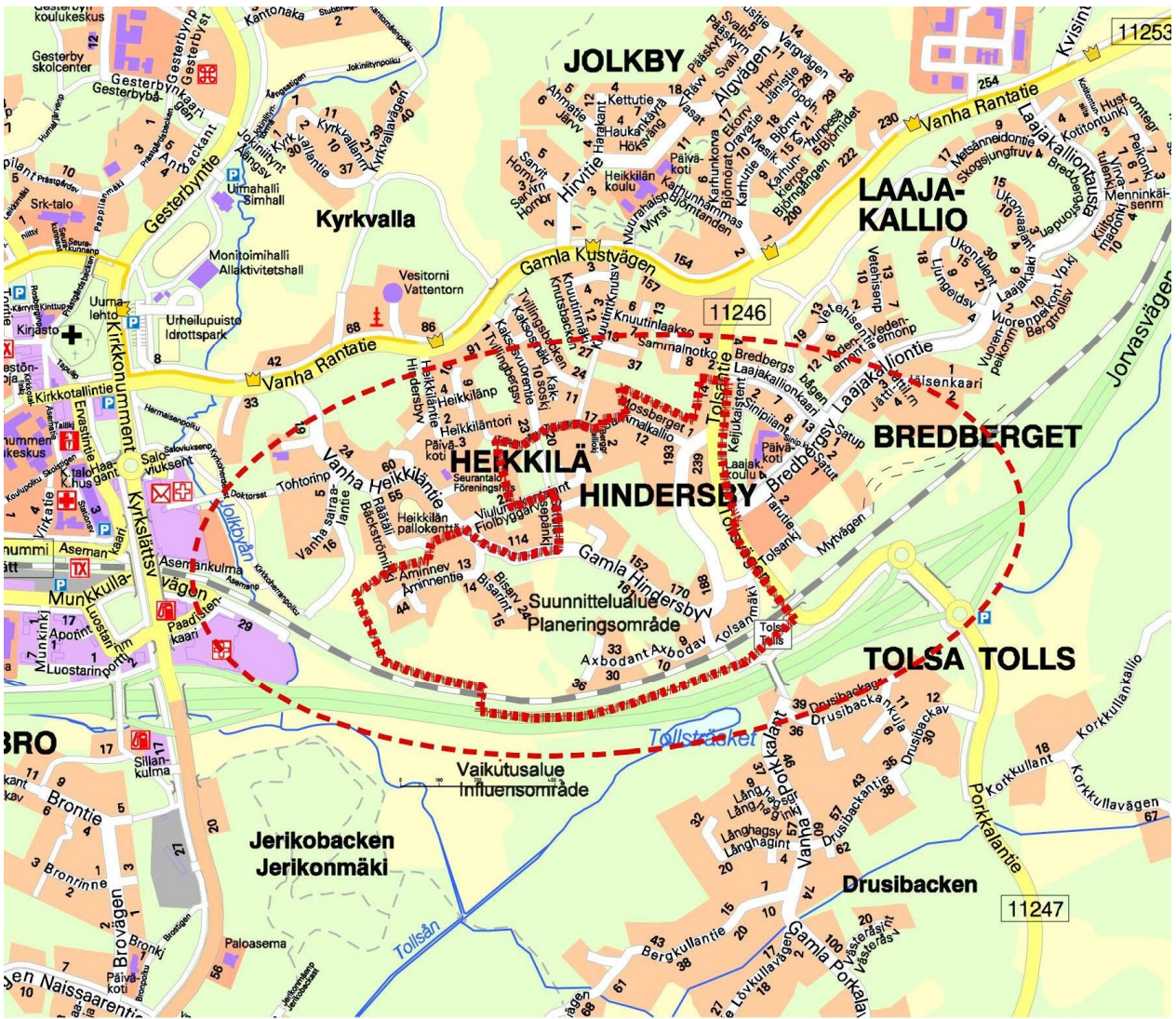


TOLSANMÄKI Asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 62 ja § 63)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, selvittävät vaikutukset sekä osalliset. OAS on luettavissa kunnan kotisivuilla osoitteessa www.kirkkonummi.fi -> Palvelut -> Kaavat, tontit ja paikkatiedot -> Kaavoitus -> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmiä.



Kuva 1. Suunnittelualue ja lähivaikutusalue.

1 SUUNNITTELUALUE

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

Alueella on voimassa Heikkilän osayleiskaava, joka hyväksyttiin vuonna 2008 ja sai lainvoiman vuonna 2009. Osayleiskaavassa alue on varattu asumiseen (A), pientalovaltaiseen asumiseen (AO ja AP), palveluille (P), toimitiloille (KTY) ja virkistykseen (VL). Lisäksi osayleiskaavaan on varattu alueita suojaviheralueiksi (EV) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Vanhan Heikkiläntien ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokasta Kirkkonummen vanhaa keskustaa, alueen kaakkoisosalla sijaitsee Tolsan vanha kylätontti maatilarakennuksineen ja alueen länsiosalla sijaitsee Heikkilän vanha kylätontti maatilarakennuksineen. Alkuperäistä huvila- ja käsitöläisasutusta on säilynyt alueella runsaasti.

Maisemaa hallitsevat jylhät kallioalueet, sekä lounaaseen ja etelään avautuva peltomaisema. Havupuuvaltaisten kalliorinteiden lisäksi alueelle luonteenomaista on vehreä lehtomainen kasvillisuus.

2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

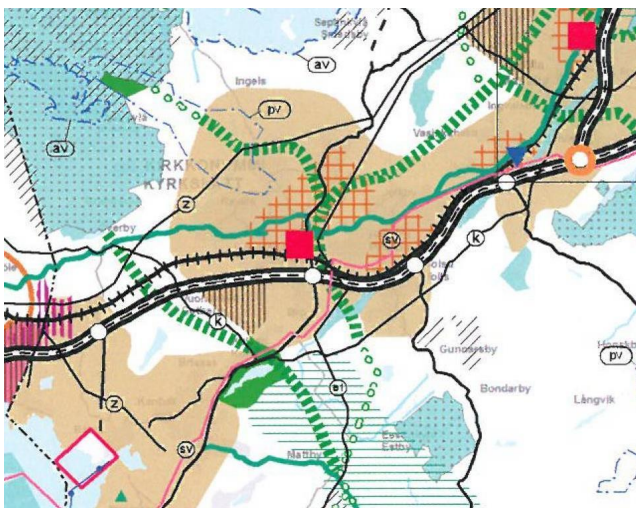
Tolsanmäki kuuluu kaavoitusohjelman kuluvana vuonna 2015 käynnistettäviin hankkeisiin. Kaavan alustaviksi tavoitteiksi on asetettu pientalojen kaavoittaminen kunnan omistamille maille sekä Tolsan aseman lähialueen maankäytön kehittämisen ja palvelutarpeiden selvittäminen.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen sekä paikallisiin että seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet kuntakeskuksen palveluihin sekä seudulliseen pääpyöräilyverkostoon. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien ja Tolsantie risteysalueen parantaminen.

3 KAAVOITUSTILANNE

Uudenmaan maakuntakaava

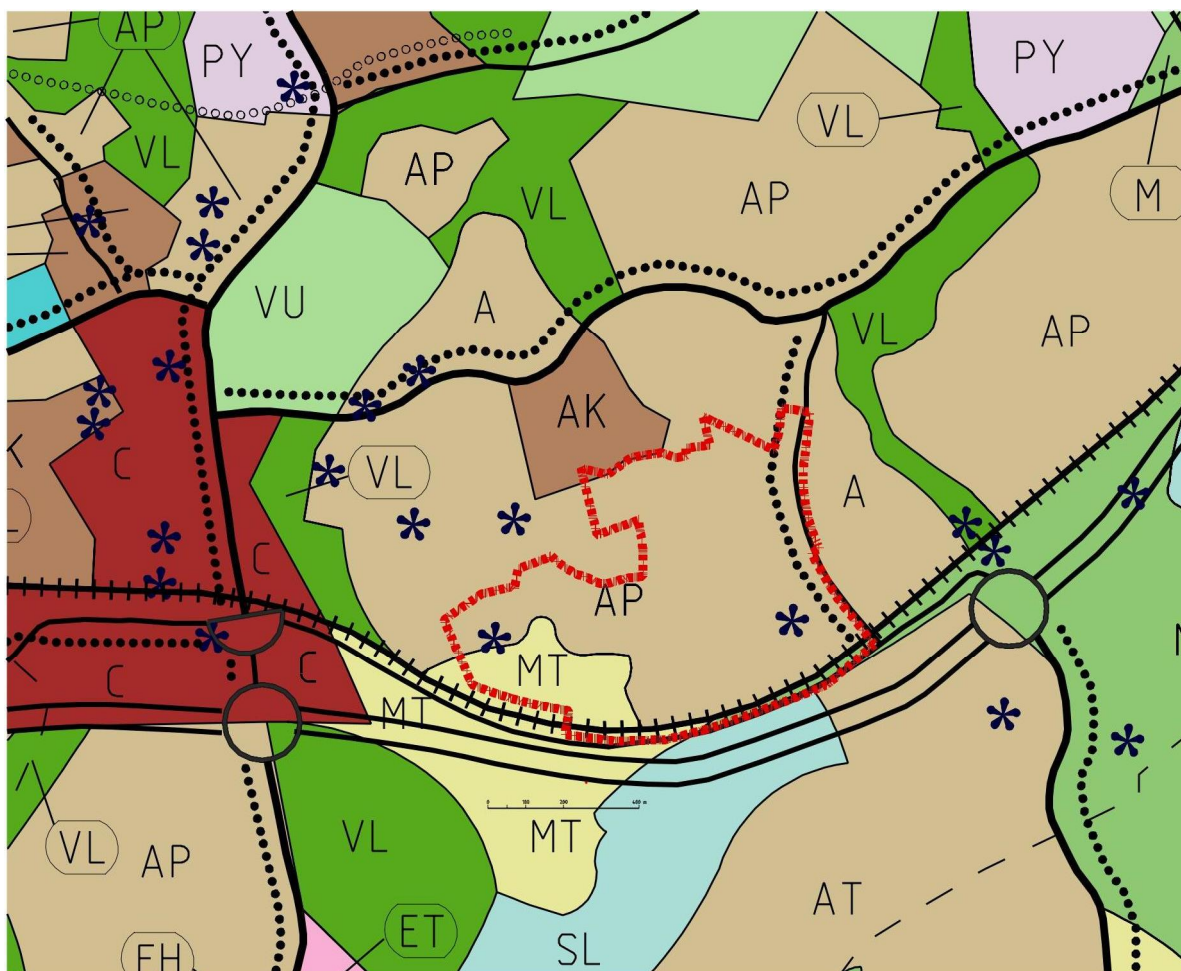
Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2006, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja alueen eteläosan läpi kulkee siirtoviemärin linjaus. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2014, suunnittelualue on merkitty tiivistettäväksi taajama-alueeksi.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Tolsanmäen alue on esitetty pientalovaltaisiksi alueiksi (AP), jossa rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Alueelle sallitaan lisäksi sellaisten työtilojen rakentaminen, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle. Suunnittelualue on osa yleiskaavassa osoitettua kulttuuriympäristöä (mi-165, nk. Vanha Heikkilä), jossa arvokkaat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään ja uudisrakentaminen sekä teiden rakentaminen on sovitettava nykyiseen miljööseen. Rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi tai suojeltavaksi tarkoitetuiksi kohteeksi on osoitettu Tolls Övergårdin ja Åminnen rakennukset.

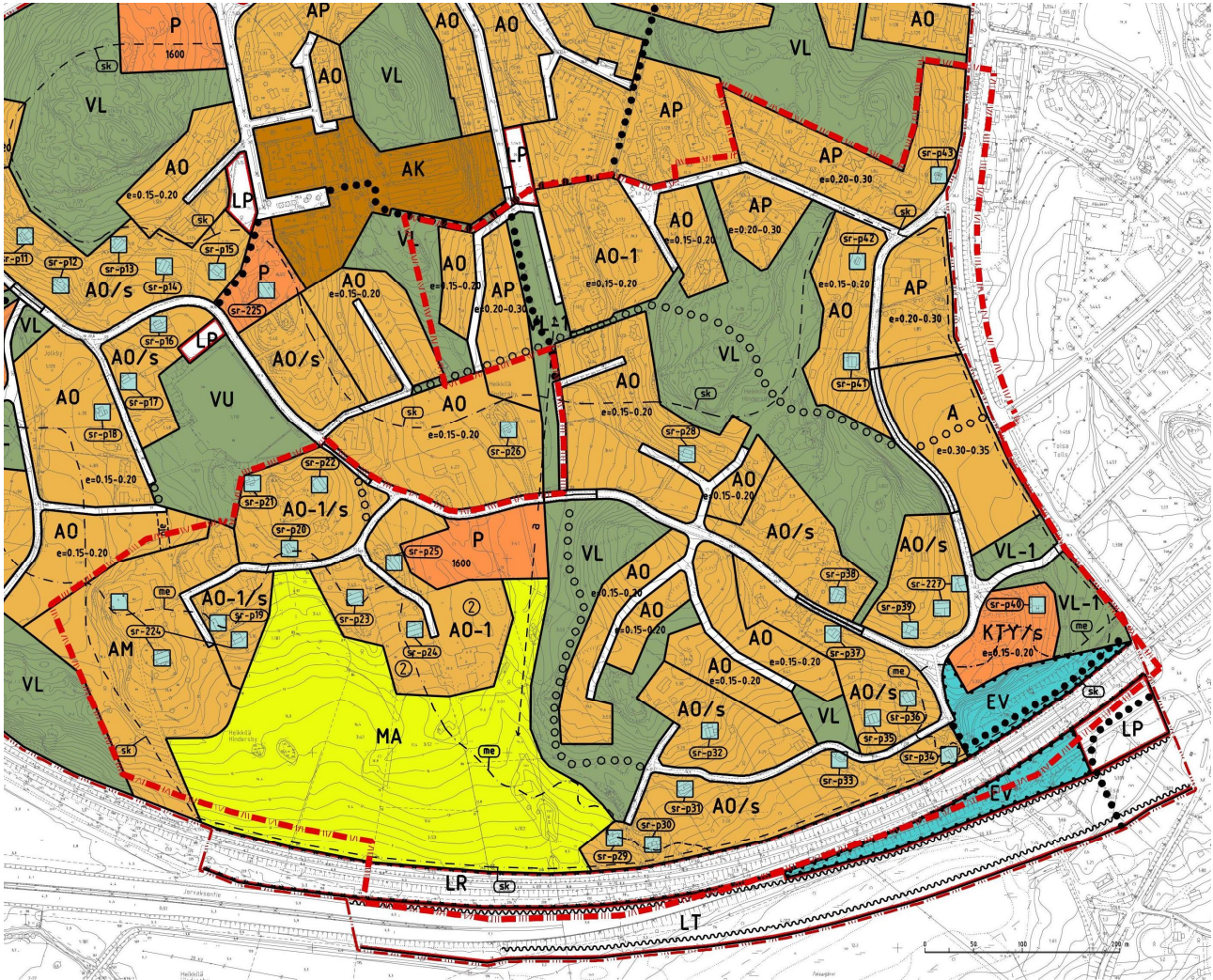


Kuva 3. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020.

Heikkilän osayleiskaava

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. Vanhan Heikkiläntien ja Axbodantien varren alueilla, jossa sijaitsee runsaasti paikallisesti merkittäviä rakennuksia sekä suojeltavaksi osoitettu Tolls Övergårdin rakennukset, ei rakennusoikeutta osayleiskaavassa ole määritelty vaan se ratkaistaan asemakaavassa. Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan myös Åminnentien varren alueet, jotka osayleiskaavamääräyksen mukaan ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Kaavoitusprosessin aikana ratkaistaan sisältyvätkö nämä alueet Tolsanmäen asemakaavaan.

Tolls Övergårdin ja Åminnen rakennukset on osayleiskaavassa esitetty rakennus- tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Paikallisesti merkittäviä kohteita on 22 kpl. Kaava-alueesta pääosa kuuluu osayleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk).



Kuva 4. Ote Heikkilän osayleiskaavasta.

4 MUUT SUUNNITTELUALUEELLE LAADITUT SEKÄ TARVITTAVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050
- Rakennusinventointi; Sigbritt Backman 2007
- Luontoselvitys; Kirkkonummen kunta, Ympäristönsuojeluyksikkö / Puromies 2003, tarkistetaan tarvittaessa
- Tärinäselvitys; Sito Oy 2007
- Rantaradan meluselvitys, Sito Oy 2013

Laadittavat selvitykset

- Arkeologinen selvitys
- Liito-oravaselvitys
- Liikenteellinen tarkastelu
- Vesihuollon yleissuunnitelma

6 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen edellyttämällä tavalla:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- vaikutukset ulkoilu- ja virkistysreitteihin ja –alueisiin sekä ekologisiin yhteyksiin
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tässä hankkeessa keskeisimpiä vaikutuksia ovat mm.

- vaikutukset lähialueen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön
- maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvat muutokset
- vaikutukset palvelutuotantoon ja kunnan talouteen.

Vaikutusten arviointimenetelmät

Ympäristövaikutuksia arvioidaan aiemmin laadittujen sekä tuotettavien selvitysten pohjalta. Lisäksi vaikutuksia arvioidaan viranomaisyhteistyön, asukastilaisuuksien sekä muun saadun palautteen avulla.

7 OSALLISET

Osallisia ovat ne henkilöt ja yhteisöt, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tässä hankkeessa osallisia ovat mm. seuraavat:

Lähialueen asukkaat

Kunnan hallintokunnat/viranhaltijat

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- vesihuoltolaitos
- palvelutuotanto
- sivistystoimi
- liikuntatoimi
- nuorisotoimi
- perusturva
- kulttuuritoimi
- elinkeinotoimi
- nimistötoimikunta
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto

- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto, Arkeologian osasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikennevirasto

Yhdistykset ja järjestöt

- Jolkby-Heikkilä-Laajakallio asukasyhdistys
- Mellersta Kyrklätts Ungdomsförening
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y.
- Kyrklätts Natur och Miljö r.f.
- Kyrklätts hembygdsförening r.f.

Viranomaiset

- Espoon seudun ympäristöterveys

8 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Asukastilaisuus järjestetään kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Työn kuluessa järjestetään tarvittaessa myös erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana

on mahdollista kirjallisesti esittää mielipiteensä. Ehdotuksesta jätettyyn muistutukseen annettu vastine toimitetaan muistuttajalle. Myös muina aikoina on mahdollista tulla vapaamuotoisesti tutustumaan kaavan valmisteluun sekä tuoda esille mielipiteitä.

Viranomaisia tiedotetaan kaavan etenemisestä mm. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestävissä työkokouksissa.

Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on (valitusoikeuden omaavilla) mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

9 TIEDOTTAMINEN

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa. Lisäksi kunnan internet-kotisivuilla (www.kirkkonummi.fi) tiedotetaan kaavoituksesta. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan ainakin edellä mainituissa lehdissä ja kunnan kotisivuilla.

Kaavanehdotuksen asettamisesta nähtäville ja hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti sekä lähetetään tieto muistutuksen tekijöille sekä niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Asukastilaisuuksien ajankohdasta tiedotetaan nähtäville asettamisesta tiedottamisen yhteydessä.

10 YHTEYSTIEDOT

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa:

Ervastintie 2, Yhdyskuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

Kirkkonummen kunta / Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut, PL 20, 02401 Kirkkonummi
tai sähköpostitse: [kirjaamo\(at\)kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)

Lisätietoja kaavahankkeesta antavat:

kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
puh. 040 8465657
sähköposti: [tero.luomajarvi\(at\)kirkkonummi.fi](mailto:tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi)

kaavoitusteknikko Mikael Pettersson
puh. 09 2967 2533 klo 9.00 – 11.00
sähköposti: [mikael.petersson\(at\)kirkkonummi.fi](mailto:mikael.petersson@kirkkonummi.fi)