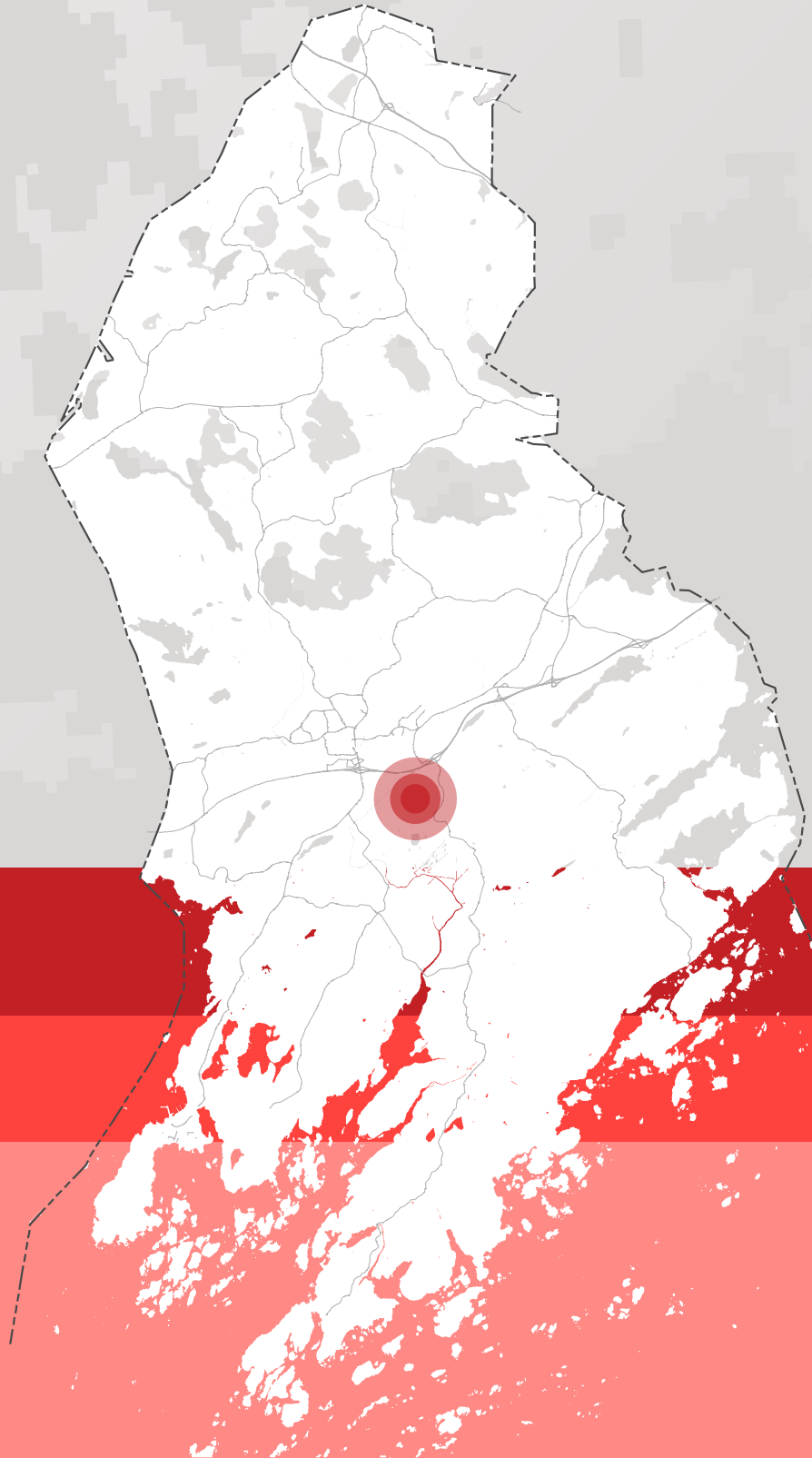


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 14100



# TOLSANJÄRVI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI  
KYRKLÄTT

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta	<b>Kirkkonummi</b>
Kaavan nimi	<b>TOLSANJÄRVI</b>
	<b>ASEMAKAAVA</b> <b>Korttelit 771 – 800, 812 - 837 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis-, suojelu- ja vesialueita.</b>
	<b>Tolsan asemanseudun asemakaavan muutos, maantiealue.</b>
Laatija	kaavoitusteknikko Mikael Pettersson
Vireilletulo	7.6.2019 kuulutus
Käsittely	<u>osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kuntatekniikan lautakunta 25.4.2019 (71 §) <u>valmisteluaineisto</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.1.2020 <u>asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta x ja kunnanhallitus x <u>asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta x, kunnanhallitus x ja kunnanvaltuusto x
Hankenumbero	14100
Piirustusnumero	asemakaava (piir.nro 3391)



## 1. Tunnistetiedot

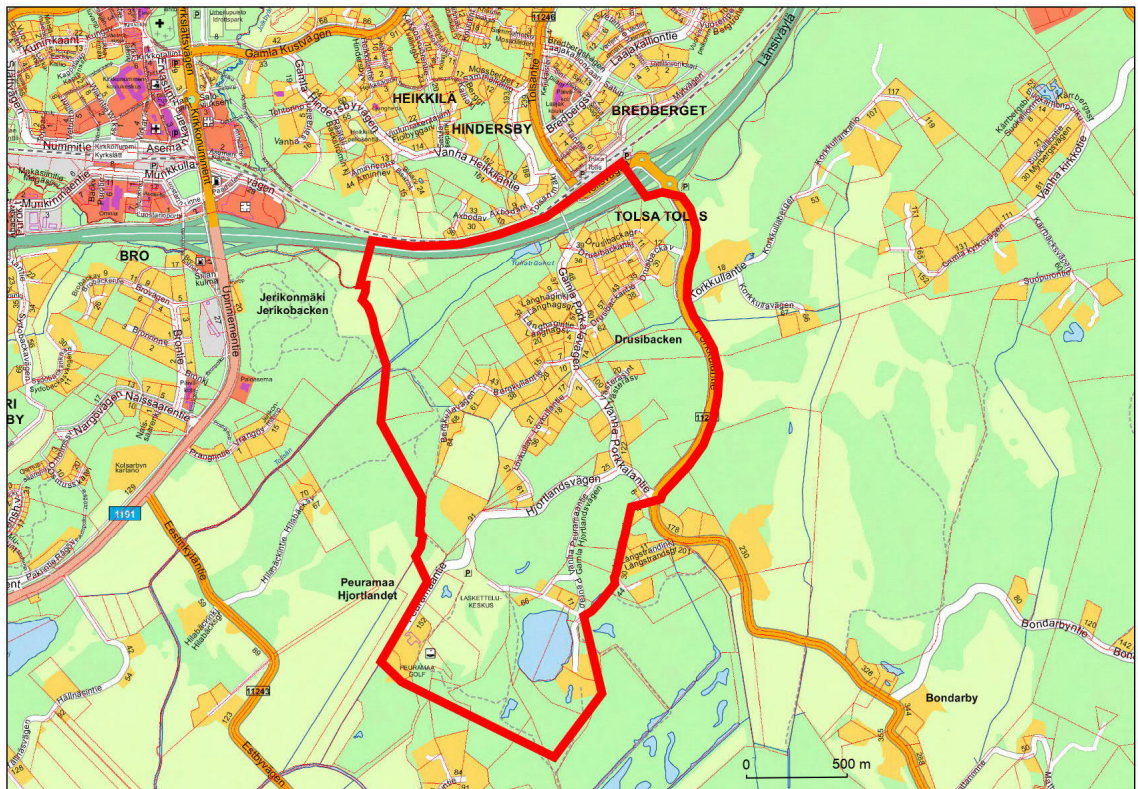
### 1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun eteläpuolella. Alue tunnetaan myös nimellä Drusibacken. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rantarataan, etelässä Peuramaan hiihtokeskukseen, idässä Porkkalantienhen sekä lännessä Bergkullantien päähän. Suunnittelualue on kooltaan noin 250 ha, josta kunta omistaa n. 18 ha.

Suunnittelualueen läheisyydessä ovat päiväkotien lisäksi koulut sekä hyvä joukkoliikennetarjonta. Noin kolmen kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee pääosa keskustan lähipalveluista. Tolsan rautatiesaisake sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Tolsan rautatiesaisakkeen vieressä on päivittäistavara-kauppa. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Tolsantiellä ja Tolsanportissa. Lisäksi Porkkalantiellä on linja-autoliikennettä.



Kuva 1. Sijaintikartta

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Tolsanjärvi. Kaavahanke on nimetty Tolsanjärven asemakaavaksi suunnittelualueella pohjoisosassa olevan Tolsanjärvi-nimisen järven mukaan.

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon alueen 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 myös selkeyttää olemassa olevaa kylärakennetta, toteuttaa uusia virkistysalueita- ja reittejä sekä säilyttää suojelemalla tärkeimmät kulttuuriperintökohteet ja säilyttää maisemallisesti tärkeät peltoalueet viljelykäytössä.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen sekä paikallisiin että seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin sekä seudulliseen pääpyöräilyverkkoon.

Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Porkkalantien ja Porkkalantien välisten yhteysten parantaminen.

Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT</b>	
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
<b>2 TIIVISTELMÄ</b>	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemaakaavan toteuttaminen	7
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	11
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.3.2 Muut alueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7 Nimistö	26
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3 Ympäristöä säilyttävä korjaus- ja täydennysrakentaminen	27

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. ote Kirkkonummen ajantasa-asetuksesta
3. kunnan maanomistus
4. maanalaiset johdot, nykytilanne
5. Maanteiden EU-meluseelvitys 2017, täydennys Kt 51 Kirkkonummi, Sito Oy 2017
6. Tolsanjärven asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, ote, Mikroliitti 2016
7. Tolsanjärven asemakaava-alueen rakennetun ympäristön inventointi, Arkkitehti-toimisto Kristina Karlsson 2019
8. Tolsanjärven luontoselvitys, Faunatica 2019, lepakkoselvitys
9. Tolsanjärven luontoselvitys, Faunatica 2019, liito-oravaselvitys
10. Tolsanjärven luontoselvitys, Faunatica 2019, linnusto
11. Tolsanjärven asemakaava määräyksineen
12. Tolsanmäen asemakaavan havainnekuva

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tolsanjärven alueen kasvillisuus selvitys, Enviro 2019
2. Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021, 2017
3. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva, Pöyry Oy, 2014
4. Helsingin seudun MAL-sopimus, 2016
5. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050, 2015
6. KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva, 2012
7. Kirkkonummen palveluverkkoselvitys, 2018
8. Kirkkonummen peruskoulujen liikenneturvallisuus selvitys, 2011
9. Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", 2012
10. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea konsultit Oy, 2009
11. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
12. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Sito Oy 2017
13. Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistuttua, FCG 2014
14. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelman 2019–2023 mukaan Tolsanjärven asemakaavan laatiminen aloitetaan vuosina 2019-2020.

Tolsanjärven asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa huhtikuussa 2019 ja asemakaava kuulutettiin vireille 7.6.2019. OAS:ta antoivat palautetta Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo ja Museovirasto sekä yksi yksityinen taho.

### 2.2 Asemakaava

#### ***Suunnittelualue***

Tolsanjärven suunnittelualue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun eteläpuolella. Alueen pohjoisosa tunnetaan myös nimellä Drusibacken. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rantarataan, etelässä Peuramaan hiihtokeskukseen, idässä Porkkalantienhen sekä lännessä Bergkullantien päähän. Suunnittelualue on kooltaan noin 250 ha, josta kunta omistaa n. 18 ha. Alueella on tällä hetkellä pääosin pientaloja.

Kaava-alueen pohjois- ja keskiosissa on vanhaa kylämäistä haja-asutusta, joka muodostaa melko pienimittakaavaisen, viihtyisän ja vehreän asuinympäristön. Alueen eteläosassa on Peuramaan golf- ja hiihtokeskukset.

Alueella on suurmaisemassa erottuvia metsäisiä kallioalueita, jotka muodostavat alueelle vehreän siluetin. Aluetta halkoo sen keskivaiheilla itä-länsisuunnassa maisemallisesti merkittävä laaksoalue, jossa sijaitsee pelto- ja niittyalueita. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Tolsanjärven kosteikkoalue.

#### ***Suunnittelutilanne***

Suunnittelualueen pohjoisosalla on voimassa Tolsan asemaseudun asemakaava (lainvoimainen 27.1.1994), asemakaava sisältää maantiealuetta (LT). Muualla suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kyläkeskuksen (AT) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueiksi. Tolsanjärvi kostekkoineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL).

#### ***Asemakaavan sisältö***

Tolsanjärven asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Asemakaava eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemaseudun tuntumassa, 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 Tolsan rautatie-seisakkeen vaikutuspiirissä.

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 138800 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamista on noin 114500 k-m<sup>2</sup>. Valtaosa alueesta varataan pientalorakentamiseen alueen kyläkuvan hengen säilyttämiseksi. Erillispientalo-alueille (AO) osoitetaan kaavassa rakentamisoikeutta noin 110000 k-m<sup>2</sup> ja pientaloille (AP) noin 4500 k-m<sup>2</sup>. Uusi asuinrakennusoikeus, sisältäen asuinrakennukset ja niiden talousrakennukset, on noin 95000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 1000 uutta asukasta. Tällä hetkellä suunnittelualueella asuu noin 300 ihmistä. Yhteensä kaava-alueelle voi rakentaa 267 uutta omakotitaloa sekä arviolta noin 30 asuntoa asuinpienalojen (AP) tonteilla.

Länsiväylään rajoittuvaan kortteliin 771 on kaavan mukaan mahdollista rakentaa toimitilarakennuksia yhteensä noin 8500 k-m<sup>2</sup>. Kaavaan on piirretty neljä tonttia, mutta tontit voidaan myös jakaa kuitenkin niin, että muodostettavan tontin minimikoko on 2000 m<sup>2</sup>. Alueelle voisi sijoittua noin vajaat 100 työpaikkaa.

Asemakaavan korttelin 774 palvelurakennusten korttelialueelle on, korttelissa sijaitsevan Tolsan alakoulun rakennuksen lisäksi osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa toimii tällä hetkellä kansalaisopiston kudontasali. Kortteliin voi sijoittua monipuolisesti erilaisia pieniä palveluyrityksiä tai se voisi toimia alueen asukaspuistona.

Peuramaan golf- ja hiihtokeskusten alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Alueelle on kaavassa merkitty lisärakentamisoikeutta nykyisten rakennusten ympäristöön. Lisärakentamisoikeutta on yhteensä noin 3000 k-m<sup>2</sup>, lisäksi alueelle voi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä rakenteita. Peuramaan alueella, korttelissa 836 toimiva ratsastustalli, on asemakaavassa merkitty hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi. Korttelialueelle on merkitty lisärakennusoikeutta noin 2000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.

Kaava-alueella on useita lähivirkistys- ja puistoalueita. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja muut kevyen liikenteen reitit noudattavat pääasiassa olevaa tilannetta. Merkittävässä asemassa alueen virkistysmahdollisuuksien kannalta ovat erityisesti Långhagipuiston, Finnäsinmet-  
sän, Skevabackenin, Ilmettonin ja Spannkärnin metsäiset kallioalueet. Virkistysmahdollisuuksia tarjoaa myös Teglaksenniittyn niittymäisenä pidettävä lähivirkistysalue.

Tolsanjärvi ranta-alueineen ja kosteikkoalueineen sisältävät runsaasti suojeltavia luontoarvoja, mm. liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tämän takia alue on asemakaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttöso-  
pimuksia.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueetta halkoo lounais-koillisuuntaisia kallioseläniteitä, joiden välissä on alavia laaksoja. Näistä pohjoisemmassa, on Tolsanjärvi joka aikanaan oli osa Ströms-  
bynlahtea ja Espoonlahtea yhdistävää kulkuväylää.

Tolsanjärven asemakaava-alueella on vanhaa kylämäistä haja-asutusta, joka muodostaa viihtyisän ja verrattain luonnonläheisen asuinympäristön. Kaava-alueella asuu tällä hetkellä noin 300 asukasta.

Kyläasutus sijoittuu pääasiassa Vanhan Porkkalantien ja sen sivuteiden Drusibackantien ja -  
kujan ympärille. Kapeina säilyneiden sivuteiden ympäristö on pienimittakaavaista ja mai-  
semaltaan vaihtelevaa sekä suurehkojen puutarhamaisten rakennuspaikkojen ansioista erittäin vehreää.

Kaava-alueen eteläosassa on Peuramaan golf- ja hiihtokeskukset.



### 3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

Tolsanjärven suunnittelualan maisemallisen rungon muodostavat kallioselänteet ja niiden väliset laaksot. Korkeimmillaan selänteet ulottuvat noin 55 metrin korkeuteen ja laaksoalueet alimmillaan noin metrin korkeuteen merenpinnasta. Alue kuuluu Kirkkonummen keski-osan savikko-selännealueeseen, jolle ovat ominaisia savitasangot ja näiden väliset kallioselänteet.

Esihistoriallisella ajalla suunnittelualan ja koko keskusta-alueen on peittänyt Litonia-meri yli 40 metriä merenpinnasta ulottuvia lakialueita lukuun ottamatta. Vielä kivikauden loppuvaiheessa meri on ympäröinyt aluetta. 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.

Suunnittelualan pohjoisosassa on Tolsanjärvestä jyrkästi nouseva laaja kallioalue. Se muodostaa Länsiväylän ja Heikkilän suuntaan merkittävän maisemaelementin. Kallioalueen korkeimmat alueet ovat jyrkkyytensä vuoksi rakentamiseen huonosti soveltuvia ja ne ovat sen vuoksi säilyneet pääosin 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.

Tolsanjärven kasvillisuus selvityksessä määriteltiin paikallisia luonnonsuojellisia 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

Tolsanjärven asemakaava-alueella kulttuuriympäristö muodostuu osista kuudesta vanhasta kylästä, Heikkilän, Korkkullan Gunnarsbyn, Långstrandin, Tolsan ja Kattholmin kylistä, sekä historialliseksi tieksi määritellystä Porkkalantiestä (nykyisin Vanha Porkkalantie). Tämän johdosta tässä kappaleessa on käsitelty alueen historiaa ja sen muodostamaa kulttuuriympäristöä.

#### **Kylät**

Tolsanjärven kaava-alue muodostuu osista kuudesta vanhasta kylästä, Heikkilästä, Korkkullasta, Gunnarsbystä ja Långstrandista sekä pienistä osista Tolsan ja Kattholmin kylistä.

Ainoastaan Långstrandin kylän vanha kylätontti sijoittuu kaava-alueelle, muiden kylien vanhat kylätontit ovat suunnittelualan ulkopuolella. Långstrandin keskiaikaisen kylänpaikan rajaus on paikannettu muinaisjäännösinventoinnissa (Mikroliitti Oy 2016).

#### **Kulttuurimaiseman synty**

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

Lakimuutoksen tuodessa elinkeinonvapauden 1860-luvulla sekä yhteiskunnallinen toiminta että elinkeinorakenne lähtivät kehittymään tälläkin alueella. 1900-luvun alkupuoliskolla palstoitettiin Korkkullan tilaan kuulunut Drusibackan alue. Samoihin aikoihin myös Bergkullantien ja Långghagintien varrelle muodostettiin palstatiloja. Palstoitus toi alueelle käsityöläisiä, 1900-luvun alussa rakennettu rautatie houkutteli alueelle lisäksi kaupunkilaisia huvilasukkaita.

Vanhan Porkkalantien varrella ns. Vadetin kohdalla oli 1900-luvun alkupuoliskolla kaksi kaupparakennusta, osuuskauppa ja yksityinen. Kolmaskin liikerakennus oli rakenteilla mutta se jäi keskeneräiseksi ennen Porkkalan vuokratuuta. 1960-luvulla alueelle rakennettiin huoltoasema.

Vanhan Porkkalantien länsipuolella nykyisen Långhaginkujan varrella toimi ennen Porkkalan vuokratuuta Porkkala konserv-nimisen säilyketehtaan maustamo ja pakkaamo.

Porkkalantien varteen Drusibackenin kohdalle rakennettiin 1920-luvulla Tolsan koulu, jota myös on kutsuttu Bergtorpin kouluksi. Rakennus toimi kouluna Porkkalan vuokratuudenkin jälkeen vielä 1970-luvulle. Nykyisin koulurakennus on Kirkkonummen kansalaisopiston käytössä kutomasalina.

### ***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 Tolsanjärven asemakaava-alueelle.

Porkkalantie haarautui Rantatiestä Jolkbyssä ja kulki nykyistä Vanhaa Heikkiläntietä Tolsaan. 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 on merkitty historiallisesti arvokkaaksi tieksi Kirkkonummen yleiskaavassa 2020.

### ***Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta***

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi tai suojeltavaksi tarkoitetuiksi kohteiksi on Tolsanjärven asemakaavaan kuuluvalla alueella osoitettu Tolsan alakoulun rakennus vuodelta 1927. Koulurakennus oli ensimmäinen koulu joka aloitti toimintansa Porkkalan vuokratuuden jälkeen syksyllä 1956.

### ***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. 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 vuokratuuden alkua (1944) rakennetut sekä osa 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista rakennuksista inventoitiin kesällä 2019. 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.

### ***Muinaisjäännökset***

Keväällä 2016 tehdyssä inventoinnissa (Mikroliitti Oy) löydettiin kiinteä muinaisjäänös, Jordebros niminen rajamerkki Gunnarsbyn ja Långstrandin kylien rajalla. Lisäksi löydettiin yksi muu kulttuuriperintökohde, Långstrandin keskiaikainen kyläpaikka.

**Palvelut ja työpaikat**

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

Kunnan tarjoamista palveluista suunnittelualuetta lähimmät päiväkodit ovat suomenkielinen Laajakallion päiväkotikoti sekä kuntakeskuksessa sijaitseva ruotsinkielinen Prästgårdsbackens daghem. Lähimmät suomenkieliset alakoulut sijaitsevat Jolkbyssä ja Laajakalliossa. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Winellska skolan. Suomen- ja ruotsinkieliset yläkoulut ja lukiot sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Alueella ei ole merkittävässä määrin työpaikkoja. Peuramaan golf- ja hiihtokeskuksessa on noin 30 työpaikkaa.

**Virkistys**

Suunnittelualueella sijaitsee metsäisiä kallioalueita, joita käytetään lähivirkistysalueina. Lähin leikkipaikka on Satupuiston leikkipaikka Laajakalliossa, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosan läheisyydessä. Lähimmät pallokentät ovat juuri kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Heikkilän pallokenttä sekä Tolsantien itäpuolella sijaitsevan Laajakallion koulun kenttä. Lähin koirapuisto on Laajakallion koirapuisto.

**Liikenne**

Porkkalantie toimii alueen sisääntuloväylänä ja sen varrella on erillinen kevyen liikenteen väylä noin 500 metrin matkalla. Porkkalantiestä erkaantuu kaava-alueen sisäisen liikenteen pääväylinä toimivat Vanha Porkkalantie ja Drusibackantie. Vanhasta Porkkalantiestä erkaantuu valtaosa alueen tonttikaduista.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualueen pohjoisosa on kunnallistekniikan piirissä, osin kunnan rakentamien johtojen ja osin Tolsan vesiosuuskunnan rakentamien johtojen myötä. Alueen kunnallistekniset verkostot ilmenevät liiteaineistosta. Kaava-alueelle laaditaan kaavoituksen yhteydessä kaatujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaa.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Tollsträsketin järvi ranta-alueineen on Kirkkonummen yleiskaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi. Vuonna 2019 laaditussa luontoselvityksessä alueelta tehtiin liito-orava- ja lepakkohavainnot. 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.

**3.1.4 Maanomistus**

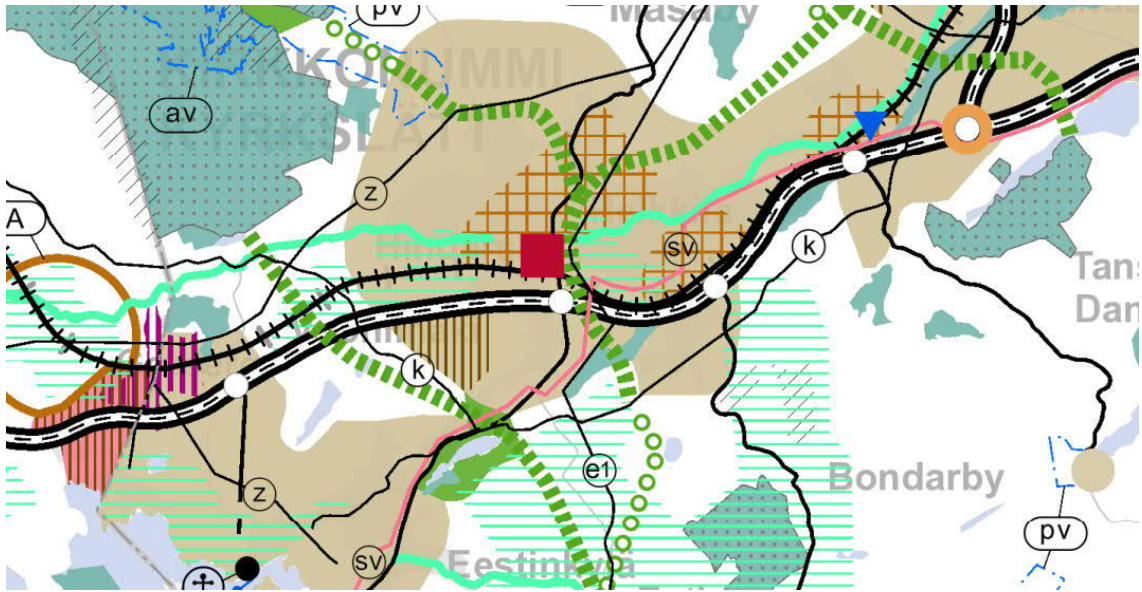
Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, kunta omistaa alueelta noin 18 ha. Kunnan maanomistus on esitetty liiteaineistossa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Maakuntakaava**

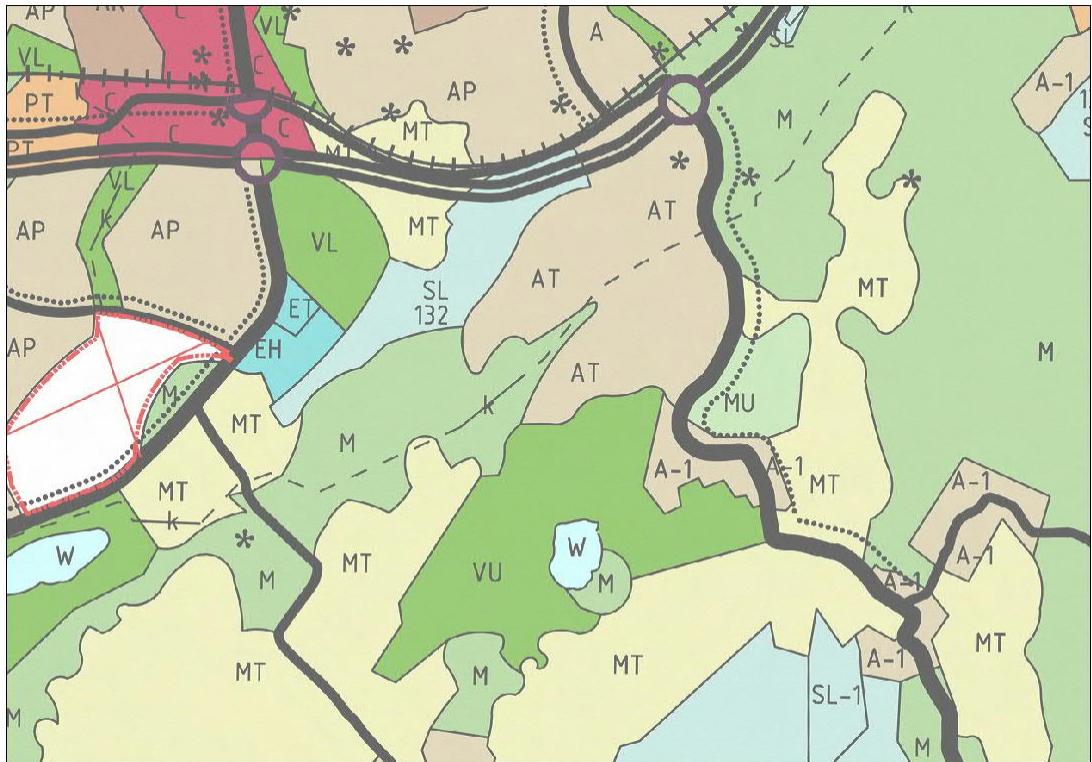
Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen poikki kulkee maakaasun runkoputki. Tolsanjärvi on merkitty suojelualueeksi. Suunnittelualueen länsilaidalle on merkitty pohjois- eteläsuuntainen viheryhteystarve sekä ulkoilureitti.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

#### **Kirkkonummen yleiskaava 2020**

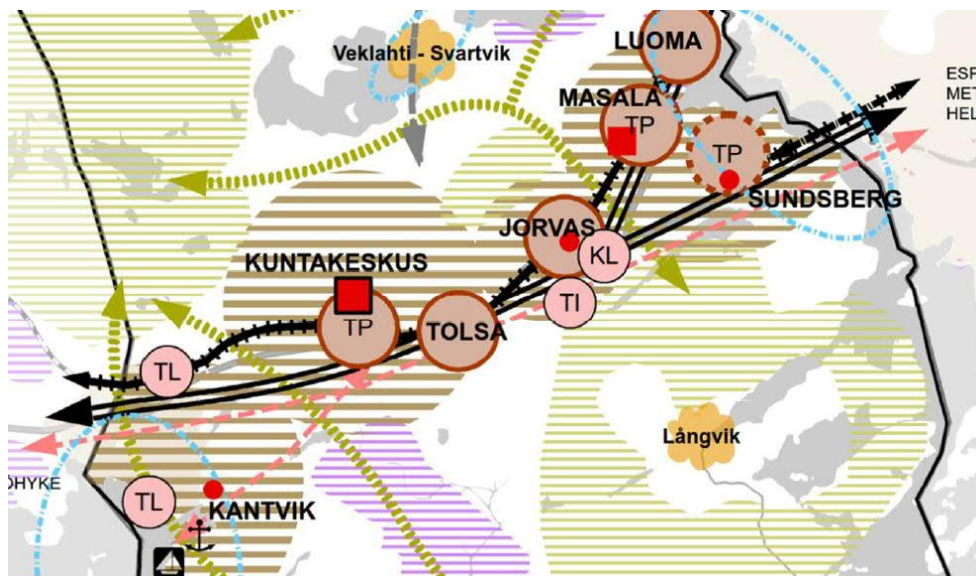
Voimassa olevassa Kirkkonummen yleiskaavassa alueen pohjoisosa on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT) ja eteläosa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Tolsanjärvi ranta-alueineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueen poikki kulkee maakaasujohdot (k). Tolsan alakoulu on merkitty suojelukohteeksi.



Kuva 3. Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020:stä.

### Maakäytön kehityskuva

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



Kuva 4. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2020.



**Asemakaava**

Suunnittelalueen pohjoisreunalla on voimassa Tolsan asemaseudun asemakaava (lainvoimainen 17.8.2012), asemakaavassa alue on merkitty maantien alueeksi (LT).

**Rakennusjärjestys**

Kunnanvaltuusto on 7.10.2019 (§ 85) hyväksynyt Kirkkonummen rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 1.1.2020.

**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 rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Etäisyys Tolsan rautatieasemalle on suunnittelualueelta pisimmillään noin 2,5 kilometriä. Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan aseman lähialueella. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa liikekeskustan ja Tolsan asemaseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin sekä seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin. Asemakaavan kautta tavoitteena on parantaa mm. yhteyksiä Vanhan Porkkalantien Porkkalantien välillä.

**4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 2.1 ja kansilehdeltä.

Tolsanmäen asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2019–2023, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.9.2018 (§ 72).

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 7.6.2019 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan valmisteluaineiston ollessa nähtävillä järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olon aikana. Lisäksi kaavanlaatija voi olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 25.4.2019 (§ 71).

Yhdyskuntatekniikan lautakunta asettaa Tolsanjärven asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti jolloin järjestettiin asukastilaisuus ja pyydetään lausuntoja osallistumis- arviointisuunnitelmassa mainituilta tahoilta.

#### 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 asutuksen täydennysrakentaminen kuntakeskuksen ja Tolsan rautatieaseman lähialueella ottaen kuitenkin huomioon alueen rakennetun 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 seisakkeen lähialueen maankäytön kehittäminen ja palvelutarpeiden selvittäminen ovat tavoitteina.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin ja seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet liikekeskuksen palveluihin. Ase-

makaavassa tavoitteena on parantaa mm. yhteyksiä Vanhan Porkkalantien ja Porkkalantien välillä.

Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa liikekeskustan kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Tolsan asemanseudun asukasmäärän lisäämiseksi.

### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2017 voimaan tulleissa uudistetuissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa veloitetaan edistämään mm. vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä, toimivien yhdyskuntien ja kestävästi 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 suunnittelussa 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.

Tolsanjärven asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Tolsan asemanseudun vaikutusaluetta sijoittamalla sinne uutta asuinrakentamista sekä työpaikkoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen samalla huomioiden alueella sijaitsevan kulttuuriympäristön. Sekä junien että linja-autojen vuorotiheys eli joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä. Näin alueen maankäyttö toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita esimerkillisesti.

#### Maakäytön kehityskuva

Tolsanjärven asemakaava-alue kuuluu pohjoisosiltaan kehityskuvan kasvuvyöhykkeeseen ja sijaitsee maankäytön kehittämisen painopistealueella sekä olemassa olevan juna-aseman ympäristössä (säde 800m). Kehityskuvalla tavoitellaan edistettävien kestäviä liikemutoja kytkeillä kehitettävät taajama-alueet raideliikenteeseen ja hyödyntämällä asemaseutujen rakentamismahdollisuudet.

### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Suunnittelualan vanha rakennuskanta ja ympäristö asettavat sen rakentamiselle haasteita varsinkin ns. Drusibackenin alueella. Tavoitteena on asuinalueelle ominaisen pienimittakaavaisuuden, kylämaisen rakenteen ja vehreyden säilyttäminen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen 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 säilyttämällä. Riittävien yhtenäisten metsä- ja kalioalueiden säilyttäminen virkistykseen sekä niiden väliset yhteydet tulee turvata.

Maataloudelle asetettavana tavoitteena on turvata mahdollisuus maatalouden harjoittamiseen nykyisillä tiloilla.

Liikenneverkolle asetettavana tavoitteena on, että arvokkaaseen kylämaisemaan kuuluvan Vanhan Porkkalantien historiallisen tien 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.

Tolsan alakoulun rakennus on Kirkkonummen yleiskaavassa esitetty rakennus- tai rakennussuojelulain nojalla suojeltavaksi. Paikallisesti merkittäviä kohteita suunnittelualueella on 15 kpl.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitteluprosessin aikana ei laadittu vaihtoehtoisia asemakaavasuunnitelmia, sillä niitä ei pidetty tarpeellisina kun on kyse jo rakennetun alueen täydennysrakentamisesta. 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 on asemanseutuna sekä seudullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Tavoitteena on kunnioittaa kyläalueen kulttuuri- ja paikallishistoriallisia arvoja täydennysrakentamisessa. Kaava-alueen rakennuskanta on pientalovaltaista.

Alueen pohjoisosassa, Tolsan rautatieseisakkeen tuntumassa, olevalla alueella Länsiväylän liikennemelu ylittää valtioneuvoston suosittelemaa melurajaa asuinkiinteistöillä. Tämän takia sille alueelle ei ole osoitettu rakennettavaksi uusia asuinrakennuksia. Muualle suunnittelualueelle nykyisille kiinteistöille on merkitty lisärakennusmahdollisuus samalla mitoituksella, kun välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla Heikkilän alueella.

Tolsanportin moottoriteliittymän tuntumaan on suunniteltu neljä toimitilarakennusten tonttia (KTY).

Suunnittelualueen korkeimmat mäet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL), joten ne jäävät rakentamatta.

Peuramaan golf- ja hiihtokeskuksen alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Peuramaan hevostallin kiinteistö on merkitty hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi (E-1).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 250 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 138800 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu seuraavasti:

Asuinpientaloille korttelialue (AP)	noin 4500 k-m <sup>2</sup>
Erillispientaloille korttelialue (AO)	noin 110000 k-m <sup>2</sup>
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	noin 8500 k-m <sup>2</sup>
Maatilan talouskeskuksen rakennuksien korttelialue (AM)	noin 3900 k-m <sup>2</sup>
Palvelurakennusten korttelialue (P)	noin 700 k-m <sup>2</sup> .
Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)	noin 3700 k-m <sup>2</sup>
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)	noin 5700 k-m <sup>2</sup>
Maa- ja metsätalousalue (M)	noin 1000 k-m <sup>2</sup>

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin  $e=0,06$ . Asuinpientalojen (AP) korttelialueella korttelitehtokkuus on  $e=0,30$  ja erillispientalojen (AO) korttelialueilla keskimääräinen korttelitehtokkuus on noin  $e=0,16$ .

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 1000 uutta asukasta. Yhteensä kaava-alueelle muodostuu noin 267 uutta pientalon (AO) rakennuspaikkaa. Erillispientalojen alueella (AO) korkein sallittu tehokkuusluku on  $e=0,20$  ja uusien asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on korkeimmillaan 200 k-m<sup>2</sup> päärakennukselle, 70 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksille ja 50 k-m<sup>2</sup> syytinkirakennukselle.

Asemakaavassa suojeltuja rakennuksia (sr ja sr-1) on 15 kpl ja yhteensä noin 1900 m<sup>2</sup>. Alle 50 k-m<sup>2</sup>:n kokoisia suojeltavaksi esitettyjä rakennuksia (sr-1) ei lasketa kaavan sallimaan muuhun rakennusoikeuteen.

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

AP-kortteli:	2 ap / asunto
AO-kortteli:	2 ap / asunto, työ- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>
P-kortteli:	palvelu- ja toimistotila 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup> myymälätila 1 ap / 20 k-m <sup>2</sup> julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m <sup>2</sup>
KTY-kortteli:	teollisuustilat 1 ap / 85 k-m <sup>2</sup> toimistotilat 1 ap / 40 k-m <sup>2</sup> varastotilat 1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>

### 5.1.2 Palvelut

Alueelle on osoitettu yhteensä noin 730 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta palvelurakennusten korttelialueelle kortteliin 774. Korttelissa sijaitsee suojeltavaksi merkitty Tolsan alakoulu, uutta rakennusoikeutta on alueelle osoitettu 600 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset uuden asuntoalueen toteuttamiselle. Tolsanjärvestä halutaan vetovoimainen ja vireä kylämäinen alue, jossa uusi rakennuskanta tukee ja vahvistaa olemassa olevaa puutalojen muodostamaa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön arvokasta 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. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi kattomuoto ja -kulma sekä julkisivumateriaali. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta puujulkisivujen lisäksi korttelialueiden rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Kaavaehdotus edistää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten palvelutason parantamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa osittain myös autottoman elintavan.

Kaava-alueen kevyen liikenteen verkosto on suunniteltu siten, että se liittyy mahdollisimman hyvin olevaan verkostoon. Vanhan Porkkalantien linjaus on säilytetty ja sen varrelle on suunniteltu yhteys kevyelle liikenteelle. Paikallisella tasolla yhteydet kuntakeskuksen suuntaan paranevat alueen pohjoisreunassa kulkevan kevyen liikenteen kadun myötä. Katu tulee tulevaisuudessa olemaan osa seudullista pääpyöräilyverkkoa, jos/kun väliaikaiseksi rakennettava reitti rantaradan ja Länsiväylän välisellä alueella joudutaan poistamaan. Pää-



pyöräilyreitti poistuu alueelta, kun kaupunkiradan lisäraiteita aletaan rakentaa. Yhteys kuntakeskukseen paranee myös alueen länsilaidalle, hiihtoladun viereen, suunnitellun kävely- ja pyöräily-yhteyden myötä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### ***Asuinpientalojen korttelialue (AP)***

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinpientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteleihin 773 ja 776. Kortteleissa saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 180 k-m<sup>2</sup> suuruisia, pientaloja, sekä 70 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia asuntoa kohti. Korttelialueiden tehokkuusluku on  $e=0,30$ . Rakennusten kattomuoto on harjakatto ja rakennusten pääjulkisivumateriaali on puuverhous.

Korttelialueet on toteutettava yhtiömuotoisena tai ryhmärakentamisena siten, että kaavakartalle merkityjä tontteja ei lohkota.

##### ***Erillispientalojen korttelialue (AO)***

Asemakaavalla mahdollistetaan erillispientalojen korttelialueiden muodostuminen pääosiin asemakaavan kortteleihin.

Jotta uudet erillispientalot sopeutuisivat kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan puutalovaltaiseen rakennuskantaan, on rakennusten kattomuoto harjakatto ja pääjulkisivumateriaali puuverhous. Tontin asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 200 k-m<sup>2</sup> ja tontille saa rakentaa yhden asunnon, mikäli asemakaavakartalle ei ole toisin merkitty. Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa syytinkirakennuksen (sivuasunto) 50 k-m<sup>2</sup> sekä 70 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia. Syytinkirakennusta ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi. Yli 2000 m<sup>2</sup>:n tonteille voi lisäksi rakentaa erillisiä työ- ja toimistotiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup>. AO-korttelialueiden korkein sallittu tehokkuusluku on  $e=0,20$ . Jotta kaavan sallima rakennusoikeuden ( $200+50+70=320$ ) voi rakentaa kokonaisuudessaan, on tontin oltava vähintään 1600 m<sup>2</sup>.

Alueen vanhoille tonteille on esitetty lisärakentamista seuraavan mitoituksen mukaisesti: Yli 2000 m<sup>2</sup> kokoisilla tonteilla on mahdollista rakentaa kaksi asuntoa (2as). Yli 5000 m<sup>2</sup>:n tonteille on mahdollista rakentaa kolme asuntoa (3as) ja yli 7500 m<sup>2</sup>:n tonteille on sallittu rakentaa neljä asuntoa (4as), yli 10000 m<sup>2</sup>:n tonteille on sallittu rakentaa viisi asuntoa. Kaavamääräyksen mukaan tontit voi myös jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti.

##### ***Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM)***

Korttelissa 835 Långstrandin tilan talouskeskus on merkitty maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Korttelialueelle voi sijoittaa maatilaa sekä sen sivuelinkeinoa varten tarvittavia asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle voi rakentaa enintään kaksi asuntoa, lisäksi vähäinen maatilamajoitus on sallittu. Korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,10$ .

##### ***Palvelurakennusten korttelialue (P)***

Korttelialueella on suojeltavaksi merkitty Tolsan alakoulun rakennus. Tämän johdosta uusien rakennusten on sopeuduttava ulkonäöllisesti olevaan rakennuskantaan. Palvelurakennusten korttelialueella toimii tällä hetkellä Kirkkonummen kansalaisopiston kudontasali. Autopaikkojen jäsentelyssä tulee kyläkuvallisista syistä toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti.

**Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)**

Tolsanportin moottoriteliittymän tuntumaan, kortteliin 771 on suunniteltu neljä tonttia toimitilarakennuksia varten. Tonteille on suunniteltu uusi katuyhteys (Heteniiityntie) Porkkalantiestä. Tonttien tehokkuusluku on  $e=0,30$ . Kaavakartalle merkityt tontit on mahdollista jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti, kuitenkin niin että tontin minimikoko on vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näkösuojan muodostavalla aidalla.

**Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)**

Kortteli 836, jossa toimii ratsastustalli, on asemakaavassa merkitty hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi. Korttelialueelle on merkitty lisärakennusoikeutta noin 2000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Korttelialueen eteläosa, jossa luontoselvityksen mukaan on luontoarvoja, on jätetty rakennusalan ulkopuolelle joten se jää rakentamatta.

**5.3.2 Muut alueet****Puistot ja virkistysalueet**

Kaava-alueella on yksi puistoalue (VP), Spökdälden, Drusibackantien ja Peeshaantien välinen kolmionmuotoinen alue. Alueen läpi, vanhan Korkkullaan johtaneen tien kohdalle on merkitty ohjeellinen puistokäytävä, Rotkopolku.

Bergkullantien ja Peuramaantien välinen peltoalue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristön niittymäinen ilme on säilytettävä (VL/n). Näin ollen alueen niittymäinen luonne tulee säilyttää maiseman ja näkymien vuoksi. Aluetta on samalla hyödynnetty hulevesien käsittelyalueena, alueelle voi myös sijoittaa palstaviljelyalueita.

Suunnittelualueella sijaitsevat kallioalueet on pääasiassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). Kallioiden lakialueet on yleensä merkitty laadittujen kasvillisuus- ja luontoselvitysten mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Kaava-alueen lähivirkistysalueille (VL) on merkitty ohjeellisia puistokäytäviä, mutta alueille ei ilman suuria maastoleikkauksia ole mahdollista rakentaa nykyisten esteettömyysvaatimusten mukaisia kulkureittejä. Suuret leikkaukset verottaisivat kohtuuttomasti kallioluontoa ja maisemaa, jolloin virkistysalueiden tarkoituksenmukaisuus kärsisi. Näin ollen maastossa olemassa olevia reittejä tullaan ylläpitämään puistopolkuina, joita ei ole tarkoitus rakentaa maastoon.

Långhagipuiston virkistysalueella sijaitsee liito-oravan elinpiiri (s-1) ja se on muutenkin suurelta osalta merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueen läpi on kuitenkin suunniteltu rakennettavaksi kävely-yhteys Bergkullanpolusta Tolsan rautatieseisakkeen suuntaan Kahlaamonpolulle.

Alueen länsilaidalla oleva Bergkullanmetsä on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueen läpi kulkee Peuramaalta Jerikonmäkeen johtava hiihtolatu, joka kaavaan on merkitty ohjeellisenä puistokäytävänä. Alueelle on myös, hiihtoladun rinnalle, piirretty ohjeellisella merkinnällä jalankululle ja pyöräilylle varattu alue Bergkullantietä kuntakeskuksen suuntaan. Yhteys on nimetty Jerikonpoluksi.

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

Peuramaan golf- ja hiihtokeskusten alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1), joka varataan golf- ja hiihtokeskuksille. Alueelle on merkitty lisärakennusoikeutta noin 3000 k-m<sup>2</sup> nykyisten rakennusten ympäristöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä rakennelmia. Alueen länsilaidalle on merkitty ohjeellinen kävely- ja

pyöräily-yhteys, joka johtaa kaava-alueen eteläpuolelle. Uudenmaan maakuntakaavassa on vastaava merkintä ulkoilureitistä.

#### ***Suojaviheralueet (EV)***

Länsiväylän varrelle, sen melualueelle, on merkitty kaksi suojaviheraluetta (EV). Puustoa hoidetaan nykytilan kaltaisena sekametsikkönä, jossa on monen ikäistä ja kokoista puustoa. Alueita voidaan myös käyttää hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen.

#### ***Luonnonsuojelualue (SL)***

Tolsanjärvi ranta-alueineen ja niihin liittyvä kosteikkoalue on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Alueella on liito-oravan ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat. Alue on myös tärkeä linnustoalue, alueella pesi mm. kurki ja taivaanvuohi.

#### ***Maa- ja metsätalousalue (M)***

Långstrandin tilaan kuuluva, suunnittelualueen eteläisin osa on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolle voi rakentaa maatilan ja maatilan sivuelinkeinojen tarvitsemia rakennuksia. Alueelle voi rakentaa neljä asuinrakennusta erikseen määrätyille rakennusaloille. Asuinrakennus voi olla korkeintaan 180 k-m<sup>2</sup>: kokoinen, jokaisen asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa talousrakennuksia 70 k-m<sup>2</sup>.

#### ***Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)***

Suunnittelualueen luoteiskulmassa oleva peltoalue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alue on osa laajempaa Tolsanjärven ja Jerikonmäen välistä peltoaluetta. Alueen Tolsanjärven vastaisella reunan puustoinen alue on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

#### ***Katualueet***

Vanha Porkkalantie on kaava-alueen pääkatu, historialliseksi tieksi merkityn kadun linjaus on pääosin säilytetty. Liikenneopeuksien hallitsemiseksi ja läpikulun ehkäisemiseksi Vanhalle Porkkalantielle on suunniteltu hidaskatuosuuksia (hk). Tien katkaisu läpiajoliikenteeltä jätetään mahdolliseksi tulevaisuudessa.

Ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä laaditaan alueen kunnallistekniikasta yleissuunnitelma. Näin ollen ehdotuksessa voidaan ottaa huomioon mm. katujen tilatarpeet ja niiden rakennettavuus.

Vanha Porkkalantie säilyy alueen sisäisenä pääyhteytenä ja siitä erkaantuu alueen tonttikadut, kuten Drusibackantie ja -kuja, Långhagantie ja -kuja, Bergkullantie, Lövkullantie, Peuramaantie ja Långstrandintie sekä uusi Finnäsintie joka on uusi yhteys Porkkalantielle. Uusien ja täydennettävien pientaloalueiden (AO) liikenne on pääasiassa pyritty hoitamaan Vanhan Porkkalantielta erkanevien tonttikatujen kautta, jolloin uusien liittymien määrä Vanhalla Porkkalantiella on saatu pysymään vähäisinä.

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

#### ***Pysäköintialueet***

Suunnittelualueelle on merkitty kolme aluetta yleiseen pysäköintiin (LP). Vanhan Porkkalantien pohjoispäähän, Lövkullantien varteen sekä Finnäsintien liittymän kohdalle. Viime mainittu toimii myös pysäköintialueena ulkoilijoille, jotka menevät Porkkalantien yli rakennettua hiihtosiltaa pitkin Högbergetin alueelle.

***Kevyen liikenteen yhteydet***

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen kevytliikenneyhteyksiä nykyisestä. Erityisesti paikallisen tason yhteydet kuntakeskukseen ja Tolsan asemanseutuun paranevat uusien suurempien yhteyksien vuoksi. Vanhan Porkkalantien varteen suunnitellaan rakennettavaksi jalkakäytävä.

Kaava-alueen länsiosassa kulkeva pohjois-etelä -suuntainen ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp), Jerikonpolku, kytkee alueen Kuntakeskukseen.

Vanhan Porkkalantien pohjoispäästä itään päin lähtevä kävelylle- ja pyöräilylle varattu katu Heteniitynpolku, joka jatkuu Heteniityntienä, parantaa yhteyksiä asuinalueelta Toslanportin linja-autopysäkkeihin. Yhteys voi tulevaisuudessa toimia osana seudullista pääpyöräilyverkostoa, jos se päätetään sijoittaa koko matkaltaan Länsiväylän eteläpuolelle.

Länsiväylän eteläreunalle Tolsanjärven rantaa pitkin rakennettava Kahlaamonpolku parantaa myös yhteyksiä alueelta kuntakeskukseen. Kahlaamonpolku voi myös toimia osana seudullista pääpyöräilyverkostoa jos/kun Rantaradan ja Länsiväylän väliselle alueelle rakennettava yhteys joudutaan siirtämään lisäraiteiden rakentamisen takia.

Lähivirkistysalueilla on lukuisia ohjeellisina puistopolkuina osoitettuja yhteyksiä, joita ei voida toteuttaa esteettöminä kulkuyhteyksinä ilman erittäin suuria maastonmuokkauksia ja -leikkauksia. Näin ollen kaavassa osoitettuja ohjeellisia puistopolkuja ei ole tarkoitus rakentaa maastoon. Osalle on tarkoituksena tehdä kevyitä parannustoimenpiteitä.

Porkkalantiellä on pyöräilyä ja kävelyä palveleva kevyen liikenteen yhteys noin 500 metrin matkalta kaava-alueen itäreunassa ja näin se palvelee jo nykyisellään alueen asukkaita. Kevyen liikenteen yhteys jatketaan alueen eteläreunaan kaavan toteutuessa.

**5.4 Kaavan vaikutukset**

Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista). Ympäristövaikutuksia arvioidaan aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta.

**5.4.1 Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön*****Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön***

Maiseman perusrakenne, jossa rakentaminen sijoittuu rinnealueille, säilyy pääsääntöisesti edelleen. Suurmaisemassa erottuvat lakialueet säilyvät rakentamattomina. Myös alueen luoteisosassa sijaitseva peltoalue alue on kaavassa osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Teglaksenniitty on merkitty niitymäisenä säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi (VL/n). Tolsanjärvi ranta-alueineen ja kosteikko-alueineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi, joten sekin säilyy muuttumattomana.

Muutoksia kaava-alueen eteläosilla asemakaava tuo Finnäsintien ja Peuramäentien ympäristöt, joita kaavassa osoitetaan erillispientalojen alueiksi (AO). Asemakaavassa rakennusmassat pysyvät kuitenkin matalina. Täydennysrakentaminen alueella muuttaa alueen sisäistä maisemaa jonkin verran. Rakentaminen alueella on erillispientaloja (AO) pihaluokkeineen, minkä johdosta alueen yleisilme säilynee vireänä.

Yleisesti rakentaminen säilyy edelleen matalana ja sijoittuu pääsääntöisesti rinnealueille. Näin ollen asukkaiden elinympäristön maisemalliset muutokset eivät ole suuria.

***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan***

Tavoiteasettelun mukaisesti rakentaminen tiivistyy. Rakennettavaksi osoitetut uudet alueet on sijoitettu maisemallisesti siten, että kaava-alueen yhtenäinen kulttuuriympäristö säilyy..

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 sopeutetaan 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.

Merkittävimmät vaikutukset kyläkuvaan tiestön osalta on Vanhan Porkkalantien parantamisella. Vanhan Porkkalantien ollessa historiallinen tie, on sen linjaus ja korkomaailma pyritty säilyttämään. Tien muuttuessa kaduksi tulee sen turvallisuutta parantaa, mihin liittyy jalkakäytävän rakentaminen tien varteen. Myös puustoa jouduttaneen kadun rakentamisen 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 asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Alueen eheyttäminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Suunnittelualueen rakentaminen on myös yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella.

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

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tämä mahdollistaa jopa autottoman elämän. Tolsan rautatieasema sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyyttä koko asemakaava-alueelta on asemalle enimmillään alle kaksi kilometriä. Lähimmät kuntakeskuksen ja Helsingin suuntaan kulkevien bussivuorojen pysäkit sijaitsevat Tolsanportin moottoritie liittymässä.

Asukasmäärän kasvun seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä todennäköisesti kasvaa nykyisestä. Tämän johdosta on katuyhteyksiä kaavassa järjestelty uudelleen liikennöitävyyden ja turvallisuuden parantamiseksi. Läpiajoliikennettä on tarkkailtava, jotta alueen asumisviihtyvyys voidaan turvata. Mikäli ajoneuvoliikenne kasvaa odotettua enemmän, on Vanhan Porkkalantien 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 Porkkalantielle 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 puistoalueiden johdosta. 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 uudet työpaikat sijoittuvat toimitilarakennusten (KTY) ja palvelurakennusten (P) korttelialueille. Uusia työpaikkoja kaavan myötä syntyy noin vajaan 100.



#### 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.

Alueelle on suunniteltu hulevesien viivyty- 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.

Uuden asuntoalueen toteuttaminen joukkoliikenneyhteyksien ja Tolsan rautatieaseman 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 kaava-alueen pohjoisosa kuuluu nk. intensiivisen raideliikenteen alueeseen. Lisäksi suuri osa 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 kaava-alueen eteläosan rakentamattomille metsäalueille osoitetaan täydennysrakentamista. Näin ollen tonteilla ja katualueilla sijaitsevaa puustoa joudutaan kaatamaan ja metsäympäristö muuttuu asuinympäristöksi asuinrakennuksineen ja pihoineen.

Suunnittelun yhteydessä laadituissa kasvillisuus- ja luontoselvityksissä määriteltiin paikallisia luonnonsuojelullisia arvoja sisältävät alueet. Suurin osa näistä alueista sijoittuvat lähivirkistysalueille ja ne ovat kaavassa säilytetty. Suunnittelun alueen maisemallisesti arvokas peltoalue säilyy pitkälti nykytilanteen mukaisena. Lepakkokartoituksessa havaitut esiintymät sijoittuvat asemakaavassa rakentamattomaksi jätettävillä alueilla, joten ne säilyvät. Uusien asuntoalueiden 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. Suunnittelun 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 kestävän kehityksen mukaisena.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu. Länsiväylän varrelle on rakennettu melusteita. Melusteilla ei kuitenkaan saada suojattua kaikkia olemassa olevia rakennettuja kiinteistöjä siten, että niillä täytyisi valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot. Asemakaavassa ei ole osoitettu lisäasuinrakentamista alueille, joilla melun ohjearvot ylittyvät.

Suunnittelualueen halki, itä-länsisuunnassa kulkee maakaasunrunkoputki, joka vaikuttaa rakentamiseen sen varrella. Runkoputki kulkee jo rakennettujen kiinteistöjen alueilla, mutta uusia rakennuspaikkoja ei ole esitetty putkilinjan kohdalle.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteistä. Alla selostetaan joistain Tolsanjärven 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 rakennetun ympäristön inventoinnissa on todettu arvokkaiksi. Kyläkuvallisesti tärkeän sijainnin vuoksi näillä alueilla uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Näitä ominaispiirteitä ovat rakennuksen sijainti, materiaalit, mittasuhteet, väriyty ja julkisivujen jäsentely. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kyläkuvan kannalta arvokkaat talousrakennukset, rakenteet ja puusto on samojen perusteiden vuoksi säilytettävä. Piha-alueella käytettävien materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden, pihan kiinteiden varusteiden ja valaisinten on oltava myös alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Pihojen ja tontilla olevien väylien pintamateriaalit halutaan toteutettavan luonnonläheisillä materiaaleilla alueen ominaispiirteiden mukaan. Myös hulevesien muodostumisen kannalta väylämateriaalien tulee olla vettäläpäisevää soraa tai pihakiveä.

### ***Alue, jolla ympäristön niittymäinen ilme säilytetään (/n)***

Maisemallisesti merkittävällä avoimena säilytettävällä Teglaksenniityn (VL/n) viheralueella on käytetty /n-määräystä. Määräyksen mukaan alueen niittymäinen ilme säilytetään. Niittymäisen ilmeen säilyttämisellä halutaan varmistaa nykyisen peltoalueen säilyminen avoimena maisemana.

### ***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.

### ***Muinaismuisto (sm)***

Långstrandin historiallisen ajan asuinpaikka on merkitty kaavakartalle osa-alueena, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Gunnarsbyn ja Långstrandin kyltien välisellä rajalla sijaitseva Jordebros rå rajapyykki on merkitty kohdemerkinnällä. Alue

een ja kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen ka-  
joaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suun-  
nitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

**Historiallinen tielinja (sh)**

Vanhan Porkkalantien tielinjaus on merkitty kaavaan historialliseksi tielinjaksi. Tien linjaus  
on historiallisista syistä säilytettävä ja katuosuuden suunnittelussa ja ylläpidossa on otetta-  
va huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja.

**Yleiset määräykset**

Rakentamatta jäävät tontinosat joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen  
on istutettava pensain ja puin.

Rakentamisessa on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutet-  
tava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, on kor-  
keuserot ratkaistava tukimuurein.

Erillisen autosuojan voi sijoittaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ajo auto-  
suojaan ei tapahdu suoraan kadulta, vaan se järjestetään omalta tontilta kadun suuntaises-  
ti. 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	Perustelu
<b>Kadut</b>		
Bergkullankaari	Bergkullabågen	tilan nimestä
Bergkullantie	Bergkullavägen	tilan nimestä
Drusibackankuja	Drusibackagränden	maastonimestä
Drusibackanrinne	Drusibackabrinken	maastonimestä
Drusibackantie	Drusibackavägen	maastonimestä
Finnäsinkuja	Finnäsgränden	tilan nimestä
Finnäsinrinne	Finnäsbrinken	tilan nimestä
Finnäsintie	Finnäsvägen	tilan nimestä
Heteniityntie	Flyängsvägen	maastonimestä
Långhaginkuja	Långhagsgränden	maastonimestä
Långhagintie	Långhagsvägen	maastonimestä
Långstrandinkuja	Långstrandsgränden	tilan nimestä
Långstrandintie	Långstrandsvägen	tilan nimestä
Lövkullantie	Lövkullavägen	tilan nimestä
Peeshaanmäki	Peshagabacken	maastonimestä
Peuramaantie	Hjortlandsvägen	maastonimestä
Peuramäenkuja	Hjortbackagränden	maastonimestä johdettu
Peuramäenrinne	Hjortbackabrinken	maastonimestä johdettu
Peuramäentausta	Hjortbackafonden	maastonimestä johdettu
Peuramäentie	Hjortbackavägen	maastonimestä johdettu
Porkkalantie	Porkalavägen	kylän nimestä
Teglaksenkuja	Teglasgränden	tilan nimestä
Tolsantie	Tollsvägen	kylän nimestä
Vanha Peuramaankuja	Gamla Hjortlandsgränden	maastonimestä
Vanha Porkkalantie	Gamla Porkalavägen	kylän nimestä
Västeråsintie	Västeråsvägen	tilan nimestä
<b>Ajoyhteydet</b>		
Peurapolku	Hjortstigen	maastonimestä johdettu
Vanha Peuramaantie	Gamla Hjortlandsvägen	maastonimestä
<b>Kevyen liikenteen kadut ja puistopolut</b>		
Bergkullanpolku	Bergkullastigen	tilan nimestä
Finnäsinpolku	Finnässtigen	tilan nimestä
Heteniitynpolku	Flyängsstigen	maastonimestä
Jerikonpolku	Jerikostigen	maastonimestä
Kahlaamonpolku	Vadetsstigen	maastonimestä
Långhaginpolku	Långhagsstigen	maastonimestä
Långstrandinrinne	Långstrandsbrinken	tilan nimestä
Lövkullanpolku	Lövkullastigen	tilan nimestä
Maustamonpolku	Krydderistigen	toiminnasta
Peuramäenpolku	Hjortbackastigen	maastonimestä johdettu
Rotkopolku	Däldstigen	maaston muodosta
Teglaksenpolku	Teglasstigen	tilan nimestä
Tolsansilta	Tollsbron	kylän nimestä

**Viheralueet**

Bergkullanmetsä	Bergkullastigen	tilan nimestä
Finnäsinmetsä	Finnässkogen	tilan nimestä
Hetemäki	Flybacken	maastonimestä johdettu
Ilmetton	Ilmetton	maastonimi
Kyläkoulunpuisto	Byskoleparken	toiminnasta
Långhaginpuisto	Långhagsparken	maastonimestä
Peuramaa	Hjortlandet	maastonimi
Peurakumpu	Hjortkullen	maastonimestä johdettu
Peurämäki	Hjortbacken	maastonimestä johdettu
Skevabacken	Skevabacken	maastonimi
Spannkärr	Spannkärr	maastonimi
Spökdälden	Spökdälden	maastonimi
Teglaksenniitty	Teglasängen	tilan nimestä

**Muut**

Länsiväylä	Västerleden	maantien nimi
Ilmettonin lampi	Ilmettonträsket	maastonimestä
Tolsanjärvi	Tollsträsket	maastonimi

**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS****6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaava-alueelle laaditaan asemakaavaehdotusvaiheessa katujen ja vesihuollon sekä hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista alueella. Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta. Tolsanjärven asuuntoaluetta ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä.

**6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Asemakaavan toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä asemakaava muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäyttöso-  
pimuksia.

**6.3 Ympäristöä säilyttävä korjaus- ja täydennysrakentaminen**

Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokas Drusibackenin alue. Alueella sijaitsee maisemallisesti sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, asemakaavassa suojeltavaksi/säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia ja ympäristöjä. Tolsanjärven asemakaavassa on määräyksiä rakennusten ja ympäristön säilyttämisestä sekä täydennysrakentamisesta /s-, sr-, sr-1, sh- sekä yleisissä määräyksissä.

Ajallisesti kestävä, kauniin ja toimivan ympäristön syntyminen edellyttää rakentajilta paitsi rakentamista koskevien määräysten noudattamista, myös alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön kunnioittamista. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole vanhan matkiminen tai kopiointi. Rakennusten todellisen iän ja historian näkyminen muodostaa olennaisen osan alueen identiteetistä. Uudis- ja täydennysrakentaminen saa noudattaa olemassa



olevan ympäristön syntyhistoriaa, ajallisten kerrostumien muodostuminen on toivottua ja jopa suositeltavaa.

Vanhojen pihapiirien ja rakennusten kauneuteen vaikuttavat mm. paikan ja asukkaiden historia, ajallinen kerroksellisuus, rakennusten keskinäinen sijoittelu, mittasuhteet, materiaalit sekä värytys. Perinteisessä maaseuturakentamisessa pihapiirin sisäinen arvohierarkia on ilmaistu esimerkiksi maalaamalla päärakennus öljymaalilla ja muut rakennukset keittomaalilla (punamullalla). Myös pihapiirin puu- ja pensasistutuksissa tulee huomioida kulttuurimaisema, perinteisesti rakennukset ovat näkyneet tieltä.

Vanhan säilyttämisessä on oleellista kokonaisuuden huomioiminen. Jos jotain em. teki-  
jöistä muutetaan, voi lopputuloksesta tulla kömpelö tai pihapiirin tai rakennuksen luonne muuttua. Olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden korjaaminen ja muuttaminen tulee toteuttaa niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttävällä tavalla.

Vanhan rakennuksen korjaamisessa, laajentamisessa tai purkamisessa on harkittava tarkkaan mitkä toimenpiteet ovat todella tarpeen. Mitä ja miksi korjataan? Mistä korjaamisen tai purkamisen tarve johtuu? Onko korjaaminen tai purkaminen välttämätöntä?

Alkuperäisten materiaalien, mittasuhteiden ja yksityiskohtien merkitys on huomattava. Jos materiaalien vaihtaminen on kuitenkin välttämätöntä, kannatta vanhat materiaalit ja rakennusosat ottaa talteen. Rakennuksen seuraava omistaja haluaa ehkä palauttaa sen alkuperäiseen asuunsa. Vanha rakenne tai materiaali voidaan myös jättää uuden rakenteen sisään, mikäli se teknisesti on mahdollista.

Ennen vanhan rakennuksen korjaustöiden aloittamista on otettava yhteyttä kunnan rakennusvalvontaviranomaisiin toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuuden selvittämiseksi. Käytännön neuvoja ja lisätietoja saa korjausrakentamiseen perehtyneiltä suunnittelijoilta ja rakentajilta sekä Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta.



KIRKKONUMMEN KUNTA  
TOLSANJÄRVEN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI