintansa, ja ompeluseuroilta, jotka järjestivät arpajaisia ja juhlia

1900-luvun alkupuolelta lähtien Kirkkonummella järjestettiin nk. kulttuurijuhlia. Juhlat järjestettiin usein Jolkbyn Festbergetillä, kuten pitäjän 600-vuotisjuhlien pääjuhla vuonna 1930.

Heikkilän ja Kirkkonkylän vuorovaikutus

Ennen 1860-lukua Kirkkonummen kirkon lähiympäristö muodostui seurakunnan tiluksista. Kirkon ympärille oli rakennettu kirkkotalleja, mutta muutoin alue oli maatalousmaana, peltoina, niittyinä tai seurakunnan työntekijöiden asuintoina. 1860-luvulta lähtien Kirkkonkylään tuli lisäksi pitäjätupa ja kauppoja, sekä rautatieasema 1900-luvun alussa. Maatalous hallitsi kuitenkin edelleen maisemaa.

Yhteiskunnallinen kehitykseen liittyvä rakentaminen Kirkkonummella alkoi 1860 -luvulta lähtien pääasiassa juuri Jolkby–Heikkilä–Tolsa -alueella. Alueelle rakennettiin sairaala, posti, koulu ja huvitilat. Maanviljelyyn liittyvän asutuksen lisäksi alueelle syntyi palsta-asutusta, jonne sijoittui käsityöläisiä ja muita vapaita ammatinharjoittajia. Tolsaan rakennettiin rautatieasema.

Vuokra-ajan jälkeen Kirkkonkylä on muuttunut merkittävästi. Rakentaminen on ollut vilkkainta 70 -luvulla, jolloin nykyinen keskustarakenne lähti kehittymään. Vuokra-aikaa edeltäneeltä ajalta olleet puiset liike- ja asuintalot ovat pääosin hävinneet. Sairaala sekä suuri osa kunnan hallintoa siirtyi Jolkby-Heikkilän alueelta kirkon ympäristöön. Lisäksi rakennettiin mm. koulukeskus ja asuinrakennuksia, sekä kantatie 51. Ripeästä kehityksestä huolimatta maanviljely säilytti asemansa maisemassa.

Vuokra-aika ei muuttanut merkittävästi Heikkilän rakennettua ympäristöä. Vuokra-ajan jälkeen kaavoitetut Heikkilä I ja II asemakaavat kohdistivat uuden asuinrakentamisen ennestään rakentamattomille alueille, eikä vanhan asutuksen alueelle ei ole kohdistunut erityisiä rakentamispaineita. Peruspalvelut sekä osa kunnan hallintoa ovat säilyneet alueella. Kantatien 51 rakentaminen on muuttanut merkittävästi alueen eteläosan maanviljelysmaisemaa. Maanviljely on kuitenkin säilyttänyt asemansa.

Historialliset tiet

Suuresta Rantatiestä (Kuninkaantiestä) on kirjallisissa lähteissä mainintoja 1300 –luvun lopulta lähtien. Jolkbynjoen yli on johtanut silta viimeistään vuonna 1692. Tie nousi sillan jälkeen Jolkbyn mäelle, missä siitä haarautui Porkkalan tie Tolsan suuntaan. Mäen jälkeen rantatiestä erkani toinen Tolsaan johtava haara. Uudenmaan tiepiiriin 1994 julkaisemassa Kulttuurihistoriallisten alueiden tiemiljö -tutkimuksessa Vanha Rantatie on katsottu kuuluvaksi historiallisesti merkittävien ja arvokkaiden tieosuuksien joukkoon. Vanha Rantatie rajautuu varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle, mutta vaikutukset ulottuvat kyseessä olevalle Tolsanmäen asemakaava-alueelle.

Porkkalan tie alkoi Jolkbystä, haarautui lounaaseen Hindersbyhyn sekä Tolsasta takaisin rantatielle. Porkkalantie toimi postitienä Viroon jo 1600-luvulla. Pietari Brahe laajensi Ruotsin valtakunnan postilaitoksen Suomeen vuonna 1638. Brahe mainitsi Porkkalan tien ensimmäisen kerran vuonna 1640. Ilmeisimmin Porkkalanniemeen on mennyt jonkinlainen reitti jo 1500-luvun puolella, mutta se on parannettu tieksi ilmeisesti 1600-luvulla. Porkkalantie ja Rantatie on merkitty historiallisesti arvokkaiksi teiksi Kirkkonummen yleiskaavassa 2020.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi tai suojeltavaksi tarkoitetuiksi kohteiksi on Jolkbyn ja Heikkilän ja Tolsan osayleiskaavassa Tolsanmäen asemakaavaan kuuluvilta alueilta osoitettu seuraavat rakennukset:

- Äminne (päärakennus ja navetta)
- Tolls Övergård (päärakennus ja ns. Brännstugan)

Äminnen tilakeskuksen pihapiiriin kuuluu päärakennus ja navetta sekä uudempi talousrakennus. Empiretyylinen päärakennus on rakennettu vuosien 1856 ja 1874 välisenä aikana. Navetta on peräisin 1800 –luvun jälkipuoliskolta.

Tolls Övergårdin päärakennus on peräisin luultavasti 1800 -luvun alusta. Vuonna 1920 taloa laajennettiin uudella siivellä ja alkuperäinen harjakatto muutettiin taitekatoksi. Päärakennuksesta pohjoiseen tien vieressä on ns. brännstugan, joka luultavasti on seudun vanhin rakennus. Vanhan Heikkiläntien eteläpuolella sijaitsee tilan navetta, joka rakennettiin 1908.

Paikallisesti merkittävät rakennukset

Kirkkonummen rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema -selvityksessä sekä Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa on luetteloitu lisäksi muita historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäviä rakennuksia (liite). Paikoittain myös uudempi, erityisesti 1950-luvun ja 1960-luvun vaihteen rakennuskanta sopeutuu puutarhamaiseen rakentamiseen ja on paikoittain merkittävä osa kulttuurimaisemakokonaisuutta ja paikallista identiteettiä.

Ennen Porkkalan vuokrakauden alkua (1944) rakennetut sekä osa 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista rakennuksista inventoitiin kesällä 2007. Inventoinnin yhteydessä tutkittiin rakennusten rakennushistoriallisen, historiallisen ja maisemalliset arvot. Arviointikriteereinä käytettiin harvinaisuutta, edustavuutta, alkuperäisyyttä, kokonaisuuksien muodostamista, historiallista ja ajallista kerrostuneisuutta sekä sopeutuvuutta luontoon ja muuhun rakennuskantaan. Ote inventointiraportista (Backman 2007) on liitteenä.

Esihistorialliset muinaisjännökset

Asemakaava-alueelta on tehty irtolöytö (poikkikirves) vuonna 1963. Keväällä 2016 tehdystä inventoinnista (Mikroliitti Oy) merkkejä kiinteistä muinaisjännöksistä ei löydetty. Täten jatkotoimenpiteisiin ei raportin mukaan ole aihetta.

Palvelut

Tolsanmäki sijaitsee kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan seisakkeen välittömässä läheisyydessä. Valtaosa alueen lähimmistä kaupallisista palveluista sijaitsee enimmillään noin kahden kilometrin päässä kuntakeskuksessa. Kuntakeskuksessa sijaitsee myös terveyskeskus, kirjasto, musiikkiopisto ja kirkko. Urheilupuiston virkistys- ja liikuntapalvelut sijaitsevat myös noin puolentoista kilometrin etäisyydellä koko suunnittelualueesta. Tolsan aseman viereen on rakenteilla päivittäistavarakauppa.

Kunnan tarjoamista palveluista suunnittelualueella lähimmät päiväkodit ovat suomenkieliset Heikkilän päiväkotit ja Laajakallion päiväkotit sekä kuntakeskuksessa sijaitseva ruotsinkielinen Prästgårdsbackens daghem. Lähimmät suomenkieliset alakoulut sijaitsevat Heikkilässä ja Laajakalliolla. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Winellska skolan. Suomen- ja ruotsinkieliset yläkoulut ja lukiot sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Työpaikat

Alueella ei ole merkittävässä määrin työpaikkoja. Lähimmät työpaikat sijaitsevat Laajakalliolla, kuntakeskuksessa ja Munkinmäessä.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi suurempaa metsäistä kallioaluetta, joita käytetään lähivirkistysalueina. Lähin rakennettu puisto, Kirkkolaakson puisto, sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Lähin leikkipaikka on Tolsanpolun leikkipaikka, joka sijaitsee kaava-alueen lounaisosan läheisyydessä. Lähimmät pallokentät ovat juuri kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Heikkilän pallokenttä sekä Tolsantien itäpuolella sijaitsevan Laajakallion koulun kenttä.

Liikenne

Tolsantie toimii alueen pääasiallisen sisääntuloväylänä ja varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä. Tolsantiestä erkaantuu kaava-alueen sisäisen liikenteen pääväylänä toimiva

Vanha Heikkiläntie. Vanhasta Heikkiläntiestä erkaantuu valtaosa alueen tonttikaduista, joita ovat mm. Äminnentie, Bisarintie, Satulasepänkuja ja Sammalkallio.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee painevesiviemäri (siirtoviemäri) ja kaukolämpöputki. Alueen kunnallistekniset verkostot ilmenevät liiteaineistosta. Kaava-alueelle laaditaan kaavoituksen yhteydessä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Luonnonsuojelullisesti merkittäviä lajeja ei ole tiedossa. Ajoneuvo ja raideliikenteen aiheuttamia häiriöitä lukuun ottamatta muita ympäristöhäiriöitä alueella ei ole. Kaava-alueen suurin melunaiheuttaja on Länsiväylän liikennemelu. Rautatien aiheuttama melu on huomattavasti vähäisempi. Lisäksi Tolsantien liikennemelu vaikuttaa jonkin verran esim. sen varrella sijaitsevien kiinteistöiden asuinviihtyisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

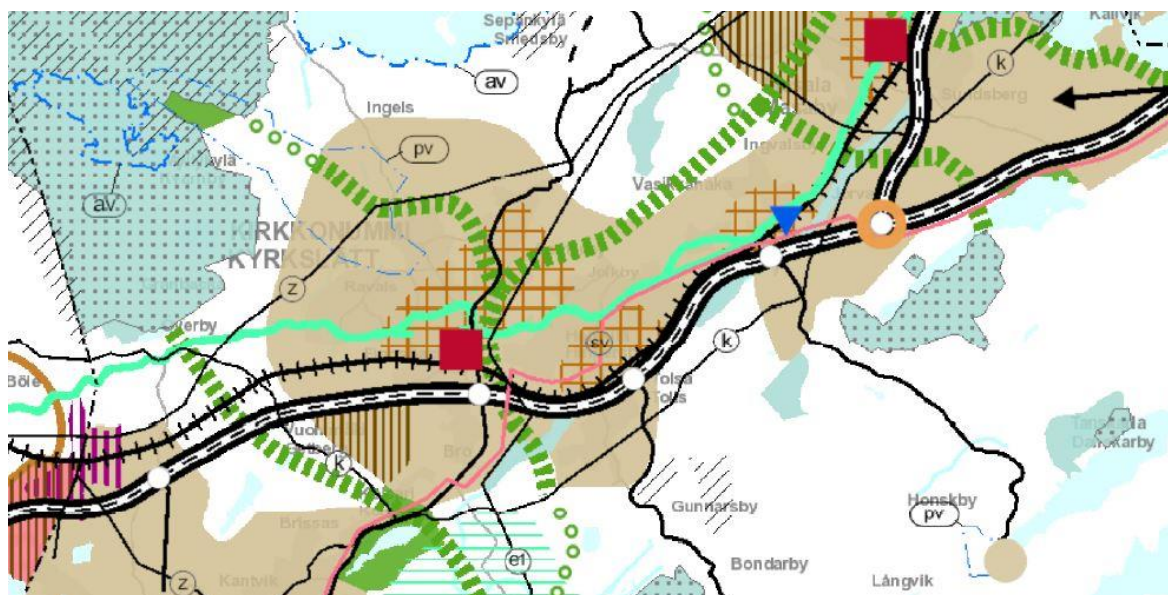
Maanomistus on esitetty liiteaineistossa.

3.2 Suunnittelutilanne

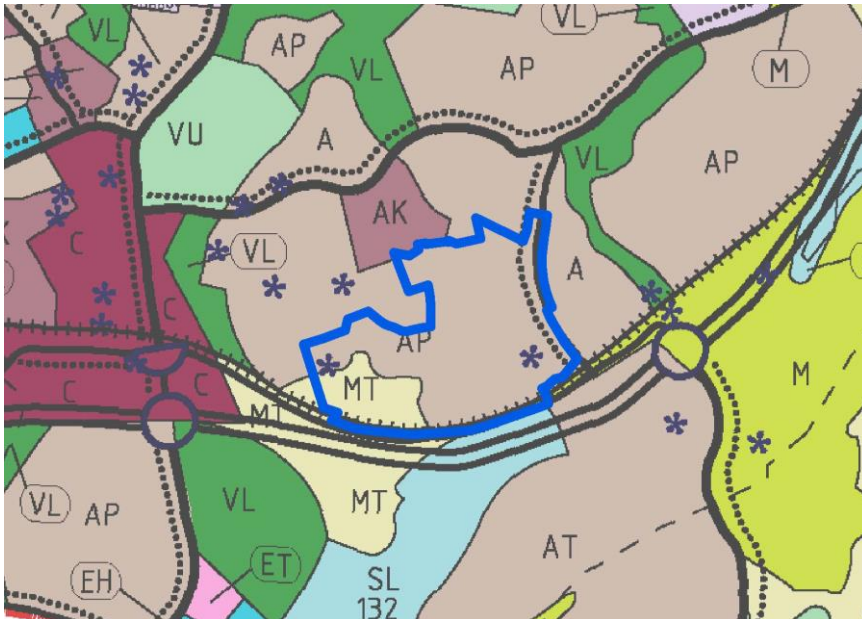
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Vuonna 2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen poikki kulkee siirtoviemäriyhteys.



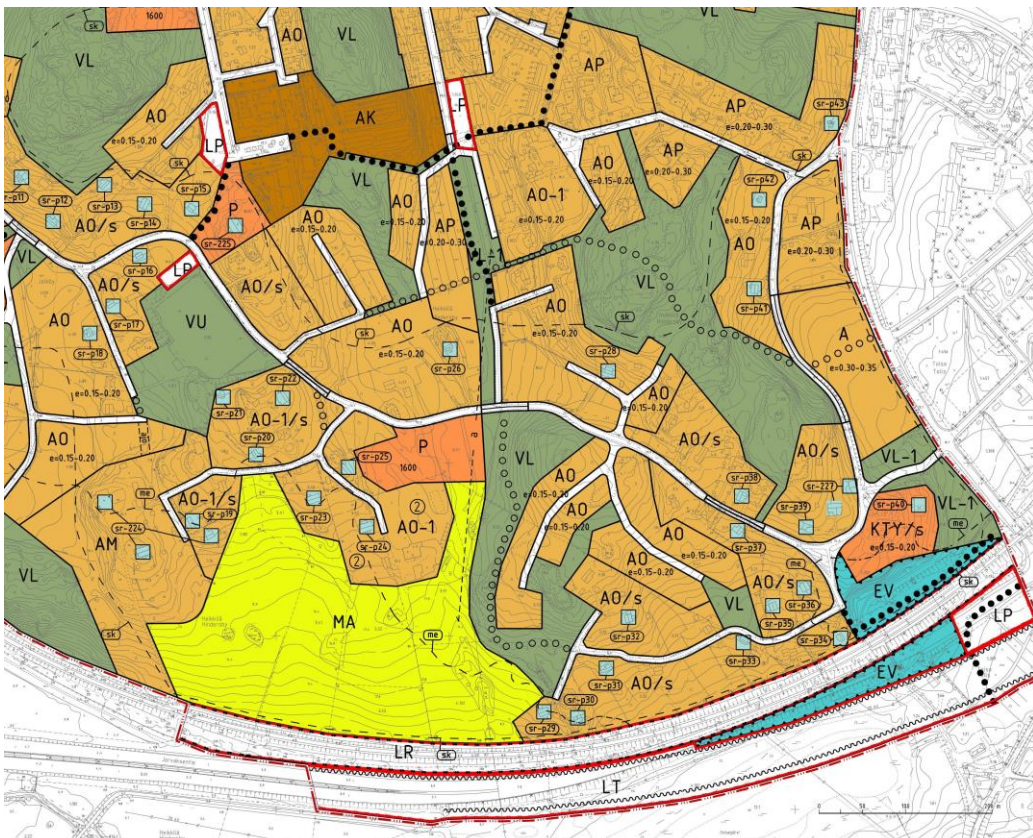
Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava 2020

Kuva 3. Ote koko kunnan Yleiskaava 2020:stä.

Yleiskaava

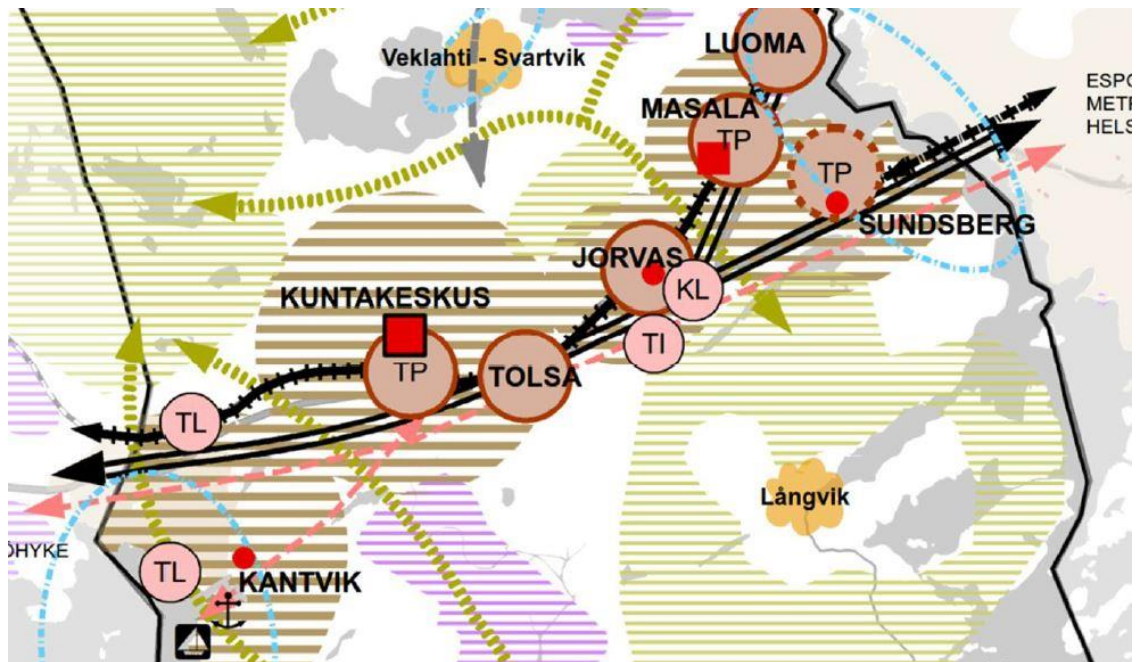
Alueella on voimassa vuonna 2009 lainvoiman saanut Heikkilän osayleiskaava. Tolsanmäen alue on osayleiskaavassa varattu pientalovaltaiseen asumiseen (AO, AP), asuntoalueeksi (A), palveluille (P), toimitilarakennusten alueeksi (KTY), mautilojen talouskeskuksen alueeksi (AM), maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), suojaviheralueeksi (EV) ja virkistykseen (VL).



Kuva 4. Ote Heikkilän osayleiskaavasta.

Maakäytön kehityskuva

Kunta on teettänyt koko kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan (Pöyry Finland Oy), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä. Näitä ovat mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.



Kuva 5. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2020.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Laajakallion keskustan asemakaava (lainvoimainen 27.1.1994), Heikkilä I asemakaava (lainvoimainen 5.3.1974) sekä Kirkkolaakson asemakaava (lainvoimainen 10.8.2007).

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on 29.6.2006 hyväksynyt Kirkkonummen rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa. Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka

käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä ja edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan aseman välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Kirkkonummen rautatieasemalle on koko suunnittelualueelta noin yhden ja kahden kilometrin välillä. Asemakaavan tarkoituksena on Heikkilän osayleiskaavan mukaisesti asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa liikekeskustan kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Tolsan asemanseudun asukasmäärän lisäämiseksi.

Kaava-alueeseen kuuluu Yleiskaavassa 2020 ja Heikkilän osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu kyläasutusalue, joka sijoittuu pääasiassa nykyisen Vanhan Heikkiläntien linjauksen, siitä lähtevien sivuteiden ja Axbodantien ympäristöön. Tavoitteena on kunnioittaa alueen arvokasta kulttuurihistoriallista luonnetta täydennysrakentamisessa.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin. Asemakaavan kautta tavoitteena on parantaa mm. Vanha Heikkiläntien olosuhteita sekä Tolsantien ja nykyisen Tolsanmäki-kadun (kaavassa Vanha Heikkiläntie) risteysalue. Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on laaditaan alueelle katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma sisältäen hulevesi ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmat ja selvityksen laatii Sweco Oy.

Meluselvityksen kautta voidaan osoittaa rautatiealueeseen rajautuvilla uusilla rakennuspaikoilla asuinpihojen toteuttamiskelpoisuus ja rakennusmassojen sijoittuminen kiinteistöille. Selvityksen on laatinut vuonna 2016 Sito Oy.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on kuulutettu vireille 21.8.2015. Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 2.1 ja kansilehdeltä.

Tolsanmäen asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2016–2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.8.2015 (§ 77).

Mikäli kaavahankkeen toteuttaminen tuo alueen maanomistajille merkittävää taloudellista hyötyä, kunta solmii heidän kanssaan maankäyttösopimukset asemakaavaehdotuksen valmistuttua.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu yhdyskuntatekniikan hyväksymässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Se on toimitettu osallisille.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat ja kiinteistöyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset. Osalliset on lueteltu OAS:ssa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 21.8.2015 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.6.2015 (45 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu samaan aikaan kuin kaavan vireille tulosta sekä ilmoitettu suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille samassa kirjeessä, jossa heille on kerrottu vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on edelleen nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnanvirastossa.

Kaavaehdotus käsitellään ensin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja sen jälkeen kunnanhallituksessa. Samalla kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle. Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa, Västra Nylandissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kirjeillä suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lisäksi lausunnot ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

Kun kaavoittaja on tehnyt kaavaehdotukseen tarkistuksia muistutuksina ja lausuntoina saadun palautteen pohjalta, lopullinen asemakaava sekä vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin käsitellään ensin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja sitten kunnanhallituksessa. Asemakaavan ja vastineet hyväksyy lopulta kunnanvaltuusto. Mikäli kaavoittaja tekee kaavaehdotukseen oleellisia muutoksia vielä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, kaavaehdotus asetetaan uudestaan julkisesti nähtävillä ja viedään vasta sen jälkeen em. yhdyskuntatekniikan lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyihin. Kaavan hyväksymispäätöksestä kuulutetaan Kirkkonummen sanomissa, Västra Nylandissa ja kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä ilmoitetaan kirjeitse niille, jotka ovat sitä muistutuksissa kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista tehdä valitus Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausuntomenettelyä. Asemakaava ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Heikkilän osayleiskaavan mukaisesti asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon Heikkilän arvokkaan kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asutuksen sijoittaminen kestäväen kehityksen ja kaavataloudellisten periaatteiden mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan alustaviksi tavoitteiksi asetettiin myös uudis- ja täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen kunnan

omistamille maille sekä Tolsan aseman lähialueen maankäytön kehittäminen ja palvelutarpeiden selvittäminen.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin. Asemakaavassa tavoitteena on parantaa mm. Vanha Heikkiläntien olosuhteita sekä Tolsantien ja nykyisen Tolsanmäki-kadun (kaavassa Vanha Heikkiläntie) risteysaluetta.

Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa liikekeskustan kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Tolsan asemanseudun asukasmäärän lisäämiseksi. Tämän johdosta aseman ja hyvän joukkoliikenteen läheisyydessä on poikettu vähäisesti Heikkilän osayleiskaavasta asettamalla tavoitteeksi tutkia tiiviimmän asumisen sijoittamista Tolsan aseman läheisyyteen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2009 voimaan tulleissa tarkistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa veloitetaan Helsingin seudun maankäytön suunnittelussa edistämään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Merkittävä rakentaminen tulee säädöksen mukaan sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Lisäksi yhdyskuntarakenteita veloitetaan kehittämään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa.

Tolsanmäen asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Tolsan asemanseudun vaikutusaluetta sijoittamalla sinne uutta asuinrakennuskantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen samalla huomioiden alueella sijaitsevan kulttuuriympäristön. Sekä junien että linja-autojen vuoroitiheys eli joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä. Näin alueen maankäyttö toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityiskysymyksiä esimerkillisesti.

Maakuntakaava

Vahvistetussa Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Kaavakarttaan on lisäksi merkitty siirtoviemäriyhteys ja pääraita.

Maakäytön kehityskuva

Tolsanmäen asemakaava-alue kuuluu kehityskuvan kasvuvyöhykkeeseen ja sijaitsee maankäytön kehittämisen painopiste-alueella sekä olemassa olevan juna-aseman ympäristössä (säde 800m). Kehityskuvalla tavoitellaan edistettävien kestäviä liikkumismuotoja kytkeällä kehitettävät taajama-alueet raideliikenteeseen ja hyödyntämällä asemaseutujen rakentamismahdollisuudet.

Heikkilän osayleiskaava

Heikkilän osayleiskaavan tarkoituksena on täydennysrakentamisen, liikenteen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen yhteensovittaminen kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla Heikkilän alueella. Asuinrakentamisen tarkennetuksi tavoitteeksi osayleiskaavassa asetetaan tehokkaimman rakentamisen sijoittaminen Laajakallion läheisyyteen Tolsantien varteen, josta kävelymatkan etäisyydellä sijaitsevat Tolsan asema ja Laajakallion palvelut.

Osayleiskaavassa Tolsanmäen alueelle osoitetaan rakennusoikeutta erillispientaloille (AO) 12700–16900 k-m² (e=0,15–0,2), asuinpientaloille (AP) 8500–12800 k-m² (e=0,2–0,3), asuinrakennuksille (A) 4700–5500 k-m², toimitiloille (KTY) 1200–1600 k-m² ja palveluille (P) 1600 k-m² siten, että olevat rakennukset sisältyvät lukuihin.

Kaavan tuoreudesta huolimatta, vuonna 2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat luoneet paineita alueen rakentamistehokkuuden nostamiselle ja alueen tiivistämiselle erityisesti Tolsan seisakkeen läheisillä alueilla.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on Heikkilän osayleiskaavan mukaisesti asuinalueelle ominaisen pienimittakaavaisuuden, kylämäisen rakenteen ja vehreyden säilyttäminen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Vanhan Heikkilän kyläkuva halutaan säilyttää.

Luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön suojelun osalta tavoitteena on maiseman tunnusomaisten piirteiden, kallioiden ja niiden välisten savikoiden huomioiminen uusien asuinalueiden sijoituksessa. Lisäksi tavoitteeksi asetetaan maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen korostaminen näkymiä avaamalla. Riittävien yhtenäisten metsä- ja kallioalueiden säilyttäminen virkistykseen sekä niiden väliset yhteydet tulee turvata.

Maataloudelle asetettavana tavoitteena on turvata mahdollisuus maatalouden harjoittamiseen nykyisillä tiloilla. Alueen eteläosassa olevan laajan Åminnen ja Bisarin peltoaukean pysyminen viljelykäytössä on tärkeää kulttuuriympäristön säilymiselle.

Liikenneverkolle asetettavana tavoitteena on, että arvokkaaseen kylämaisemaan kuuluvan Vanhan Heikkiläntien kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät. Ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitistön suhteen tavoitellaan reitistön selkeyttämistä nykyisiä käytössä olevia reittejä hyödyntäen. Tavoitteena on myös tarkastella seudullisen pääpyöräilyverkon reitin sijoittumista alueelle.

Tolls Övergårdin ja Åminnen rakennukset on Heikkilän osayleiskaavassa esitetty rakennustai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Paikallisesti merkittäviä kohteita on 28 kpl. Kaava-alueesta pääosa kuuluu osayleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk).

Rantarataan rajautuvan asuinalueen piha-alueiden suojaus melulta edellyttää selvitystä erillisen melusuojauksen mahdollisuudesta tai rakennusten sijoittamisesta siten, että rakennusmassat suojaavat osittain kiinteistöjä melulta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluprosessin aikana ei laadittu vaihtoehtoisia asemakaavasunnitelmia, sillä niitä ei pidetty tarpeellisina Heikkilän osayleiskaavan ollessa tuore ja osayleiskaavatasolla varsin tarkkaan laadittu. Lisäksi vaihtoehtotarkasteluja on tehty Heikkilän osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä. Suunnittelun aikana on kuitenkin tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi on kohdassa 5.4.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan tavoitteena on eheyttää Tolsan asemanseudun yhdyskuntarakennetta samalla elävöittäen sitä asukasmäärän noustessa. Kaava-alue kuuluu voimassaolevassa maakunta-kaavassa tiivistettävään taajama-alueeseen ja on asemanseutuna sekä seudullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Tavoitteena on kunnioittaa Heikkilän puutalovaltaisen kyläalueen kulttuuri- ja paikallishistoriallisia arvoja täydennysrakentamisessa. Kaava-alueen rakennuskanta on pientalovaltaista. Korkeampi rakentaminen on sijoitettu Tolsantien varteen Tolsan aseman läheisyyteen. Näin on pyritty tiivistämään asemaa lähimpänä sijaitsevia alueita valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja samalla mahdollistaen muiden alueiden säilyttämisen pientalovaltaisina.

Maankäyttö mahdollistaa monipuoliset asumisvaihtoehdot. Tolsanmäen kaava-alueen kerrostalokortteli (AK) toimii sulauttavana elementtinä Tolsantien itäpuolella sijaitsevan Tolsan asemanseudun kaava-alueen kerrostaloalueen ja Tolsanmäen pientaloalueen välillä. Tolsanmäen kerrostalokorttelin kerrostalot ovat Tolsantien puolella nelikerroksisia pistetaloja ja korttelin länsilaidalla rinneratkaisuna toteutettuja kolmikerroksisia pienkerrostaloja, joissa alin kerros on puolikas kerros. Puujulkisivuiset kerrostalot toimivat porttiaiheena Heikkilän puutaloalueelle ja sopeuttavat rakennusten mittakaavan vähitellen pientaloalueeseen sopivaksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 55 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 39 000 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asuinrakennusten korttelialue (A)	noin 1800 k-m ²
Asuinpientaloille korttelialue (AP)	noin 5400 k-m ²
Erillispientaloille korttelialue (AO)	noin 25000 k-m ²
Asuinkerrostaloille korttelialue (AK)	noin 4800 k-m ²
Maatilan talouskeskuksen rakennuksien korttelialue (AM)	noin 1200 k-m ²
Palvelurakennusten korttelialue (P)	noin 700 k-m ² .

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin $e=0,07$. Tolsan aseman lähialueella sijaitsevilla asuinrakennusten (A) korttelialueella korttelitehtokkuus on noin $e=0,3$ ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella korttelitehtokkuus on hieman vajaa $e=0,65$.

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 450–500 uutta asukasta. Yhteensä kaava-alueelle muodostuu noin 60 uutta pientalon rakennuspaikkaa. Erillispientalojen alueella (AO) pääsääntöisesti uusien asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on 180 k-m².

Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia (sr ja sr-1) on 28 kpl ja yhteensä noin 4260 m².

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

AK- ja A-kortteli:	1 ap / 80 k-m ² . Erityisryhmien asuintila 1 ap / 150 k-m ² . Erityisryhmien kerho- ja yhteistila 1 ap / 100 k-m ² . Julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m ² , työtilat 1 ap / 50 k-m ² .
AP-kortteli:	2 ap / asunto.
AO-kortteli:	2 ap / asunto, työ- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m ² .
P-kortteli:	Palvelu- ja toimistotila 1 ap / 50 k-m ² .

Myymälätila 1 ap / 20 k-m².
Julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle on osoitettu yhteensä noin 700 k-m² rakennusoikeutta palvelurakennusten kortteli-alueelle kortteliin 765. Suuri osa kaavakartalla osoitetusta rakennusoikeudesta on jo toteutunutta rakennusoikeutta ja uutta rakennusoikeutta on alueelle osoitettu 300 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset uuden asuntoalueen toteuttamiselle. Tolsanmäestä halutaan vetovoimainen ja vireä kylämäinen alue, jossa uusi rakennuskanta tukee ja vahvistaa olemassa olevaa puutalojen muodostamaa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön arvokasta kulttuurihistoriallista luonnetta alueen täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi asemakaavassa on pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kyläkuvallisesti arvokkaaseen puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu asemakaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen ulkoasusta, kuten julkisivujen ja katon ominaisuuksista ja väreistä. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi kattomuoto ja -kulma sekä julkisivumateriaali. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta puujulkisivujen lisäksi asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiden rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Kaavaehdotus edistää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten palvelutason parantamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös autottoman elintavan. Rautatiealueen mitoituksessa varaudutaan kaupunkiradan toteuttamiseen.

Kaava-alueen kevyen liikenteen verkosto on suunniteltu siten, että se liittyy mahdollisimman hyvin olevaan verkostoon. Vanhan Heikkiläntien linjauksen säilyttäminen pääpiirteittäin ja nykyisten rakennusten sijainti lähellä tietä ei ole mahdollistanut kadun leventämistä siten, että sen varrelle olisi Tolsanmäen alueelle mahtunut kevyen liikenteen yhteys. Paikallisella tasolla yhteydet kuntakeskuksen suuntaan paranevat alueen eteläreunassa kulkevan kevyen liikenteen kadun myötä. Seudullisen pääpyöräilyverkon yhteyden sijoittamista alueelle tutkittiin asemakaavaehdotuksen suunnittelun aikana sekä katujen yleissuunnittelussa. Katujen yleissuunnittelussa todettiin yhteyden mahtuvan tiukasti mitoitetuna rautatiealueen ja sen pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen alueelle. Tämä koettiin kuitenkin maanomistajien kannalta kohtuuttomaksi ratkaisuksi. Näin ollen Liikenneviraston kanssa neuvoteltiin pääpyöräilyreitien sijoittamisesta väliaikaisesti rantaradan ja Länsiväylän väliselle alueelle, jossa kulkee jonkin matkaa vanha tien pohja. Pääpyöräilyreitti poistuu alueelta, kun kaupunkiradan lisäraiteita aletaan rakentaa.

Kortteliin 760 AO/s-alueelle tulevaa liikennemelua ei ole mahdollista koko alueella torjua melusteella siten, että valtioneuvoston asettamat ohjearvot täyttyisivät. Melusteiden rakentaminen ei myöskään ole mahdollista kaavataloudellisista syistä. AO/s korttelialueella uusille rakennuspaikoille pystytään kuitenkin meluselvityksen mukaan (Sito Oy 2016) muodostamaan melulta suojattu piha-alue uusien rakennusmassojen avulla. Tästä johtuen asuinrakennus ja mahdollinen talousrakennus tulee sijoittaa kaavakartassa esitettyjen rakennusalojen puitteissa siten, että piha-alueelle muodostuu riittävästi melulta suojattua oleskelu-alueita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi AK-korttelialue kortteliin 766. Kerrosluvut vaihtelevat korttelissa välillä ½rIII - IV. Tolsantien varressa kerroslukua on neljä ja korttelin länsilaidalla kevyen liikenteen kadun puoleisissa (Vanha Tolsantie) pienkerrostaloissa on kaksi kokonaista kerrosta ja rinteessä puolikas kerros. Pienkerrostaloissa rinteessä sijaitseva alin kerros saa olla korkeintaan puolet suurimman kerroksen alasta. Pienkerrostalot on rakennettava rinteeseen siten, että rakennusten toisen kerroksen sisäänkäynti on tasattu likimain kevyen liikenteen kadun (Vanha Tolsantie) tasoon. Rakennusten tulee olla kevyen liikenteen kadun puolelta kaksi (2) kerroksisia ja pihan puolelta kolme (3) kerroksisia. Sisäänkäyntejä tulee olla sekä kevyen liikenteen kadun (Vanha Tolsantie) että piha-alueen puolelta. Rakennukset tulee suunnitella siten, että käynti asuinhuoneistoihin on sisään-tulon kerrostaso mukaan lukien enintään kahdessa kerroksessa.

Rakennuksissa on oltava joko harjakatto tai harja- ja pulpettikaton sovellus. Rakennuksissa on oltava julkisivusta selkeästi erottuvat räystäät. Korttelikohtaisesti on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa. Tonttien 1,2 ja 3 IV-kerroksisten rakennusten kattomuoto on toteutettava keskenään yhtenäisenä. Myös tonttien 4 ja 5 ½rIII-kerroksisten pienkerrostalojen kattomuoto on toteutettava keskenään yhtenäisenä.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaali puuverhous, joka on toteutettava pinnaltaan yhtenäisenä. Rakennusten julkisivujen väriytyminen tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti. Maantasokerroksessa julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Parvekkeet tulee lasittaa. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestäväyyden kannalta korttelialueen rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti, jotta asukkaille muodostuu viihtyisiä ja tarpeeksi suuria piha-alueita.

AK-korttelin autopaikat on osoitettu LPA-tontille, minkä johdosta rakennuksille saadaan muodostettua suurehko ja hyvään ilmansuuntaan aukeava korttelipiha.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi A-korttelialue kortteliin 767. Kortteliin saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on toteutettava tontin sisällä vähintään kahtena erillisenä rakennusmassana, jotta korttelialueen rakennukset sopisivat paremmin ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Rakennuksia ei saa toteuttaa luhtikäytävällä, jotta rakennusten ulkoasu sopeutuisi paremmin ympäröivän rakennuskannan tyyliin.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudella 1:2,5 ja 1:4 välillä. Asuinrakennusten korttelialueen sisällä on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa. Rakennuksen pääjulkisivumateriaali puuverhous, joka on toteutettava pinnaltaan yhtenäisenä. Rakennusten julkisivujen väriytyminen tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti. Korttelialueen rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti, jotta asukkaille muodostuu viihtyisiä ja tarpeeksi suuria piha-alueita.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinpientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteihin 753, 756, 769 ja 770. Kortteleissa 753 ja 756 tontille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 180 k-m² suuruisia, pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta.

Rakennusten kattomuoto on kortteleissa 753 ja 756 harjakatto. Korttelissa 753 kaikkien tontille rakennettavien asuinrakennusten harjasuunta ei saa olla keskenään samansuuntainen, jotta rakennukset sopeutuisivat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan, jossa rakennukset ovat sijoittuneet keskenään erisuuntaisesti. Rakennusten julkisivujen väritys tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti kyläkuvallisesti keskeisten sijaintien johdosta. Kortteissa 753 ja 756 rakennusten pääjulkisivumateriaali on puuverhous.

Kortteleissa 753 ja 756 tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Kortteleissa 753 ja 756 autojen pysäköintipaikkoja ei saa kyläkuvallisista syistä toteuttaa yhtenäisenä pysäköintialueena ja pysäköintipaikat tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavalla mahdollistetaan erillispientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteihin 750–755, 757–764 ja 767–769.

Jotta uudet erillispientalot sopeutuisivat kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kyläkuvallisesti arvokkaaseen puutalovaltaiseen rakennuskantaan, on rakennusten kattomuoto harjakatto ja pääjulkisivumateriaali puuverhous. Tontin asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m² ja tontille saa rakentaa yhden asunnon, mikäli asemakaavakartalle ei ole toisin merkitty. Tontille saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia enintään 70 k-m² asuntoa kohti. Yli 2000 neliön kokoisille tonteille on sallittua sijoittaa työtiloja asuinrakennusten yhteyteen enintään 50 k-m². Työtiloilla halutaan mahdollistaa pienyrittäjien ja käsityöläisten toimiminen alueella sen perinteen mukaisesti.

Alueen vanhoille tonteille on esitetty lisärakentamista seuraavan mitoituksen mukaisesti. Yli 2000 m² kokoiset tontit on kaavakartalla jaettu kahdeksi tontiksi. Niille tonteille joilla jakaminen ei ole luontevaa, on merkitty mahdollisuus rakentaa kaksi asuntoa (2as) tontille. Yli 5000 m²:n tonteille on piirretty kaksi uutta tonttia ja yli 7500 m²:n tonteille on piirretty kolme uutta tonttia.

Korttelissa 760 uudisrakennus ja talousrakennus on rakennettava siten, että muodostuu ulko-oleskelualue, jossa melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Korttelialue on näkyvällä paikalla saavuttaessa kaava-alueelle Tolsantieltä ja Länsiväylän suunnasta. Tämän johdosta uusien rakennusten on sopeuduttava ulkonäöllisesti olevaan rakennuskantaan. Palvelurakennusten korttelialueella toimii tällä hetkellä mm. perämöötto-rimuseo. Autopaikkojen jäsentelyssä tulee kyläkuvallisista syistä toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti.

5.3.2 Muut alueet**Puistot ja virkistysalueet**

Miilupuistosta (VP) rakennetaan korkeatasoinen puisto, jonka läpi johdetaan uusi itä-länsi-suuntainen kevyen liikenteen yhteys (pp). Kevyen liikenteen yhteys liittyy Tolsankallion lähivirkistysalueella (VL) kulkeviin olemassa oleviin puistopolkuihin. Miilupuistoon rakennetaan lapsia, nuoria ja muita asukkaita palveleva toiminta-alue, joka mahdollistaa oleskelun ja leikin.

Bron muurin metsän viereinen niittymäisenä säilytettävä laaksossa sijaitseva lähivirkistysalue (VL/n) on osa Heikkilän osayleiskaavassa esitettyä näkymäakselia yhdessä Satulasepäniityn (VL/n) kanssa. Näin ollen alueiden niittymäinen luonne tulee säilyttää maiseman ja näkymien vuoksi. Aluetta on samalla hyödynnetty palstaviljely- ja hulevesien käsitteilyalueena.

Suunnittelualueella sijaitsevat kallioalueet on pääasiassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). Tolsanmäen lähivirkistysalueiden maankäytössä on pitkälti noudatettu Heikkilän osayleiskaavan viheraluerakennetta. Tolsankallion (VL) alueelle ei ilman suuria maastoleikkauksia ole mahdollista rakentaa nykyisten esteettömyysvaatimusten mukaisia kulkureittejä. Suuret leikkaukset verottaisivat kohtuuttomasti kallioluontoa ja maisemaa, jolloin virkistysalueen tarkoituksenmukaisuus kärsisi. Näin ollen maastossa olemassa olevia reittejä tullaan ylläpitämään puistopolkuina, joita ei ole tarkoitus rakentaa maastoon.

Kävelyn ja pyöräilyn pääyhteydet valaistaan ja kytketään ympäröiviin kevyen liikenteen yhteyksiin. Puistojen ja virkistysalueiden puistosuunnitelmat laaditaan ennen niiden rakentamista.

Bisarin haan VL-alueella sijaitsee säilytettävä kivialue, joka on todennäköisesti toiminut Nedre Bisarin tilan lehmähaan aitana. Kiviaidan eteläpäässä Axbodantien lähistöllä sijaitsevaan kallioon on hakattu teksti ”1915 Axel Liljefors Bisar” Nedre Bisarin tilan omistajan mukaan.

Suojaviheralueet

Melualueella sijaitsevat rakentamattomat metsä-, pelto- ja niittyalueet on kaavassa osoitettu suojaviheralueiksi (EV). Puustoa hoidetaan nykytilan kaltaisena sekametsikkönä, jossa on monenikäistä ja -kokoista puustoa, lukuun ottamatta korttelin 760 niittymäisenä säilytettävää aluetta.

Katualueet

Kaavaehdotuksen laatimisen aikana on viety eteenpäin alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Näin ollen ehdotuksessa on otettu huomioon mm. katujen tilatarpeet ja niiden rakennettavuus. Tolsantien ja Vanhan Heikkiläntien (nyk. Tolsanmäki) liittymäaluetta on katujen yleissuunnitelmassa pyritty parantamaan jyrkkien maasto-olosuhteiden puitteissa.

Historialliseksi tieksi merkityn Vanhan Heikkiläntien linjaus on pääosin säilytetty. Liikenne nopeuksien hallitsemiseksi ja läpikulun ehkäisemiseksi Vanhalle Heikkiläntielle suunnitellaan hidaskatuosuus (hk) ja tien katkaisu jätetään mahdolliseksi tulevaisuudessa.

Vanha Heikkiläntie säilyy alueen sisäisenä pääyhteytenä ja siitä erkaantuu valtaosa alueen tonttikaduista, kuten Äminnentie, Bisarintie, Satulasepänpäntie sekä kolme uutta tonttikatua. Muita tonttikatuja ovat Tolsantieltä erkaantuvat Vanha Tolsantie ja Sammalkallio. Nykyinen Tolsanmäki-katu varataan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi ainoastaan kevyelle liikenteelle. Ajoyhteys Axbodantielle on järjestetty uudelleen Vanhalta Heikkiläntieltä uuden tonttikadun kautta. Näin Axbodantielle järjestyy maastoltaan loivempi yhteys, joka on liikenneturvallisuuden kannalta parempi.

Uusien ja täydennettävien pientaloalueiden (AO, AP) liikenne on pääasiassa pyritty hoitamaan Vanhalta Heikkiläntieltä erkanneiden uusien tonttikatujen kautta, jolloin uusien liittymien määrä Vanhalla Heikkiläntiellä on saatu pysymään vähäisinä.

Aukio- ja pysäköintialueet

Satulasepänaukio toimii solmukohtana Tolsanmäen kaava-alueen pohjoisreunassa yhdistäen alueen Heikkilä I asemakaavan alueeseen. Aukion visuaalisen ilmeen tulee olla viihtyisiä ja vetovoimainen, mikä tarkoittaa mm. laadukkaiden materiaalien käyttämistä.

Korttelin 766 kerrostaloja varten on osoitettu pysäköintialue (LPA), jolla autopaikkoja on ka-toksissa ja maantasossa toteutettuina yhteensä noin 55 kpl. Näin saadaan autopaikkamitoi-tukseksi noin 1 ap. / 80 k-m².

Kevyen liikenteen yhteydet

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen kevytliikenneyhteyksiä nykyisestä. Erityisesti paikallisen tason itä-länsi -suuntainen yhteys kuntakeskuksen ja Tolsan aseman välillä su-juvoituu uuden suuremman yhteyden vuoksi.

Kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsevan Bron muurin metsässä kulkeva (VL) pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp) kytkee alueen pohjois- ja eteläosan toisiinsa ja liittyen muihin verkostoihin. Toinen pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen kevyt-liikenneväylä on johdettu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) poikki. Kaavassa oh-jeellisena osoitetut yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat tarkoitus toteuttaa sorapintaisina väylinä.

Ohjeellisina puistopolkuina kaavassa on osoitettu Tolsankalliolla kulkevat merkityksellisim-mät yhteydet, joita ei voida toteuttaa esteettöminä kulkuyhteyksinä ilman erittäin suuria maastonmuokkauksia ja -leikkauksia. Näin ollen kaavassa osoitettuja ohjeellisia puistopol-kuja ei ole tarkoitus rakentaa maastoon. Puistopoluille on tarkoituksena tehdä kevyitä pa-rannustoimenpiteitä.

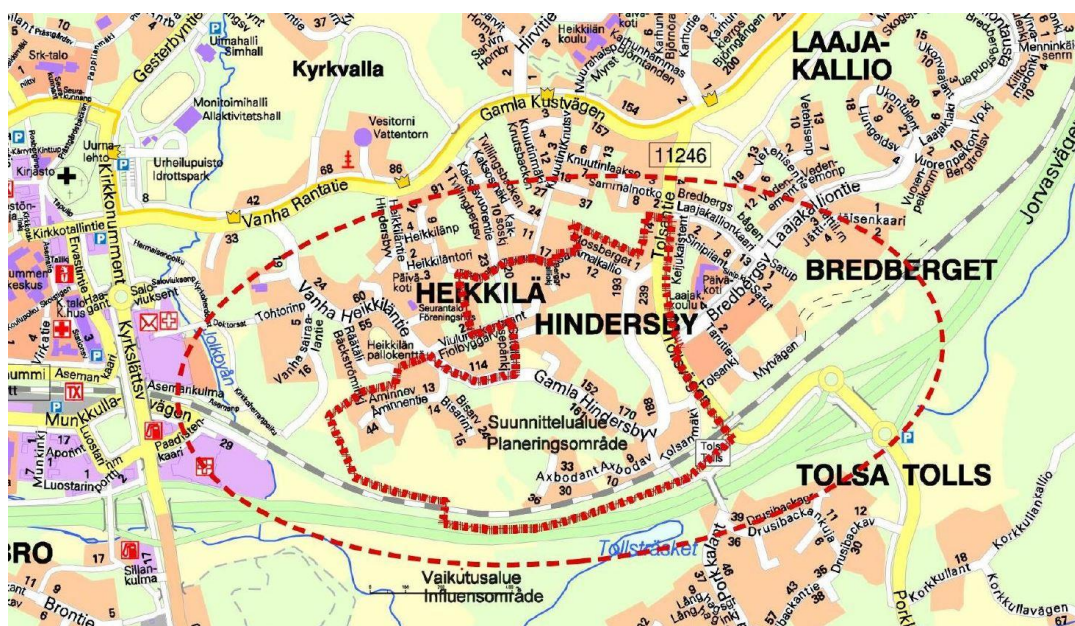
Suunnittelualueen kaakkoisosassa kulkeva Tolsanmäki-katu poistuu autoliikenteen käytös-tä ja varataan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi ainoastaan kevyelle liikenteel-le. Myös osa Vanha Tolsantiestä (ent. Vanha Heikkiläntie) on varattu ainoastaan kävelyille ja pyöräilylle.

Kaava-aluetta itäpuolella reunustavalla Tolsantiellä on pyöräilyä ja kävelyä palveleva kevy-en liikenteen yhteys kaava-alueen itäreunassa ja näin se palvelee jo nykyisellään alueen asukkaita.

5.4

Kaavan vaikutukset

Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötie-toaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateri-aleista). Ympäristövaikutuksia arvioidaan aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta.



Kuva 6. Kaava-alueen rajaus ja kaavan vaikutusalue

5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maiseman perusrakenne, jossa rakentaminen sijoittuu rinnealueille, säilyy pääsääntöisesti edelleen. Suurmaisemassa erottuva Tolsankallion lakialue säilyy rakentamattomana. Myös alueen keskellä sijaitseva laaksoalue säilyy rakentamattomana. Tämä Åminnen ja Bisarin välinen peltoalue alueen eteläosassa ja sen pohjoiseen suuntautuva jatke, on kaavassa osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä niittymäisenä säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi (VL/n). Myös Tolsantien eteläpäässä sijaitseva Tolsanniityn puistoalue (VL/n) säilyy maisemallisesti avoimena.

Muutoksia kaava tuo Bisarintien itäpuoleiselle pääosin avoimena säilyneelle niittyalueelle, joka kaavassa osoitetaan asuinpientalojen alueeksi (AP). Asemakaavassa rakennusmassat pysyvät kuitenkin matalina ja muodostavat siten luonnollisen reunan laaksoalueelle. Täydennysrakentaminen Tolsankallion lounaisreunalla muuttaa alueen sisäistä maisemaa jonkin verran. Rakentaminen alueella on erillispientaloja (AO) piha-alueineen, minkä johdosta alueen yleisilme säilynee vehreänä.

Lisäksi asuinrakentamiseen (A) ja asuinkerrostaloille (AK) on osoitettu nykyisin avoin peltoalue Tolsantien länsipuolella. Jotta alue sopeutuisi kulttuurihistoriallisesti merkittävään maisemaan, on alueelle suunnitellun korkeamman rakentamisen sijoitteluun, massoitteeluun ja muodonantoon kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavamääräyksissä on merkitty alueen rakennukset toteutettavaksi puujulkisivuisina ja kattomuoto harjakattona tai harja- ja pulpettikaton sovelluksena. Korkeimmat kerrostalot ovat nelikerroksisia pistetaloja, jotka ovat rakennusmassoina pienimittakaavaisempia Tolsantien toisella puolella sijaitseviin kerrostaloihin verrattua. Puujulkisivuiset kerrostalot toimivat myös porttiaiheena Heikkilän puutaloalueelle ja sopeuttavat rakennusten mittakaavan vähitellen pientaloalueeseen sopivaksi. Näin tavoitteena on ollut myös häivyttää vahvaa rajaa Tolsan asemanseudun kerrostaloalueen ja Heikkilän välillä. Kaavassa asuinrakennusten korttelialue (A) on määrätty toteutettavaksi kaksikerroksisena.

Yleisesti rakentaminen säilyy edelleen matalana ja sijoittuu pääsääntöisesti rinnealueille Tolsantien varrella sijaitsevia kahta korttelia (A ja AK) lukuun ottamatta. Näin ollen asukkaiden elinympäristön maisemalliset muutokset ovat melko vähäisiä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan

Tavoiteasettelun mukaisesti rakentaminen tiivistyy. Rakennettavaksi osoitetut uudet alueet on sijoitettu maisemallisesti siten, että Vanhan Heikkiläntien varren yhtenäisen kulttuuriympäristö säilyy. Kyläkuvan kannalta tärkeimmille alueille ei lisärakentamista ole osoitettu.

Tiiviimmän rakentamisen sijoittamisella Tolsantien varteen Laajakallion koulun kohdalle pyritään liittämään kaava-alue maisemallisesti Laajakallion keskusta-alueeseen. Samoin kaava-alueen pohjoisosan asuinpientalojen korttelialueen (AP) tiiviimmällä rakentamisella pyritään yhdistämään nykyisellään irralliset kyläalue ja asemakaava-alue ja erityisesti kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva kerrostaloalue maiseman kannalta luontevammin yhteen.

Vanhan rakennuskannan täydennysrakentaminen on sijoitettu eheyttämään olemassa olevaa kylärakennetta siten, että ennestään rakentamattomille alueille on osoitettu pääsääntöisesti matalaa pientalovaltaista rakentamista ja kyläkuvallisesti merkittävälle alueille uudisrakentaminen tullaan sopeuttamaan kaavamääräysten avulla siten, että uudet asuinrakennukset istuvat vanhojen rakennusten tyyliin.

Kulttuurimaisemallisten, historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen on ollut yksi suunnittelun lähtökohdista. Merkittävä osa alueen rakennuskannasta on osoitettu

suojeltavaksi. Vanhan Heikkiläntien ja sen eteläpuolisten Åminen ja Bizarin tilojen päära-kennusten läheisyyteen on osoitettu uutta asutusta maltillisesti. Näin on pyritty säilyttämään alueiden lähiympäristön arvo ja identiteetti.

Merkittävimmät vaikutukset kyläkuvaan tiestön osalta on Vanhan Heikkiläntien perusteelli-sella parantamisella. Vanhan Heikkiläntien ollessa historiallinen tie, on sen linjaus ja kor-komaaailma pyritty säilyttämään. Tien muuttuessa kaduksi tulee sen turvallisuutta parantaa, mihin liittyy tien leventäminen ja korkotason muuttaminen joillain osuuksilla sekä kadun päällystäminen. Myös puustoa joudutaan tierakentamisen johdosta jonkin verran kaata-maan. Nämä toimenpiteet muuttavat tieympäristön ulkoasua jonkin verran.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Alueen täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta kirkkonummen kuntakes-kuksen vaikutusalueelle ja Tolsan aseman välittömässä läheisyydessä. Alueen eheyttämi-nen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja niihin liittyvien Helsingin seu-dun erityiskysymysten mukaista.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tämä mahdollistaa jopa autottoman elämän. Tolsan asema sijaitsee Tolsanmäen asuntoalueen välittömässä lähei-syydessä. Etäisyyttä koko asemakaava-alueelta on asemalle enimmillään noin 900 metriä. Lähimmät kuntakeskuksen ja Helsingin suuntaan kulkevien bussivuorojen pysäkit sijaitse-vat Tolsantiellä, Vanhan Heikkiläntien ja Tolsankujan risteysalueen tuntumassa.

Vanha Heikkiläntie on ja säilyy alueen sisäisenä pääkatuna. Asukasmäärän kasvun seura-uksena ajoneuvoliikenteen määrä todennäköisesti kasvaa huomattavasti nykyisestä. Tä-män johdosta Vanhan Heikkiläntien liikennejärjestelyjä on kaavassa ja katujen yleissuunni-telmassa järjestelty uudelleen liikennöitävyyden ja turvallisuuden parantamiseksi. Läpiajoliik-ennettä on tarkkailtava, jotta alueen asumisviihtyvyys voidaan turvata. Mikäli ajoneuvoliik-enne kasvaa odotettua enemmän, on Vanhan Heikkiläntien katkaisu läpiajoliikenteeltä jä-tetty mahdolliseksi.

Kevyen liikenteen yhteydet monipuolistuvat ja erityisesti yhteydet kuntakeskuksen suun-taan jalan ja pyöräillen paranevat. Tästä hyötyvät sekä uuden asuntoalueen että nykyiset lähialueen asukkaat. Tieympäristön omaleimaisuuden säilyttämiseksi Vanhalla Heikkilän-tiellä ei ole suunniteltu erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamista. Näin ollen vanhaa tielinjaa kehitetään nykyisenkaltaisena sekaliikenneväylänä niin kauan kun se on liikenne-turvallinen kaikille tien käyttäjille.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Asukasmäärän kasvu (450–500 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Se luo mahdollisuuksia entistä use-ammin kanssakäymiseen erityisesti uusien puisto- ja aukiutilojen johdosta. Myös lähialuetta palveleva palstaviljelyalue vaikuttanee myönteisesti yhteisöllisyyteen. Uusien virkistysmah-dollisuuksien lisäksi asuntoalueiden lähiympäristö tarjoaa edelleen myös tutut paikat virkis-tykseen. Sosiaalisella tasolla ei kuitenkaan mitä ilmeisimmin tapahdu merkittäviä muutoksia asemakaavan olemassa olevien asuntoalueiden sekä lähialueiden ihmisille.

Alue on asumispainotteinen, joten mahdolliset uudet työpaikat sijoittuvat maatilojen talous-keskuksen (AM) ja palvelurakennusten (P) korttelialueille. Uusia työpaikkoja ei kaavan myötä synny merkittävästi.

5.4.2

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon lähiympäristö. Asemakaa-van toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä veteen, koska alu-

een rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Maaperä on joko savimaata tai kalliota. Kallioisilla alueilla tarkoituksena on välttää tarpeetonta louhimista ja korkeuserot pyritään hoitamaan vaihtoehtoisin tavoin, kuten tukimuureilla.

Hulevesiselvityksen perusteella alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys- ja käsittelyalueita. Lähtökohtaisesti muodostuvat hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä tai tämän ollessa mahdotonta, kunnan puistoalueilla hulevesien hallintaan varatuilla alueilla. Tonteilla syntyvä hulevesien poistovirtaama tulee rajoittaa luonnontilaista virtaamaa vastaavaksi. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Sadevesiviemäriin johdettavat hulevedet on osoitettu alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Sweco Oy 2016) ja siitä ilmenee myös muut hulevesien käsittelyalueet ja -tavat sekä kytkeytyminen maankäyttöön.

Uuden asuntoalueen toteuttaminen joukkoliikenneyhteyksien ja Tolsan rautatieseisakkeen äärelle on ilmastopoliittisesti perusteltua mahdollista mm. autottoman elämäntavan sitä haluaville. Tolsan seisakkeen ympäristön täydennysrakentaminen on seudullisesti perusteltua ja se toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia Helsingin seudun erityiskysymyksiä, jotka on kirjattu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Liikenne- ja viestintäministeriön vuonna 2011 julkaiseman tutkimuksen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeistä ja liikkumistottumuksista (Julkaisu 15/2011) mukaan koko kaava-alue kuuluu nk. intensiivisen raideliikenteen alueeseen. Lisäksi pääosa alueesta kuuluu nk. jalankulun reunavyöhykkeeseen ja hyvään joukkoliikennevyöhykkeeseen. Selvityksen mukaan kehyskunnissa intensiivisen raideliikenteen alueella sijaitsevalla jalankulun reunavyöhykkeellä liikkumisen hiilidioksidipäästöt ovat 2 500g/henkilö ja hyvällä joukkoliikennevyöhykkeellä 2400 g / henkilö vuorokaudessa. Vastaava luku taajaman ulkopuolisella autovyöhykkeellä on 3 500 g / henkilö / vrk.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Alueella on jonkin verran vaikutuksia vallitseviin luonnonolosuhteisiin, sillä Vanhan Heikkiläntien ja Axbodatien väliselle suurimmaksi osaksi kunnan omistamalle metsäalueelle osoitetaan täydennysrakentamista. Näin ollen tonteilla ja katualueilla sijaitsevaa puustoa joudutaan kaatamaan ja metsäympäristö muuttuu asuinympäristöksi asuinrakennuksineen ja pihoineen.

Heikkilän osayleiskaavan yhteydessä laaditussa kasvillisuuskuviotarkastelussa (liitteenä) määriteltiin paikallisia luonnonsuojelullisia alueita sisältävät alueet. Suurin osa näistä alueista sijoittuu Tolsankallion ja Bron muorin metsän lähivirkistysalueille ja ne ovat kaavassa säilytetty. Suunnittelualueen maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy pitkälti nykytilanteen mukaisena. Uuden asuntoalueen rakentaminen ei uhkaa alueen kasvilajistoa, eläimistöä eikä ekosysteemin toimivuutta.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Täydennysrakentamisen yksi tärkeimmistä perusteista on maankäytön taloudellisuus. Eheyttävän rakentamisen määrä tulee olla riittävä, jotta alueelle on taloudellisesti mielekasta rakentaa vesihuolto, jonka vaikutukset alueen talouksille on merkittävät. Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa, koska se sijoittuu jo olevien palvelujen sekä verkostojen lähelle. Suunnittelualueen toteuttaminen kuitenkin edellyttää merkittävää taloudellista panostusta, koska alueelle on rakennettava vesihuolto, kadut, puisto ja muu kunnallistekniikka.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Yksityistalouksille joukkoliikenteen suhteen edullisesti sijaitseva asuntoalue on taloudellisesti järkevä, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole yhtä suuri kuin monilla muilla kunnan asuntoalueilla. Rakentamista voidaan näiltäkin osin pitää kestävästä kehityksestä mukaisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu. Alueen suojaamista melusteella on tarkasteltu liitteenä olevassa meluselvityksessä (Sito Oy 2016). Selvityksen perusteella voidaan todeta, että alueen meluolosuhteiden parantaminen meluesteen avulla on kustannus- ja hyötysuhteeltaan heikko. Melusteella ei saada suojattua kaikkia olemassa olevia rakennettuja kiinteistöjä siten, että niillä täytyisi valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot. Korttelin 760 uusilla rakennuspaikoilla on sen vuoksi päädytty muodostamaan melultasuojattu piha-alue rakennusmassojen avulla. Lisäksi kaavamääräyksiin sisältyy asuinrakennusten ulkoseinien ääneneristävyttä koskevia määräyksiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteistä. Alla selostetaan joistain Tolsanmäen asemakaavassa käytetyistä erityisistä kaavamääräyksistä.

Talusrakennuksen rakennusala (t-1)

Kortteliin 760 on määrätty uusille rakennuspaikoille rakennettavaksi talusrakennus kiinni asuinrakennukseen melulta suojatun piha-alueen muodostamisen vuoksi. Rakennus on siksi rakennettava kiinni asuinrakennukseen. Talusrakennuksen kooksi on määritelty vähintään 40 k-m², mutta enintään 70 k-m², jotta vähimmäisvaatimus meluntorjunnan kannalta toteutuisi.

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

Alueet, joilla on käytetty /s-määräystä, ovat kyläkuvallisesti merkittävillä paikoilla sijaitsevia täydennysrakennusalueita. Kyläkuvallisesti tärkeän sijainnin vuoksi näillä alueilla uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Näitä ominaispiirteitä ovat rakennuksen sijainti, materiaalit, mitasuhteet, värit ja julkisivujen jäsentely. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kyläkuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on samojen perusteiden vuoksi säilytettävä. Piha-alueella käytettävien materiaalien, istutusten, terrassien, ulkoportaiden, pihan kiinteiden varusteiden ja valaisinten on oltava myös alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Pihojen ja tontilla olevien väylien pintamateriaalit halutaan toteutettavan luonnonläheisillä materiaaleilla alueen ominaispiirteiden mukaan. Myös hulevesien muodostumisen kannalta väylämateriaalien tulee olla vettäläpäisevää soraa tai pihakiveä.

Alue, jolla ympäristön niittymäinen ilme säilytetään (/n)

Maisemallisesti merkittävillä avoimena säilytettävillä Tolsanniityn (VP/n), Bisarinniityn (VL/n) ja Satulasepänniityn (VL/n) viheralueilla on käytetty /n-määräystä. Määräyksen mukaan alueen niittymäinen ilme säilytetään. Niittymäisen ilmeen säilyttämisellä halutaan varmistaa Bisarinniityn ja Satulasepänniityn alueella sijaitsevan laaksossa kulkevan näkymäkselin säilyminen. Tolsanniityn avoimena säilyttämisellä halutaan varmistaa Tolsan vanhan kyläkeskuksen rakennusten näkyvyys Tolsantielle ja Tolsan asemalle.

Suojeltava rakennus (sr ja sr-1)

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, jota ei saa purkaa on merkitty sr- ja sr-1 -kaavamääräyksellä. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen vuoksi rakennuksessa ja siihen liittyvissä pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot säilyvät ja/tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoasun palauttaminen). Rakennuksen muutos- ja laajennustöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jotta varmistetaan arvojen säilyminen. Sr-1 merkinnällä kaavakartassa osoitetut suojeltavat rakennukset eivät vähennä kaavan sallimaa muuta rakennusoikeutta.

Historiallinen tielinja (sh)

Vanhan Heikkiläntien eli entisen Porkkalan tien tielinjaus on merkitty kaavaan historialliseksi tielinjaksi. Tien linjaus on historiallisista syistä säilytettävä ja katuosuuden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja.

Alueella oleva sotahistoriaan liittyvä rakenne, joka on säilytettävä (s-3)

Kaavakarttaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee sotahistoriaan liittyvä rakenne. Rakenteet ovat parenteesin aikaisia juoksuhautoja ja muita rakennelmia. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty, jotta rakenteet säilyisivät alueella. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tulvareitti (tu)

Suunnittelualueelle on merkitty tulvareittejä kohtiin, joissa maastonmuotojen johdosta tulvavesien ohjaaminen ei muilla tavoin ole mahdollista. Tulvareitin yhteystarve on sitova, mutta reitin ei tarvitse kulkea tarkalleen kaavakartassa merkittyä aluevarausta pitkin. Tulvareitin kulku määritellään tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävässä tarkennetussa hulevesisuunnitelma, joka sisältää tulvareittisuunnitelman. Tulvareitin valmiin maanpinnan tulee olla sellainen, että tulvavesi pääsee hallitusti virtaamaan. Reitille ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka vaikuttavat tulvareitin toimintaan. Alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa kulkuväyliä ja oleskelualueita sekä istuttaa perenna-, pensas- ja puuistutuksia, mutta maaston muotoilu ja istutusalueet tulee tehdä siten, että hulevedet pääsevät vapaasti virtaamaan alueen läpi. Tulvareitti tulee toteuttaa siten, että hulevesistä ei aiheudu vaaraa rakenteille.

5.7 Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö muuttuu joiltain osin ja uusien katujen myötä alueelle tulee uutta nimistöä. Myös virkistysalueet nimetään kaavan vaikutuksesta. Alueen nimistössä on pyritty kunnioittamaan alueen vanhaa nimistöä ja johtamaan uudet nimet alueella käytetyistä nimistä. Alueen nimistö ovat seuraava:

Suomeksi	Ruotsiksi
Kadut	
Axbodantie	Axbodavägen
Bisarintie	Bisarvägen
Sammalkallio	Mossberget
Tolsantie	Tollsvägen
Satulasepätkuja	Sadelmakargränden
Vanha Heikkiläntie	Gamla Hindersbyvägen
Vanha Tolsantie	Gamla Tollsvägen
Äminnentie	Äminnevägen
Kevyen liikenteen kadut	
Kalliokuja	Berggränd
Satuasepänpolku	Sadelmakarsstigen
Tolsanmäki	Tollsbacken
Vanha Tolsantie	Gamla Tollsvägen
Viheralueet	
Bisarin haka	Bisar hagen
Bisarinniitty	Bisarängen
Bron muorin metsä	Bro mors skog
Miilupuisto	Kolabottnet
Satulasepänniitty	Sadelmakarsängen
Tolsankallio	Tollsbergen
Tolsanniitty	Tollsängen
Muut	
Satulasepänaukio	Sadelmakasplatsen

Kaikkia uusia tonttikatuja ei ole nimetty ja niiden nimistö varmistuu nähtävillä olon jälkeen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle laaditaan asemakaavaehdotuksen kanssa rinnakkain katujen ja vesi-huollon yleissuunnitelmaa, joka ohjaa kunnallistekniikan rakentamista alueella. Yleissuunnitelmissa on myös laadittu puistosuunnitelmat Miilupuistolle ja Bisarinniityn palstaviljelyalueelle. Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta. Tolsanmäen asuntoaluetta ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen luonteen kannalta puujulkisivujen lisäksi myös runkorakenteissa tulee käyttää puuta. Julkisivuiltaan puuverhoillut kaupunkipientalot (A), pienkerrostalot ja kerrostalot (AK) kortteleissa 766 ja 767 tulee toteuttaa puurunkoisina ja puiset julkisivupinnat toteuttaa yhtenäisinä. Se tarkoittaa julkisivuverhouksen taakse toteutettavaksi palokatkoa, jotta yhtenäinen puuverhoiltu julkisivupinta voidaan toteuttaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016–2020 tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2017 aikana. Kunnan kaavoitusohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuodelle 2018. Talorakentamisen arvioidaan kaavoitusohjelman mukaan alkavan vuonna 2019. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksia.

Tolsanmäen asemakaavan toteuttaminen kytkeytyy Juhlakallion asemakaavan toteuttamiseen ja niiden katusuunnitelmat laadittaneet yhdessä. Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Tolsanmäen asemakaavan katujen rakentaminen käynnistyy kuitenkin kunnan omistamien alueiden tonttikatujen rakentamisella sekä Vanhan Heikkiläntien perusteellisella parantamisella ja päällystämällä.

Palveluiden korttelialueen (P) mahdollisesta kehittämisestä ja toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

Mitä todennäköisimmin alueen rakennukset kytetään kaukolämpöverkkoon, koska se sijaitsee alueella.