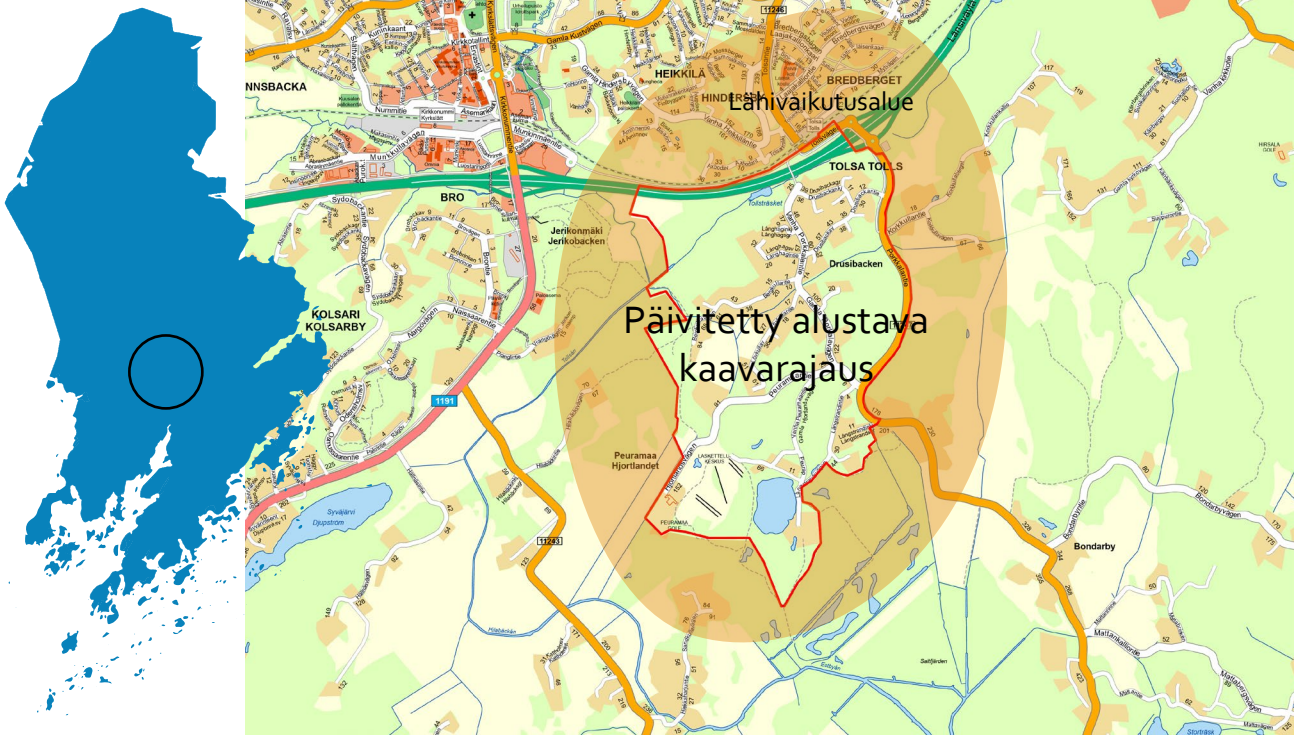


KIRKKONUMMEN KUNTA
KAAVOITUS- JA LIIKENNÄJÄRJESTELMÄPALVELUT

Tolsanjärven asemakaava

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



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET. Suunnittelualueen rajausta on hieman laajennettu kaakkoisosassa valmisteluaineiston nähtävillöön jälkeen.

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Tolsanjärven asemakaava-alue 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. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa suunnittelualueen asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista.

Maankäyttötavoitteena on tehostaa Tolsan asemaseudun lähialueen maankäyttöä sekä täydentää nykyistä yhdyskunta-rakennetta uusilla pientalovaltaisilla asuinkortteleilla sekä yrityskortteleilla. Uusia asukkaita tulee noin 500. Tavoitteena on myös selkeyttää olemassa olevaa kylärakennetta, toteuttaa uusia virkistysalueita- ja reittejä sekä säilyttää suojelemalla tärkeimmät kulttuuriperintökohteet ja säilyttää maisemallisesti tärkeät peltoalueet viljelykäytössä.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

Tolsanjärven asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2021-2025.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 sekä osia 4. vaihemaakuntakaavan viherrakenteen merkinnöistä määräyksineen. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja alueen läpi kulkeva maakaasun runkoputki. Suunnittelualue rajautuu itä- ja länsiosista kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueeseen. Uudenaan 4. vaihemaakuntakaavasta alueella on voimassa Tollsträsketin luonnonsuojelualueen merkintä.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainvoimainen v. 2000) suunnittelualue on pääasiassa kyläkeskuksen aluetta (AT). Alueen eteläosaan on merkitty laajahko urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) ja Tolsanjärvi ranta-alueineen on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu maaseutumainen asuuntoalue (A-1). Alueen länsiosaa on merkitty maa- ja metsätaloukselliseksi alueeksi (M). Alueelle on osoitettu yksi suojeltava rakennuskohde, Tolsan koulurakennus.

Osayleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa tai valmisteilla osayleiskaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueeseen sisältyy osa Länsiväylän maantiealueesta, jossa on voimassa Tolsan asemaseudun asemakaava.

MIHIN SUUNNITELLAAN?

Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee rantaradan varressa Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Jorvaksen välissä. Tolsan rautatieasema sekä Länsiväylän Tolsanportin liittymässä sijaitsevat paikallisliikenteen bussipysäkit ovat suunnittelualueelta kävelyetäisyyden päässä.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantarataan ja Länsiväylään. Etelässä alue rajautuu Peuramaan laskettelu- ja golfkeskuksen, idässä Porkkalantiehen ja lännessä Peuramaalta Jerikonmäkeen kulkevaan hiihtolatuun.

Koko ja maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan noin 250 hehtaaria. Sen suurimmat maanomistajat ovat Kirkkonummen kunnan ja Oy Peuramaa Golf Hjärtlandet Golf Ab:n lisäksi lähinnä yksityishenkilöitä.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue on pääasiassa vanhaa pientaloaluetta, jossa asuu noin 300 asukasta. Työpaikkoja alueella on Peuramaan laskettelu- ja golfkeskuksessa noin 30 kpl. Suunnittelualue tukeutuu tällä hetkellä kaupallisilta palveluiltaan Tolsan asemanseutuun ja kuntakeskukseen. Kunnallisia palveluja varsinaisella suunnittelualueella ei ole.

Luonto, maaperä ja virkistys

Alueen luonnolle on tunnusomaista pienipiirteiset maastonmuodot, jossa rikkonaiset kalliomäet ja vetisemmät notkelmat vaihtelevat tiheään. Alueen maaperä vaihtelee vastaavasti lähinnä kallion ja saven välillä. Luontoa vallitsevat metsäiset luontotyypit. Osassa suunnittelualueita harjoitetaan ammattimaista maanviljelystä ja metsätaloutta. Alueen metsät tarjoavat hyvät puitteet ulkoiluun ja virkistykseen.

Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualueen pohjoisosa on osittain kunnallisteknisen verkoston piirissä. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa eri aikakausina rakennetuista pientaloista ja niiden kerrosala on noin 20 000 k-m².

Keskiajalta peräisin oleva vanha Porkkalantie kulkee alueen läpi. Alueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia kuten Vanhan Porkkalantien varrella sijaitseva Tolsan koulurakennus.

Kevät 2019 Valmistelu eli luonnosvaihe

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- Kaavan laatija laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutettiin 7.6.2019 Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitettiin suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa.

Kevät 2020 Valmistelu eli luonnosvaihe

- Kaavoittaja laati kaavaluonnoksen (= kartta ja selostus)
- Asiantuntijat laativat tarvittavia lisäselvityksiä

- Kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa 17.2. - 20.3.2020 välisenä aikana, jolloin siitä on ollut mahdollisuus antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- Kaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus kunnantalolla 3.3.2020
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella

Syyskuu 2022 Ehdotusvaihe

- Kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

- Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- kaavaehdotuksesta järjestetään asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

Syyskuu 2023 Hyväksymisvaihe

- Kaavoittaja laatii mahdollisesti tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

- Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen

KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- Kuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.4.2019 (§ 71).
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston 23.1.2020 (§3) ja asetti sen julkisesti nähtäville
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle
- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan

KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asuun, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Tolsanjärven asemakaavan osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy

- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy
- muut alueella toimivat yritykset

Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kyrkslätts Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksitysteiden tiekunnat

Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta,

- kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, ympäristönsuojelu, sivistys- ja vapaa-aikapalvelut, kulttuuri-toimi, liikuntapalvelut, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoa-aineistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 (Kirkkonummen kunta, 2017)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2019)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafi-

- ca Oy, 2008)
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma (SITO, 2017)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Kirkkonummen historialliset tiet (Maunu Häyrynen, 1987)
- Kt 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Kivenlahti, meluselvitys Munkinmäki-Jorvas (Ramboll 2004)
- Kt 51 parantaminen välillä Kivenlahti-Kirkkonummi, melumittaukset moottoritien valmistusta (FCG Oy 2014)
- Maanteiden EU-meluselvitys, täydennys Kt 51 Kirkkonummi (SITO 2017)
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikenne-järjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy,

- 2017)
- Tolsanjärven asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliiti Oy, 2016)
- Tolsanjärven kasvillisuus selvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2019)
- Tolsanjärven asemakaava-alueen luontoselvitykset (Faunatica, 2019)
- Tolsanjärven asemakaava-alueen rakennetun ympäristön inventointi (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2020)

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset luonnonoloihin
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset vesistöjen laatuun ja vesitalouteen
- vaikutukset ilmastonmuutokseen



Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueita laajemmalla alueella eli vaikutusalueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. opaskarttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa, osallisilta saatavaa palautetta sekä kaavoitusprosessin aikana tehtäviä lisäselvityksiä. Kaavan ehdotusvaiheen aikana tarkennetaan suunnitelmia ja laaditaan mahdolliset lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeet. Vaikutusten arviointi esitetään sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäytösopimuksella. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäytösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saisivat asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.2.2022. Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kunnan kaavoittajalle joko suullisesti tai kirjallisesti (ks. yhteystiedot alla).



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa: **Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi,**

tai verkossa osoitteessa: **www.kirkkonummi.fi/kaavoitus**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen: **Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Lisätietoja kaavahankkeesta antavat:

kaavoitusarkkitehti **Annina Lehtonen** sekä asemakaavapäällikkö **Simon Store**
sähköposti: **etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi**

Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta: **www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot**