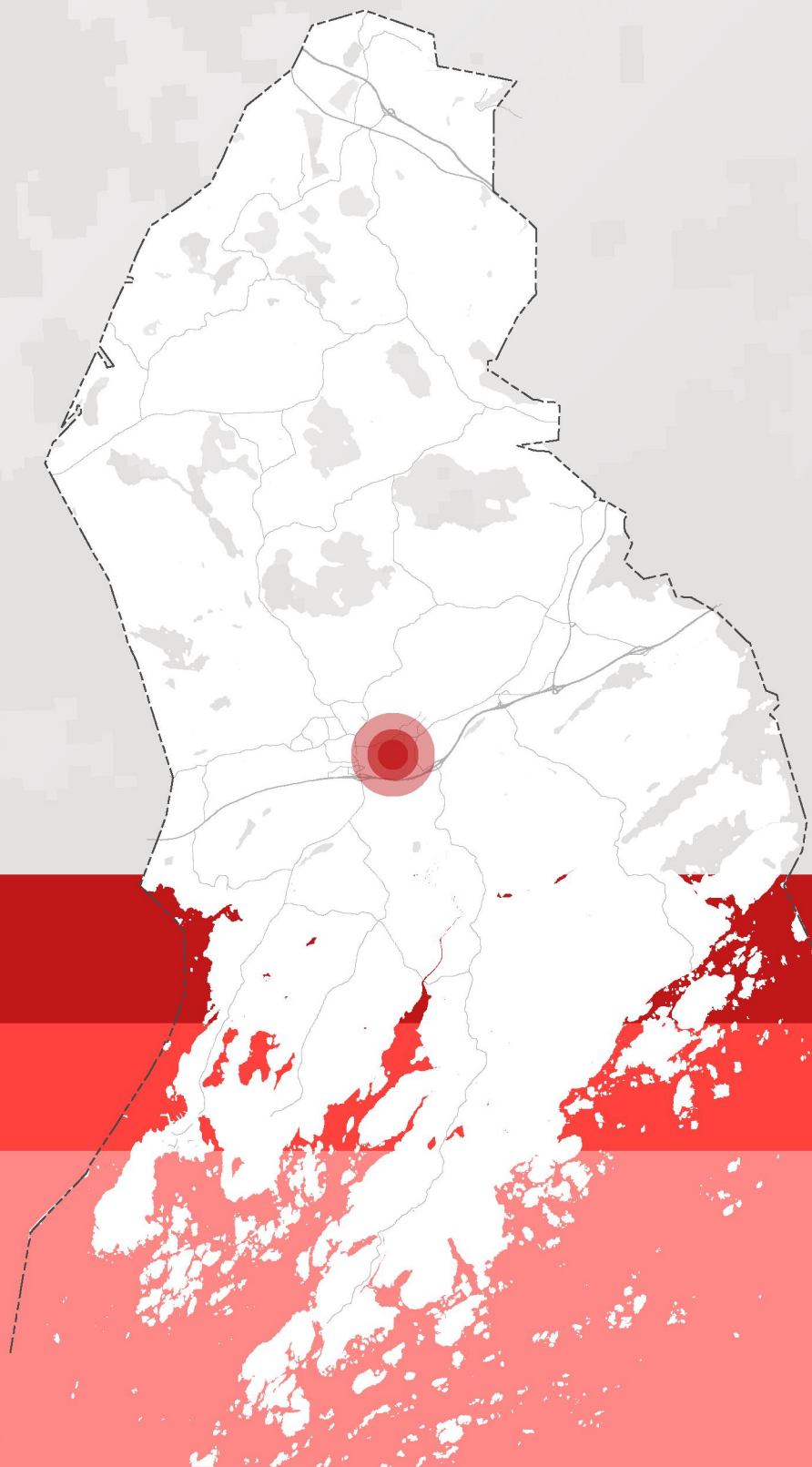


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 13900



TOLSANMÄKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta **Kirkkonummi**
Kaavan nimi **TOLSANMÄKI**

ASEMAKAAVA
Korttelit 750 - 767 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

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

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 12.8.2016
tarkastettu asemakaavaehdotus
kuntatekniikan lautakunta 15.2.2018 ja kunnanhallitus 12.3.2018 § 79
asemakaavan hyväksyminen
kuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja
kunnanvaltuusto x

Hankenumbero 13900

Piirustusnumero asemakaava (piir.nro 3299)
havainnekuva (piir.nro 3300)

1. Tunnistetiedot

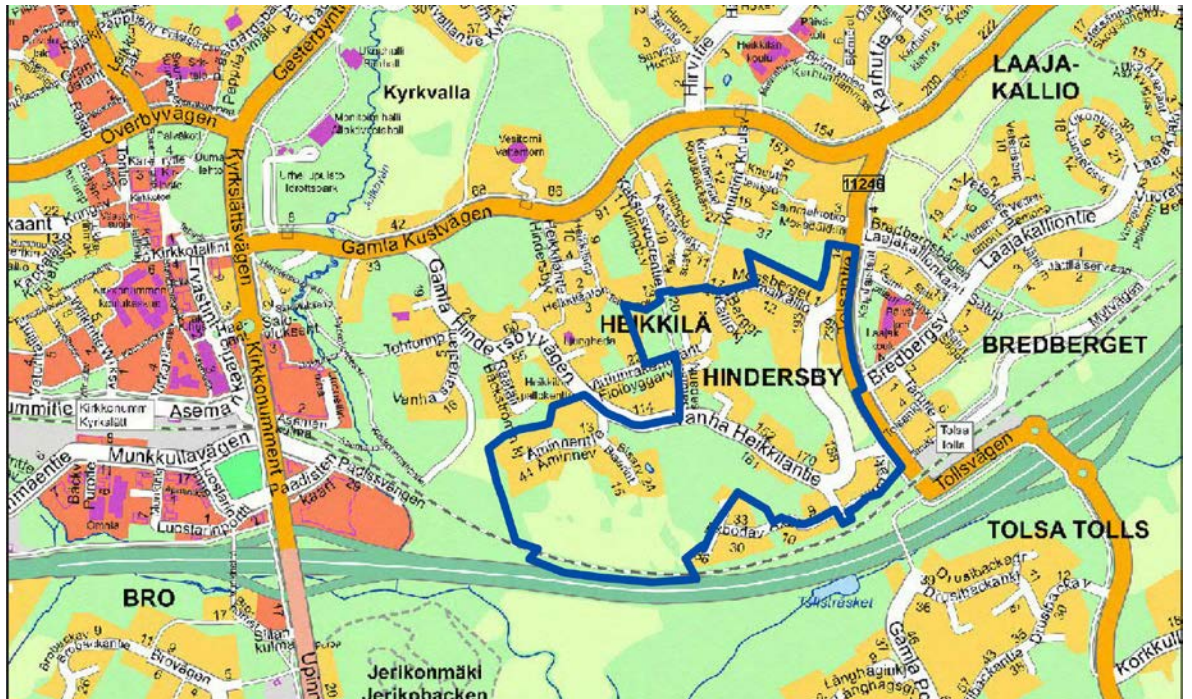
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heikkilässä Vanhan Heikkiläntien varrella Kirkkonummen kunta-keskuksen 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. 49 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 ja Tolsan asemanseudun kehittämistä.

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 pääpyöräilyverkostoon. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien olosuhteiden sekä Tolsantien ja Tolsanmäki-kadun risteysalueen parantaminen.

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 suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita 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	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	15
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	23
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.7 Nimistö	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. ote Kirkkonummen ajantasa-asetuksesta
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. Tolsanmäen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, ote, Mikroliitti 2016
8. Heikkilän osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kokonaisuudet
9. Heikkilän osayleiskaavan kasvillisuuskuviotarkastelu
10. Tolsanmäen vesihuollon yleissuunnitelma, kartta, Sweco Oy 2017
11. Tolsanmäen katujen yleissuunnitelma, kartta, Sweco Oy 2017
12. Tolsanmäen hulevesien yleissuunnitelma, kartta, Sweco Oy 2017
13. Tolsanmäen ja Juhlakallion lepakkoselvitys, ote, 2016
14. Heikkilän osayleiskaavan rakennusinventointi, ote, Sigbritt Backman 2007
15. Maisemalliset leikkaustarkastelut Bissarintien uudisrakentamisesta
16. Tolsanmäen asemakaava määräyksineen
17. Tolsanmäen asemakaavan havainnekuva

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tolsanmäen katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Oy, 2017
2. Tolsanmäen liito-oravien maastokatselmus, Kirkkonummen kunta - ympäristönsuojelu, 2017
3. Meluselvitys Tolsanmäen asemakaava-alueella Axbodantien ja rantaradan välisellä alueella, Sito Oy 2016
4. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva, Pöyry Oy, 2014
5. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
6. Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025, 2011
7. Kirkkonummen peruskoulujen liikenneturvallisuukselvitys, 2011
8. Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
9. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea konsultit Oy, 2009
10. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
11. Helsingin seutu 2050, Näkökulmia seutuvisioon, WSP Finland Oy, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, TKK, Demos Helsinki / NOW for Architecture and Urbanism, 2009
12. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuuksuunnitelma, Tielaitos 2008
13. Raideliikenteen tärinäselvitys – Kirkkonummen keskustan Kirkkolaakson asemakaava-alue sekä Heikkilän ja Tolsan alue, Sito Oy, 2007
14. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelman 2016–2020 mukaan Tolsanmäen asemakaavasta oli tarkoitus laatia luonnos vuoden 2016 aikana ja ehdotuksen sekä hyväksymiskäsittelyn oli tarkoitus tapahtua vuonna 2017. Tolsanmäen kaavoituksen aikataulua päädyttiin aikaistamaan, sillä se muodostaa kokonaisuuden Juhlakallion asemakaavan kanssa. Näin ollen Tolsanmäen asemakaavasta laadittiin Juhlakallion asemakaavan tavoin suoraan asemakaavaehdotus ja kaavoja vietiin eteenpäin samanaikaisesti. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee ehdotuksen 25.8.2016 ja kunnanhallitus päätti 12.9.2016 asettaa Tolsanmäen ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2016. Saadun palautteen johdosta päädyttiin laatimaan tarkistettu ehdotus, joka asetetaan uudestaan nähtäville.

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 kuullessa 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. Kirkkolaakson asemakaavan muutos koskee polkujen lisäämistä puistoalueille ja rauta-tiealueen tarkistuksia. Muilta osin alue on asemakaavoittamaton ja alueella on voimassa Heikkilän osayleiskaava.

Asemakaavan sisältö

Tolsanmäen asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen 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 tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa esitetty yhteensä noin 46700 k-m², josta asuinrakentamista on noin 44200 k-m². Valtaosa alueesta varataan pientalorakentamiseen Heikkilän kyläkuvallisesti arvokkaan alueen hengen säilyttämiseksi. Pientalo-alueille (AO, AP) osoitetaan kaavassa rakentamisoikeutta noin 37400 k-m². Tolsantien varteen Tolsan seisakkeen läheisyydessä sijaitseviin kortteleihin on suunnitelmassa sijoitettu nelikerroksisia pistetaloja ja kolmikerroksisia pienkerrostaloja, joissa alin kerros on puolikas kerros sekä kaksikerroksisia asuinrakennuksia (AK). Niille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 6 800 k-m². Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 500 uutta asukasta. Tällä hetkellä suunnittelualueella asuu noin 150 ihmistä (tilanne vuonna 2016). Yhteensä kaava-alueelle voi rakentaa 78 uutta omakotitaloa, kolme pistemäistä kerrostaloa, kuusi 2-2½-kerroksista pienkerrostaloa sekä kolmetoista yksiasuntoista asuinpientaloa.

Asemakaavan korttelin 761 palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 1200 k-m², joista uutta rakennusoikeutta on 300 k-m². Korttelissa toimii tällä hetkellä mm. perämootorimuseo. 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 Miilunotko (VP), joka sijoittuu Tolsantien, asuinkekkosten korttelien (AK) sekä Tolsankallion lähivirkistysalueen (VL) väliin. Puiston läpi on osoitettu kevytliikenneväylä, joka yhdistyy Laajakallion kevyen liikenteen väyliin sekä Tolsankallion puistopolkuun. Merkittävässä asemassa alueen virkistysmahdollisuuksien kannalta ovat erityisesti Tolsankallion, Bron muurin metsän ja Bisarinhaan metsäiset kallioalueet. Luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitettuja luontotyyppisiä tai muinaismuistolain mukaisia muinaisjäänöksiä ei kaava-alueella ole havaittu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2018 aikana. Tavoiteaikataulun mukaan alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2020-2022. Talorakentaminen voi alkaa tämän jälkeen. Asemakaavan toteutuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäytösopimuksia.

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 asuin ympäristön. 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 hiekkpäällysteisenä 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 tyyliään 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 Maisema ja 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 luonnon 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 kylistä, sekä historialliseksi tieksi määritellystä Porkkalantiestä (Tolsanmäen alueella Vanha Heikkiläntie). Tämän johdosta tässä kappaleessa on käsitelty kattavasti alueen historiaa ja sen muodostamaa kulttuuriympäristöä.

Kaksi kylää

Tolsanmäen kaava-alue muodostuu osista kahdesta vanhasta kylästä, Tolsbystä (Tolsa) ja Hindersbystä (Heikkilä).

Heikkilän kylä on perutettu 1475. Se muodostui alun perin neljästä tilasta; Jofs, Knuts, Bisar ja Teglas. Vanha kylätontti sijaitsi Vanhan Heikkiläntien sivutien, Äminnentien varrella. Äminne on ollut Heikkilän kylän suurin tila ja se syntyi 1850-luvulla. Äminne liittyy kiinteästi Heikkilän vanhaan mökkiasutukseen, joka on ilmeisimmin syntynyt tilan maille asettuneiden käsityöläisten ja pieneläjien tai tilan torppareiden ja mäkitupalaisten rakentamisena. Mökkiasutus on säilynyt erityisesti Vanhan Heikkiläntien varressa, sekä myös Tolsantien ja Vanhan Jorvaksentien (Länsiväylä) varressa. Äminnentien 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. Övergårdin navetan vieressä sijaitsee Tolls Nedergårdin navetta 1930-luvulta. Nedergårdin päärakennus, joka oli rakennettu noin vuonna 1800, purettiin vuokra-ajan jälkeen.

Tolsan keskiaikaisen kyläpaikan (Bodkulla) raja-alue on paikannettu muinaisjäännettöinventoinnissa (Mikroliitti Oy 2016). 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 kestikievareita ja postireitti.

Lakimuutoksen tuodessa elinkeinonvapauden 1860-luvulla sekä yhteiskunnallinen toiminta että elinkeinorakenne lähtivät 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, juhla- ja kirkonrakennus (Festberget) ja saarnahuone 1924, Heikkilän kylään Äminnen kartanon maille koulu 1871 sekä nuorisoseurantalo Ljungheda 1910. Varo-

ja 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.

Porkkalan vuokra-ajan jälkeen Kirkkonkylä on muuttunut merkittävästi. Rakentaminen on ollut viikkainta 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.

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 tiepiirin 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)

Åminnen 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 muinaisjäännökset

Asemakaava-alueelta on tehty irtolöytö (poikkikirves) vuonna 1963. Keväällä 2016 tehdysä inventoinnissa (Mikroliitti Oy) merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä ei löydetty. Täten jatkotoimenpiteisiin ei raportin mukaan ole aihetta. Alueelta löytyi sotahistoriallisia rakenteita.

Palvelut ja työpaikat

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 seisakkeen viereen on tullut 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.

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 luoteisosan 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. Åminnentie, 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

Vuonna 2016 laaditussa lepakkoselvityksessä alueelta tehtiin lepakkohavaintoja. 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. Raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutukset eivät ulotu suunnittelualueelle (Sito Oy, 2007).

3.1.4 Maanomistus

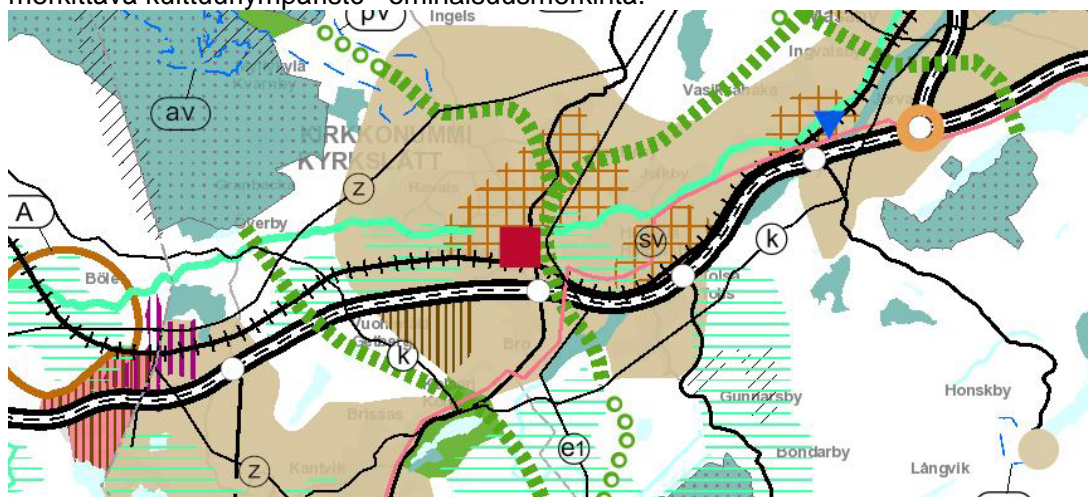
Maanomistus on esitetty liiteaineistossa.

3.2 Suunnittelutilanne

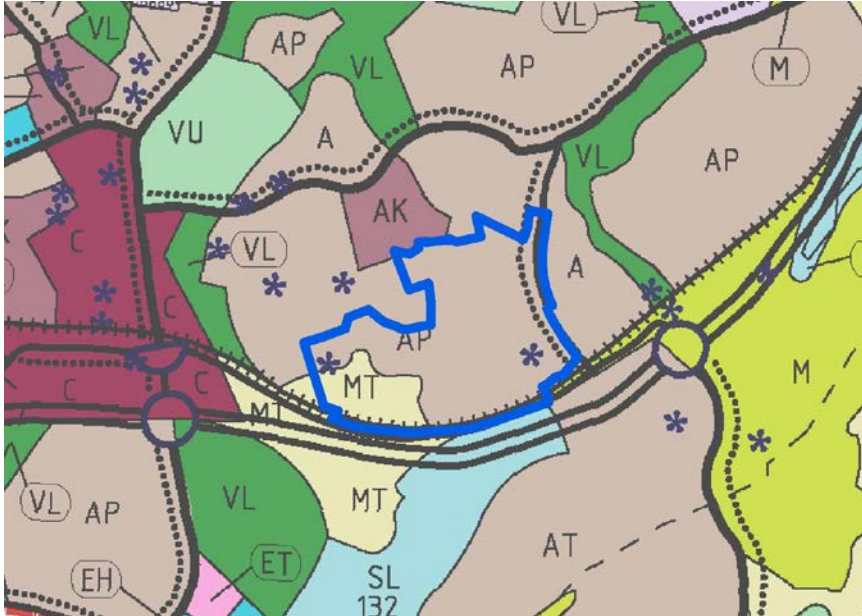
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Vuonna 2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen poikki kulkee siirtoviemäriyhteys. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö –ominaisuusmerkintä.



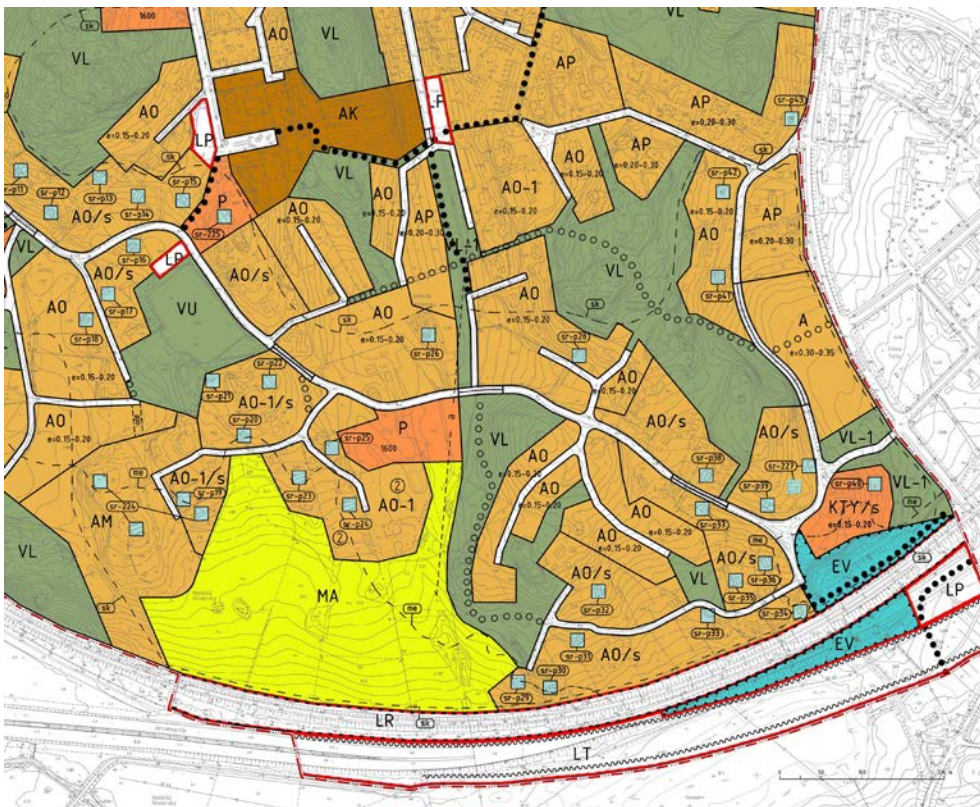
Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava 2020

Kuva 3. Ote koko kunnan Yleiskaava 2020:stä.

Osayleiskaava

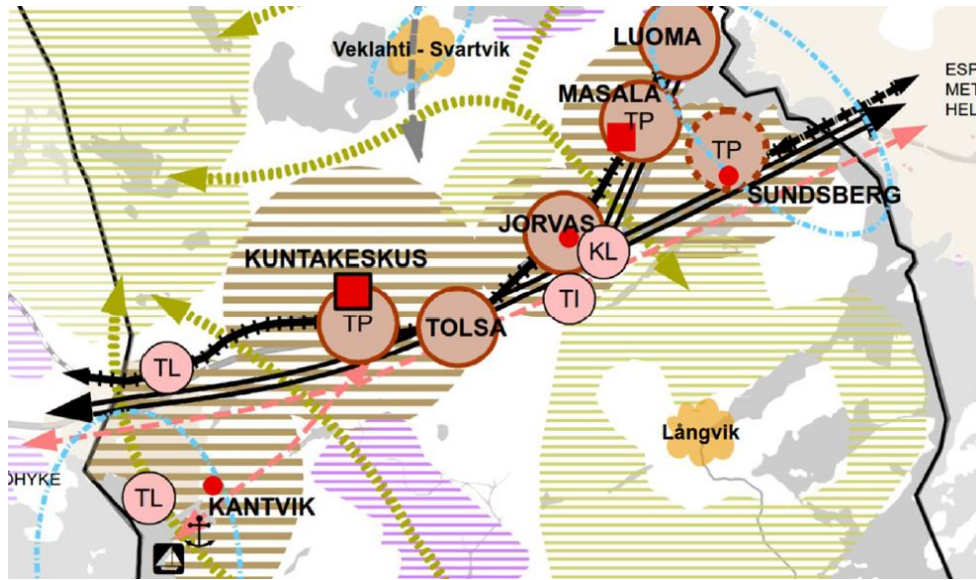
Alueella on voimassa vuonna 2009 lainvoiman saanut Heikkilän osayleiskaava. Tolsanmäen alue on osayleiskaavassa varattu pientalovaltaiseen asumiseen (AO, AP), asuntoalueeksi (A), palveluille (P), toimitilarakennusten alueeksi (KTY), maatalojen talouskeskuksen alueeksi (AM), maisemallisesti arvokkaaksi 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. Maakäytön 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. Alueiden käytössä tulee hillitä ilmastonmuutosta tukemalla siirtymistä kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Yhdyskuntakehityksen tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Merkittävä uusi rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettaville alueille ja alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään tehokkaiksi kokonaisuuksiksi. Alueidenkäytössä tulee tukea kestävästi luonto- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä sekä edistää uusiutuvien energialähteiden 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 ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

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 Tolsanmäki-kadun risteysaluetta.

Alkuvuonna 2016 pantiin vireille Tolsanmäen asemakaavaan liittyvä alueen katujen ja pysäköintialueiden sekä vesihuollon yleissuunnitelman laatiminen. Se sisältää myös alueen hulevesisuunnitelman. Suunnitelmat on laatinut Sweco Oy. Ne valmistuivat vuonna 2017.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan ehdotuksen ollessa nähtävillä järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikil-

la, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olonaikana. Lisäksi kaavanlaatijaan voi olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 10.6.2015 (45 §).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Tolsanmäen kaavaehdotuksen 25.8.2016 ja kunnanhallitus päätti 12.9.2016 asettaa ehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotus oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2016 välisenä aikana, jolloin järjestettiin asukastilaisuus. Ehdotuksesta saatiin 25 lausuntoa ja 22 muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten johdosta on laadittu tarkistettu ehdotus, joka asetetaan uudestaan nähtäville. Muistutukset koskivat mm. lisärakennusoikeutta, rakennusten ja kulttuurimaiseman suojelua sekä liikennejärjestelyjä.

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. Myös uudis- ja täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen kunnan omistamille maille sekä Tolsan aseman lähialueen maankäytön kehittäminen ja palvelutarpeiden selvittäminen ovat tavoitteina.

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 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. Myös korttelissa 752 on poikettu osayleiskaavasta osoittamalla palvelujen ja hallinnon alueeksi varatulle alueelle asuinpientalojen kortteli. Osayleiskaavassa varauduttiin päiväkodin sijoittumiseen alueelle, mutta kunnan palveluverkkosuunnitelmassa ollaan siirtymässä kohti suurempia yksiköitä, eikä palvelukorttelille ole alueella siten tarvetta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2017 voimaan tulleissa uudistetussa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa veloitetaan edistämään mm. vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä, toimivien yhdyskuntien ja kestäväen liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön edellytyksiä.

Yhdyskuntakehityksen tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla lisäksi vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Maankäytön suunnit-

telussa tulee edistää olemassa olevaan rakenteeseen ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Raideliikenteen asemien ja hyvän palvelutason linja-autoliikenteen läheisyydessä sijaitsevien alueiden eheyttäminen tukee näitä tavoitteita.

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 valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita 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, kävelyyn 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. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö –ominaisuusmerkintä.

Maakäytön kehityskuva

Tolsanmäen asemakaava-alue kuuluu kehityskuvan kasvuvyöhykkeeseen ja sijaitsee maankäytön kehittämisen painopistealueella 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 ovat rakennukset sisältyvät lukuihin.

Kaavan suhteellisesta tuoreudesta huolimatta, vuonna 2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat luoneet paineita alueen rakentamistehokkuuden nostamiselle ja alueen tiivistämiselle erityisesti Tolsan seisakkeen läheisillä alueilla. Myös vuonna 2017 uudistetut valtakunnalliset tavoitteet velvoittavat luomaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle sekä edistämään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen vanha rakennuskanta ja ympäristö asettavat sen rakentamiselle haasteita varsinkin Vanhan Heikkiläntien varrella. Tavoitteena on Heikkilän osayleiskaavan mukai-

sesti 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 rakennus- tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Paikallisesti merkittäviä kohteita on 22 kpl. Kaava-alueesta pääosa kuuluu osayleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk)

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 jo 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 pientalovaltaisen alueen välillä. Korkeimmat 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 49 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus (pää- ja talousrakennukset) on noin 46700 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asuinpientaloille korttelialue (AP)	noin 6200 k-m ²
Erillispientaloille korttelialue (AO)	noin 31200 k-m ²
Asuinkerrostaloille korttelialue (AK)	noin 6800 k-m ²
Maatilan talouskeskuksen rakennuksien korttelialue (AM)	noin 1300 k-m ²
Palvelurakennusten korttelialue (P)	noin 1200 k-m ² .

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin $e=0,10$. Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueilla korttelitehtokkuus vaihtelee välillä noin $e=0,48-0,68$. (AP) korttelialueella korttelitehtokkuus on $e=0,20-0,25$ ja erillispientalojen (AO) korttelialueilla keskimääräinen korttelitehtokkuus on noin $e=0,17$.

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 500 uutta asukasta. Yhteensä kaava-alueelle muodostuu noin 78 uutta pientalon (AO) rakennuspaikkaa. Erillispientalojen alueella (AO) korkein sallittu tehokkuusluku on $e=0,20$ ja uusien asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on korkeimmillaan 180 k-m² päärakennukselle, 70 k-m² talousrakennuksille ja 50 k-m² syytinkirakennukselle.

Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia (sr ja sr-1) on 22 kpl ja yhteensä noin 3670 m². Alille 50 k-m²:n kokoisia suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia (sr-1) ei lasketa ehdotuksen salimaan muuhun rakennusoikeuteen.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

AK-kortteli:	1 ap / 100 k-m ² , vähintään 0,6 ap / asunto 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 . Myyvälätila 1 ap / 20 k-m ² .

Julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle on osoitettu yhteensä noin 1200 k-m² rakennusoikeutta palvelurakennusten korttelialueelle kortteliin 761. 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) 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 linjaus on pääpiirteittäin säilytetty ja sen varrelle on suunniteltu yhteys kevyelle liikenteelle. Paikallisella tasolla yhteydet kuntakeskuksen suuntaan paranevat em. yhteyden ja 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.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue 762 (AK)

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi AK-korttelialue kortteliin 762. Tolsantien varressa kerrosluku on neljä ja Vanhan Heikkiläntien puoleisissa pienkerrostaloissa on kaksi kokonaista kerrosta ja alarinteessä puolikas kerros. Sisäänkäyntejä tulee olla sekä Vanhan Heikkiläntien että piha-alueen puolelta.

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 rakennusten kattomuoto on toteutettava keskenään yhtenäisenä. Myös tontin 4 pienkerrostalojen kattomuoto on toteutettava keskenään yhtenäisenä.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaali puuverhous, joka on toteutettava pinnaltaan yhtenäisenä. Rakennusten julkisivujen värit tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti suosiolla perinteisiä puurakennusten julkisivuvärejä. Maantasokerroksessa julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tolsantielle aukeavat parvekkeet tulee lasittaa. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta korttelialueen rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta ja puiset julkisivupinnat tulee toteuttaa yhtenäisinä. Se tarkoittaa julkisivuverhouksen taakse toteutettavaksi palokatkoa, jotta yhtenäinen puuverhoiltu julkisivupinta voidaan toteuttaa.

Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti, jotta asukkaille muodostuu viihtyisiä ja tarpeeksi suuri piha-alue. Myös korttelin kulkureitit ja pelastustiet on suunniteltava kokonaisuutena. Piha-alueen suunnittelussa tulee myös huomioida alueella kulkeva tulvareitti.

Korttelin autopaikat on osoitettu LPA-kortteliin, minkä johdosta rakennuksille saadaan muodostettua suurempi, yhtenäinen ja hyvään ilmansuuntaan aukeava korttelipiha.

Asuinkerrostalojen korttelialue 763 (AK)

Kortteliin saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on toteutettava tontin sisällä vähintään neljänä erillisenä rakennusmassana, jotta korttelialueen rakennukset sopisivat paremmin ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Rakennusalan muotoilun ja rakennusoikeuden määrän tavoitteena on, että rakennusten väliin jäisi riittävästi vapaata tilaa ja että rakennukset erottuisivat selvästi neljäksi erilliseksi rakennusmassaksi. Tavoitteena on rakennusten väljähkö sijoittuminen tontille, sillä liian ahdas massoittele ei sovi alueen luonteeseen tai ympäristöön. Maantasokerroksen asuinnoille osoitetaan parvekkeen sijaan pihaterassi aukeamaan puistoon tai piha-alueelle riippuen siitä kumpi aukeaa parempaan ilmansuuntaan.

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 värit tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti ja tavoitteena on, etteivät kaikki tontin rakennukset olisi saman värisiä. Korttelialueen rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Rakennusalan osoittamisella tontin reunoille on tavoiteltu tarpeeksi laajan yhtenäisen piha-alueen muodostumista tontin keskelle. Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti, jotta asukkaille muodostuu viihtyisiä ja tarpeeksi suuri hyvään ilmansuuntaan aukeava piha-alue.

Tontin pysäköintialueelle tulee sijoittaa autokatokset katualueen ja muun avoimen pysäköintialueen väliin kadun suuntaisesti. Näin katokset rajaavat laajan pysäköintialueen katu-tilasta ja alueelle vieraat pysäköintikentät eivät näy häiritsevästi Vanhan Heikkiläntien maisemassa. Autokatoksiin on toteutettava viherkatto.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinpientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteihin 752, 765, 766 ja 767. Kortteissa 752 ja 767 tontille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 180 k-m² suuruisia, pientaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta.

Rakennusten kattomuoto on kortteissa 752 ja 767 harjakatto. Korttelissa 752 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 värit tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti kyläkuvallisesti keskeisten sijaintien johdosta. Kortteissa 752 ja 756 rakennusten pääjulkisivumateriaali on puuverhous.

Kortteissa 752 ja 767 tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Kortteissa 752 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 750–760 ja 763–766.

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 asunon, mikäli asemakaavakartalle ei ole toisin merkitty. Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa syytinkirakennuksen (sivu-asunto) 50 k-m² sekä 70 k-m² talousrakennuksia. Syytinkirakennusta ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi. Yli 2000 m²:n tonteille voi lisäksi rakentaa erillisiä työ- ja toimistotiloja enintään 50 k-m². AO-korttelialueiden korkein sallittu tehokkuusluku on $e=0,20$, jotta kaavan sallima rakennusoikeuden $(180+50+70=300)$ voi rakentaa kokonaisuudessaan on tontin oltava vähintään 1500 m².

Alueen vanhoille tonteille on esitetty lisärakentamista seuraavan mitoituksen mukaisesti: Yli 2000 m² kokoisilla tonteilla on mahdollista rakentaa kaksi asuntoa (2as). Yli 5000 m²:n tonteille on mahdollista rakentaa kolme asuntoa (3as) ja yli 7500 m²:n tonteille on sallittu rakentaa neljä asuntoa (4as). Kaavamääräyksen mukaan tontit voi myös jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti.

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

Miilunotkosta (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. Miilunotkoon rakennetaan lapsia, nuoria ja muita asukkaita palveleva toiminta-alue, joka mahdollistaa oleskelun ja leikin.

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

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.

Äminnenkallion virkistysalueella sijaitsee sotahistoriallisia rakenteita, jotka on kaavamääräyksissä osoitettu säilytettäväksi. Museovirasto suosittaa, että koska sotahistorialliset rakenteet ovat tulevaisuudessa verrattain aktiivisesti käytetyn virkistysalueen sisällä, ne merkittäisiin ja tuotaisiin esiin kulttuurihistoriallisesti mielenkiintoisina tutustumiskohteina.

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 kiviaita, 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 metsäalueet on kaavassa osoitettu suojaviheralueiksi (EV). Puustoa hoidetaan nykytilan kaltaisena sekametsikkönä, jossa on monenikäistä ja -kokoista puustoa.

Katualueet

Vanha Heikkiläntie on kaava-alueen pääkatu, historialliseksi tieksi merkityn kadun linjaus on pääosin säilytetty. Tolsanmäen ja Tolsantien liittymä on suunniteltu uudelleen, jolloin risteilyksen liikenneturvallisuus paranee. Liikennenopeuksien hallitsemiseksi ja läpikulun ehkäisemiseksi Vanhalle Heikkiläntielle on suunniteltu hidaskatuosuuksia (hk). Tien katkaisu läpiajoliikenteeltä jätetään mahdolliseksi tulevaisuudessa.

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.

Vanha Heikkiläntie säilyy alueen sisäisenä pääyhteytenä ja siitä erkaantuu alueen tonttikadut, kuten Äminnentie, Bisarintie, Satulasepänkuja, Sammalkallio sekä kolme uutta tonttika-

tua. Uusien ja täydennettävien pientaloalueiden (AO, AP) liikenne on pääasiassa pyritty hoitamaan Vanhan Heikkiläntieltä erkanevien tonttikatujen kautta, jolloin uusien liittymien määrä Vanhalla Heikkiläntiellä on saatu pysymään vähäisinä. Ajoyhteys Axbodantielle on järjestetty uudelleen Vanhalta Heikkiläntieltä uuden tonttikadun (Axbodaninne) kautta. Näin Axbodantielle järjestyy maastoltaan loivempi yhteys, joka on liikenneturvallisuuden kannalta parempi.

Kaavaehdotuksessa on määrätty, että alueen katujen luiskat saavat sijaita tonteilla, jolloin katualueita on voitu pitää mahdollisimman kapeina ja kadunvarsille ei synny hoitamattomia alueita.

Aukio- ja pysäköintialueet

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

Korttelin 762 kerrostaloja varten on osoitettu pysäköintialue (LPA). Pysäköintialueelle tulee sijoittaa autokatokset katualueen ja muun avoimen pysäköintialueen väliselle alueelle kadun suuntaisesti. Näin katokset rajaavat laajan pysäköintialueen katutilasta ja alueelle vieraat pysäköintikentät eivät näy häiritsevästi Vanhan Heikkiläntien maisemassa. Autokatoksiin on toteutettava viherkatto. Alueelle on toteutettava puu- ja pensasistutuksia ja sinne on istutettava puu jokaista 10 autopaikkaa kohti vehreyden lisäämiseksi. LPA-alue toteutetaan erillisen pysäköintisuunnitelman mukaisesti. Korttelin jätehuoltotilat on sijoitettava tontille.

Kevyen liikenteen yhteydet

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen kevytliikenneyhteyksiä nykyisestä. Erityisesti paikallisen tason itä-länsi -suuntainen yhteys kuntakeskuksen ja Tolsan aseman välillä sujuvoituu uuden suuremman yhteyden vuoksi. Vanhan Heikkiläntien varteen on suunniteltu rakennettavaksi jalkakäytävä Tolsanmäen risteykseen ja siitä Tolsantielle asti.

Kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsevan Bron muorin metsässä (VL) kulkeva pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp) kytkee alueen pohjois- ja eteläosan toisiinsa ja liittyen muihin verkostoihin. Toinen pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen kevytliikenneväylä on johdettu maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) poikki.

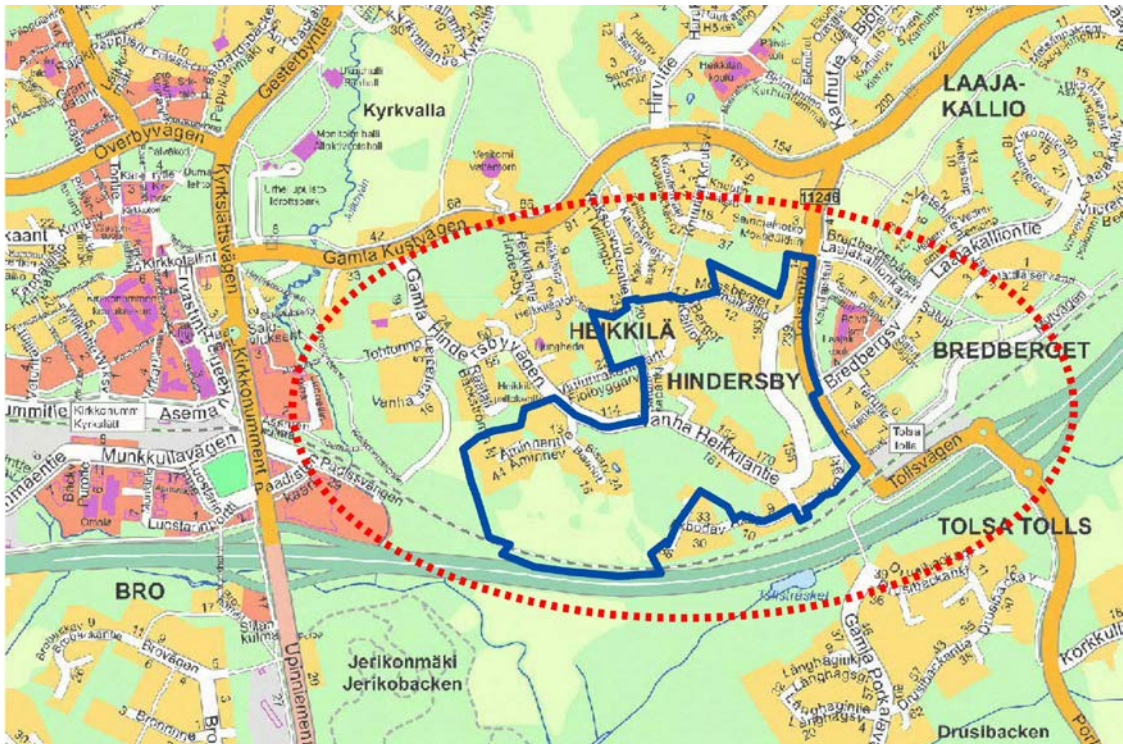
Ohjeellisina puistopolkuina kaavassa on osoitettu Tolsankalliolla kulkevat merkityksellisimmät yhteydet, joita ei voida toteuttaa esteettöminä kulkuyhteyksinä ilman erittäin suuria maastonmuokkauksia ja -leikkauksia. Näin ollen kaavassa osoitettuja ohjeellisia puistopolkuja ei ole tarkoitus rakentaa maastoon. Puistopoluille on tarkoituksena tehdä kevyitä parannustoimenpiteitä.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa kulkeva Tolsanmäen kierros (nyk. Tolsanmäki) poistuu autoliikenteen käytöstä ja varataan liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi ainoastaan kevyelle liikenteelle.

Kaava-alueita itäpuolella reunustavalla Tolsantiellä on pyöräilyä ja kävelyä palveleva kevyen 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 lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista). 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. Äminnen ja Bisarin välinen peltoalue alueen eteläosassa ja sen pohjoiseen suuntautuva jatke on kaavassa osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä niitymäisenä säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi (VL/n). Myös Tolsantien eteläpäässä sijaitseva Tolsanniityn puistoalue (VL/n) säilyy maisemallisesti avoimena.

Muutoksia kaava-alueen keskivaiheilla asemakaava tuo Bisarintien ja Bisarinniityn väliselle puustoiselle reuna-alueelle, joka kaavassa osoitetaan asuinpientalojen alueeksi (AP). Asemakaavassa rakennusmassat pysyvät kuitenkin matalina ja muodostavat siten luonnollisen reunan laaksoalueelle samalla mahdollisesti hieman avaten näkymääkselia. Bisarinniityn laaksoaluetta reunustaa Bron muorin metsän rinteeseen sijoittuva metsäinen lähivirkistysalue. Puistoalueen taakse sijoittuu erillispientalojen korttelialueet, jotka eivät erotu metsäalueen takaa laaksoalueelle tai suurmaisemassa. Korttelien (753 ja 754) sijoittumista maisemaan on tutkittu leikkaustarkasteluiden avulla (liitteenä). Täydennysrakentaminen Tolsankallion lounaisreunalla muuttaa alueen sisäistä maisemaa jonkin verran. Rakentaminen alueella on erillispientaloja (AO) piha-alueineen, minkä johdosta alueen yleisilme säilynee vehreänä.

Kaava-alueen itäreunalla 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 soveluksena. Korkeimmat kerrostalot ovat nelikerroksisia pistetaloja, jotka ovat rakennusmassoina pienimittakaavaisempia Tolsantien toisella puolella sijaitseviin kerrostaloihin verrat-

tua. 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. Pohjoinen asuinkerrostalojen kortteli on määrätty toteutettavaksi kaksikerroksisena.

Yleisesti rakentaminen säilyy edelleen matalana ja sijoittuu pääsääntöisesti rinnealueille Tolsantien varrella sijaitsevia kahta korttelia (AK) lukuun ottamatta. Näin ollen asukkaiden elinympäristön maisemalliset muutokset eivät ole suuria ja rajoittuvat pääasiassa Tolsantien varrelle.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan

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

Tiiviimmän rakentamisen sijoittamisella Tolsantien varteen Laajakallion koulun kohdalle pyritään liittämään kaava-alue maisemallisesti Laajakallion alueeseen. Samoin kaava-alueen pohjoisosan asuinpienalojen korttelialueen (AP) tiiviimmällä rakentamisella pyritään yhdistämään nykyisellään irralliset kyläalue ja Heikkilän 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 pääarakennusten läheisyyteen on osoitettu uutta asutusta maltillisesti. Näin on pyritty säilyttämään alueiden lähiympäristön arvo ja identiteetti.

Merkittävimmät vaikutukset kyläkuvaan tiestön osalta on Vanhan Heikkiläntien perusteellisella parantamisella. Vanhan Heikkiläntien ollessa historiallinen tie, on sen linjaus ja kormakaailma 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 kaatamaan. Nämä toimenpiteet muuttavat tieympäristön ulkoasua jonkin verran.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueen täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta kirkkonummen kuntakeskuksen vaikutusalueelle ja Tolsan aseman välittömässä läheisyydessä. Alueen eheyttäminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Suunnittelualan rakentaminen on myös yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella.

Kunta ei aseta erityisiä energiankulutusta määritteleviä vaatimuksia alueen toteuttamiselle, koska suunnittelualan rakennukset on helposti liitettävissä kaukolämpöön.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tämä mahdollistaa jopa autottoman elämän. Tolsan asema sijaitsee Tolsanmäen asuntoalueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyyttä koko asemakaava-alueelta on asemalle enimmillään noin 900 metriä.

Lähimmät kuntakeskuksen ja Helsingin suuntaan kulkevien bussivuorojen pysäkit sijaitsevat Tolsantiellä, Vanhan Heikkiläntien ja Tolsankujan risteysalueen tuntumassa.

Asukasmäärän kasvun seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä todennäköisesti kasvaa nykyisestä. Tämän johdosta Vanhan Heikkiläntien liikennejärjestelyjä on kaavassa ja katujen yleissuunnitelmassa järjestely uudelleen liikennöitävyyden ja turvallisuuden parantamiseksi. Läpiajoliikennettä on tarkkailtava, jotta alueen asumisviihtyvyys voidaan turvata. Mikäli ajoneuvoliikenne kasvaa odotettua enemmän, on Vanhan Heikkiläntien katkaisu läpiajoliikenteeltä jätetty mahdolliseksi. Kevyen liikenteen yhteydet monipuolistuvat ja erityisesti yhteydet kuntakeskuksen suuntaan jalan ja pyöräillen paranevat. Tästä hyötyvät sekä uuden asuntoalueen että nykyiset lähialueen asukkaat. Vanhalle Heikkiläntielle suunniteltu jalkakäytävä tekee siitä liikenneturvallisen kaikille sen käyttäjille.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Asukasmäärän kasvu (noin 500 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Se luo mahdollisuuksia entistä useammin kanssakäymiseen erityisesti uusien puisto- ja aukiotilojen johdosta. Myös lähialuetta palveleva palstaviljelyalue vaikuttanee myönteisesti yhteisöllisyyteen. Uusien virkistysmahdollisuuksien lisäksi asuntoalueiden lähiympäristö tarjoaa edelleen myös tutut paikat virkistykseen. Sosiaalisella tasolla ei kuitenkaan mitään ilmeisimmin tapahdu merkittäviä muutoksia asemakaavan olemassa olevien asuntoalueiden sekä lähialueiden ihmisille.

Alue on asumispainotteinen, joten mahdolliset uudet työpaikat sijoittuvat maatilojen talouskeskuksen (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. Asemakaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä veteen, koska alueen 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. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Sadevesiviemäriin johdettavat hulevedet on osoitettu alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Sweco Oy 2017) ja siitä ilmenee myös muut hulevesien käsittelyalueet ja -tavat sekä kytkeytyminen maankäyttöön.

Uuden asuntoalueen toteuttaminen joukkoliikenneyhteyksien ja Tolsan rautatieseisakkeen äärelle on ilmastopoliittisesti perusteltua mahdollistaen mm. autottoman elämäntavan sitä haluaville. Tolsan seisakkeen ympäristön täydennysrakentaminen on seudullisesti perusteltua ja se toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

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 luonnonsuojellisia alueita sisältävät alueet. Suurin osa näistä alueista sijoittuu Tolsankallion ja Bron muurin metsän lähivirkistysalueille ja ne ovat kaavassa säilytetty. Suunnittelualueen maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy pitkälti nykytilanteen mukaisena. Lepakoille merkittävä saalistusalue on merkitty kaavaan eikä alueella saa tehdä lepakon elinedellytyksiä huonontavia toimenpiteitä. 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 järkevää rakentaa vesihuolto, jonka vaikutukset alueen talouksille ovat 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, puistot 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 kestäväen kehityksen mukaisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu. Lähialueen suojaamista melusteella on tarkasteltu meluselvityksessä (Sito Oy 2016). Selvityksen perusteella voidaan todeta, että lähialueen meluolosuhteiden parantaminen melusteella on kustannus- ja hyötysuhteeltaan heikko. Melusteella ei saada suojattua kaikkia olemassa olevia rakennettuja kiinteistöjä siten, että niillä täytyisi valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjeavot. Tarkastetun kaavaehdotuksen suunnittelualueella ei ole osoitettu asuinrakentamista alueille, joilla melun ohjeavot ylittyisivät.

Radan aiheuttamaa tärinää on tutkittu Tolsan ja Kirkkonummen aseman välisellä rataosuudella (Sito Oy, 2007). Selvityksen mukaan Tolsanmäen asemakaavan alueella tärinä ei vaikuta rakentamiseen. Tarkastetussa asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että siinä ei osoiteta rakentamista noin 60 metriä lähemmäs radasta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

Alueet, joilla on käytetty /s-määräystä, ovat kyläkuvallisesti merkittävillä paikoilla sijaitsevia täydennysrakennusalueita. Merkintää on käytetty niillä alueilla, jotka ovat Heikkilän osayleiskaavassa merkitty kyläkuvallisesti arvokkaiksi (sk). Kyläkuvallisesti tärkeän sijain-

nin vuoksi näillä alueilla uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Näitä ominaispiirteitä ovat rakennuksen sijainti, materiaalit, mittasuhteet, värit ja julkisivujen jäsentely. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kyläkuvan kannalta arvokkaat talusrakennukset, 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.

Kyläkuvallisesti ja maisemakuvassa tärkeä alue (sk-määräys)

Kyläkuvallisesti ja maisemakuvassa tärkeäksi alueeksi on merkitty korttelissa 760 oleva Tolls Öfvergårdin pihapiiri. Alue sijaitsee Vanhan Heikkiläntien varrella näkyvällä paikalla jossa tilan asuinrakennus ja talusrakennukset muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Alue on kunnostettava ja hoidettava huolitellussa kunnossa pihapiirin ominaispiirteet säilyttäen. Alueella olevat rakennukset eivät vähennä kaavan sallimaa muuta rakennusoikeutta.

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 näkymäakselin 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, syytinkirakennusta lukuun ottamatta.

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 Porkkalan parenteesin aikaisia juoksuhautoja ja muita rakennelmia. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty, jotta rakenteet säilyisivät alueella. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Maisemallisesti arvokas alue (sma)

Kortteleissa 757 oleva kalliokumpare on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi alueiksi, jotta ne säilyisivät osana pihapiiriä ja katu ympäristöä sekä maisemaa.

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.

Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontinosat joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava pensain ja puin. Vanhan Heikkiläntien varren tonteille on merkitty alue, joka on istutettava väljästi ja hoidettava puistomaisena. Tämä sen takia, että alueen vanhat rakennukset näkyisivät tielle.

Rakentamisessa on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, on korkeuserot ratkaistava tukimuurein.

Erillisen autosuojan voi sijoittaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ajo autosuojaan ei tapahdu suoraan kadulta, vaan se järjestetään omalta tontilta kadun suuntaisesti. Autosuojan tulee kuitenkin olla vähintään kaksi metriä katualueen rajasta. Tällöin tonteille jää enemmän oleskelualueita ja kaduista tulee kujamaisia.

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
Axbodanrinne	Axbodabrinken
Bisarinrinne	Bisarbrinken
Bisarintie	Bisarvägen
Edjanmäki	Edjasbacke
Sammalkallio	Mossberget
Tolsanmäki	Tollsbacken
Tolsantie	Tollsvägen
Satulasepänkuja	Sadelmakargränden
Vanha Heikkiläntie	Gamla Hindersbyvägen
Vanha Tolsantie	Gamla Tollsvägen
Äminnentie	Äminnevägen
Ajoyhteydet	
Kalliokuja	Berggränd
Satulasepänrinne	Sadelmakarbrinken
Kevyen liikenteen kadut	
Axbodanpolku	Axbodastigen
Bisarinpolku	Bisarstigen
Räättälinpolku	Skräddarstigen
Satuasepänpolku	Sadelmakarsstigen
Tolsankierros	Tollssvängen
Äminnenpolku	Äminnestigen
Viheralueet	
Bisarinhaka	Bisarhagen
Bisarinniitty	Bisarängen
Bron muorin metsä	Bromorsskogen
Miilunotko	Kolabottnet
Satulasepänniitty	Sadelmakarsängen
Tolsankallio	Tollsbergen
Tolsanniitty	Tollsängen
Äminnenkallio	Äminneberget
Viulunrakentajanpuisto	Fiolbyggarparken
Muut	
Satulasepänaukio	Sadelmakasplatsen

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavaehdotuksen kanssa rinnakkain katujen ja vesihuollon sekä hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista alueella. Yleissuunnitelmissa on myös laadittu puistosuunnitelmat Miilunotkon puistolle, Bisarinniityn palstaviljelyalueelle sekä aukiosuunnitelma Satulasepänaukiolle. Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta. Tolsanmäen asuntoaluetta ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnallistekniikan investointiohjelman mukaan rakennussuunnittelu ajoittuu vuodelle 2020 ja kunnallistekniikan rakentaminen alkaisi arviolta 2021-2022. Talorakentaminen voi alkaa tämä jälkeen. 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 laadittane 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 kytketään kaukolämpöverkkoon, koska se sijaitsee alueella.



KIRKKONUMMEN KUNTA
TOLSANMÄEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI