



Sunnanvikin asemakaava ja asemakaavamuutos

Siuntio

Selostus

18.3.2021

EHDOTUS



Tekninen lautakunta – vireille tulo
Tekninen lautakunta
OAS nähtävillä
Tekninen lautakunta
Kaavaluonnos nähtävillä

3.10.2017 § 121
16.1.2018 § 4
12.2. – 14.3.2018
19.4.2018 § 57
3.5.-1.6.2018

Tekninen lautakunta
Ehdotus nähtävillä
Tekninen lautakunta
Ehdotus nähtävillä

25.9.2018 § 100
16.-29.10.2018
___.2021 § __
___.-___.2021

Sunnanvikin asemakaava ja asemakaavamuutos

SISÄLLYSLUETTELO

1.	ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT	5
1.1	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
2.	ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen nykytilasta	6
2.1.1	Yleiskuvaus	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus	8
2.2	Kaavoitustilanne	9
2.2.1	Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet	9
2.2.2	Maakuntakaava	9
2.2.3	Yleiskaava	10
2.2.4	Asemakaava	11
2.2.5	Rakennusjärjestys	14
2.2.6	Pohjakartta	14
2.2.7	Rakennuskiellot	14
2.3	Muut suunnitelmat ja selvitykset	16
3.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1	Asemakaavan tarve, käynnistäminen ja vireilletulo	17
3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	17
3.2.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
3.2.2	Kaavan valmisteluvaihe	17
3.2.3	Kaavan ehdotusvaihe	17
3.2.4	Asemakaavan hyväksyminen	18
3.2.5	Viranomaisyhteistyö	18
3.3	Asemakaavan tavoitteet	19
3.4	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
4.1	Asemakaavan rakenne	20
4.1.1	Asemakaavan mitoitus	21
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3	Aluevaraukset	21
4.4	Asemakaavan vaikutukset	24
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
4.4.3	Vaikutukset talouteen	26
4.4.4	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	26
4.4.5	Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä	26
4.5	Nimistö	26
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
5.1	Havainnekuva	27
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	27
5.3	Toteutuksen seuranta	27

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja määräykset
3. Havainnekuva
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Sunnanvikin liittymä, suunnitelmakartta, Kantatien 51 aluevaraussuunnitelma
6. Sunnanvikin liittymä, tieympäristösuunnitelmat, Kantatien 51 aluevaraussuunnitelma
7. Aluevaraussuunnitelman vaikutukset ympäröiviin korttelialueisiin
8. Yhteenveto valmisteluvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin (2018)
9. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin (2018)

Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: Aluevara-
aus- suunnitelma, Uudenmaan ELY-keskus, 2017, suunnitelmien päivitys 2019
- Kantatie 51 Sunnanvikin eritasoliittymä, tiesuunnitelma

1. ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Sunnavikin asemakaava ja asemakaavamuutos. Kaavan tarkoituksena on Uudenmaan ELY-keskuksen Kantatien 51 aluevaraussuunnitelman ja Kantatien 51 eritasoliittymän tiesuunnitelman mukaisten liikennejärjestelyjen mahdollistaminen.

Asemakaavoituksen 1. vaiheessa on tarkoitus korjata asemakaava liikennealueiden osalta, jotta edellytykset siltä osin ovat olemassa eritasoliittymän rakentamiseksi. Lisäksi 1. vaiheen kaavoituksessa on mukana korttelit, joilla on maantien aluevarausten kanssa leikkautuvuutta. Kaavoituksen 2. vaiheessa on tarkoitus uudistaa koko yritysalueen asemakaava, jossa tarkastellaan muiden muuttuvien alueiden maankäyttöä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Siuntion kunnassa Uudenmaan maakunnassa Suomenlahden rannikolla. Kaava-alueella risteävät kantatie 51 ja Siuntiontie. Siuntiontie on sisääntuloväylä Siuntion keskustaajamaan. Kantatie 51 sijaitsee Helsingin ja Karjaan keskustan välillä. Kirkkonummen kohdalla kantatie 51 muuttuu moottoritieksi ja Espoossa Länsiväyläksi. (Kuva 1)

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 43,7 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä (© MML, 2017)

2. ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalueen liittymäjärjestelyt, suunnittelun lähtökohdana olevan Uudenmaan ELY-keskuksen kantatien 51 aluevaraussuunnitelman ja kantatien 51 eritasoliittymän tiesuunnitelman mukaisesti. Asemakaavalla muodostetaan aluevarauksessa esitetty yleisen liikenteen alue, joka mahdollistaa edellytykset eritasoliittymän rakentamisen sekä katualueet, joilla eritasoliittymä kytkeytyy ympäröivään katuverkostoon.

Kantatien 51 pohjois- ja eteläpuolelle suunnitellut kiertoliittymien tilavaraukset vievät jonkin verran tilaa kortteli-alueilta, joiden rakentamismahdollisuudet tutkitaan asemakaavassa. Kalliotien, Timalantien ja Läntinen Timalantien kytkenyt uuteen katuverkkoon tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä. Eritasoliittymä parantaa risteysalueen liikenteellisiä ratkaisuja, liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta sekä edesauttaa alueen tulevaa kehittämistä.

2.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilasta

2.1.1 Yleiskuvaus

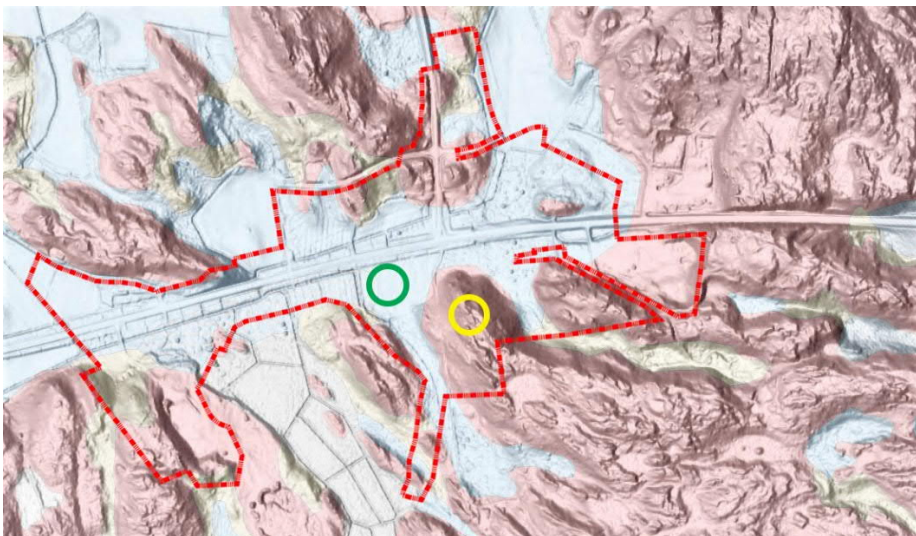
Kaava-alue on valtaosaltaan kantatien 51 ja Siuntiontien risteysaluetta. Kantatie on kaksikaistainen maantie. Risteysalueen kohdalla kantatiellä on Helsingistä ja Karjaalta päin tultaessa kääntymiskaistat Siuntiontielle. Risteysalueen ympäristössä on pelto- ja metsäalueita. Risteysalueen eteläpuolella sijaitsee risteysaluetta noin 25 metriä korkeampi kalliomaasto.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee Suomenlahden rannikolla. Kaava-alue on rannikolle tyypillistä aluetta. Avokalliot nousevat ympäröivän maa-alueen yläpuolelle ja alavilla mailla on hedelmällisiä peltoalueita. Alueella on jonkin verran puustoa. Avokallioiden kasvillisuus on karumpaa.

Maaperä ja pinnanmuodot

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja savea. Alueella on suuria korkeuseroja. Kaava-alueen matalin kohta (+15,8) sijaitsee Rantatien eteläpuoleisella pellolla (Kuva 2, vihreä ympyrä). Korkein kohta (+42,0) on kantatien eteläpuoleisella avokallioalueella (Kuva 2, keltainen ympyrä).



Kuva 2. Ote maaperäkartasta (GTK, [Maankamara \(gtk.fi\)](https://maankamara.gtk.fi), haettu 11.3.2021). Kuvassa punaisella viivalla likimääräinen asemakaavaraja. Keltainen ympyrä on alueen korkeimmankohdan likimääräinen sijainti, vihreä ympyrä matalimman. Kaava-alueen maaperä: punainen on kalliomaata, sininen on savea ja keltainen hiekka moreenia).

Asemakaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä vesistöjä. Lähimmän pohjavesialueen (Störsvik, I- luokka) raja sijaitsee kaakossa noin 600 metrin päässä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevien kantatietä 51 haarautuvien teiden yhteyteen on muodostunut pieni muotoista teollisuus- ja työpaikkatoimintaa sekä vähän kauemmaksi kantatiestä asutusta. Kaava-alueella sijaitsee teollisuushallit korttelin 16 tontilla 3 (valmistunut 1975) ja korttelin 17 tontilla 3 ja tontilla 4 (valmistunut 1991) sekä korttelin 21 tontilla 1 (valmistunut 1994). Lisäksi korttelissa 16 on varastorakennus (valmistunut 1982) sekä korttelissa 17 omakotitalo ja autotalli (valmistunut 2016).

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen ja sen ympäristön yhdyskuntarakenne on hieman hajanainen. Lähiympäristössä sijaitsee muutamia asuin- ja liikerakennuksia.

Liikenne

Asemakaava-alueen läpi kulkee itä-länsi -suuntaisesti vilkkaasti liikennöity kantatie 51, joka yhdistää Helsingin ja Karjaan. Kaava-alueen keskellä kantatie risteää Siuntiontien kanssa. Siuntiontien kautta kuljetaan Siuntion keskusta ja Lohjalle asti. Risteysalueelta etelään lähtee hiekkapäällysteinen Timalantie. Timalantien kautta on yhteys Störsvikin yhdystielle. (Kuva 3)



Kuva 3. Kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalue kuvattuna länneestä itään kohti Helsinkiä.

Risteysalueella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkejä Helsingin, Karjaan ja Siuntion keskustan suuntaan. Kalliotien kohdalla pysäkit ovat katettuja. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä.

Kantatien liikennemäärä liittymästä Kirkkonummen suuntaan on 12 200 ajon./vrk ja Inkoon suuntaan 8500 ajon./vrk (KVL 2015). Vuonna 2040 liikennemäärien ennustetaan olevan 8900 - 14 200 ajon./vrk. Maantien 115 liikennemäärä on nyt 4400 ajon./vrk ja sen ennustetaan kasvavan 7000 ajoneuvon/vrk.

Nykyinen tasoliittymä on ruuhka-aikoina erittäin kuormittunut ja liittymässä on paljon sivusuunnalta vasemmalle kääntyviä. Toimivuustarkastelussa määritetty palvelutasoluokka on jo nykytilanteessa E (huono) ja tilanne heik-

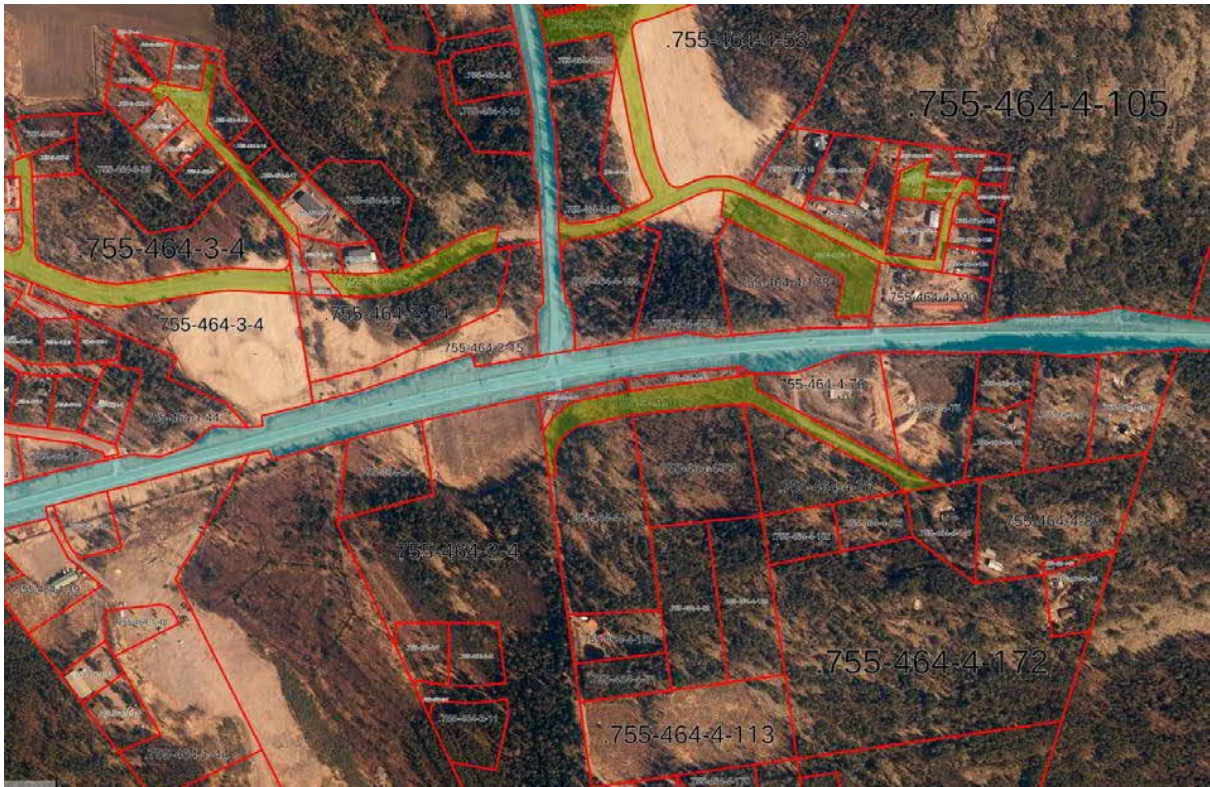
kenee nopeasti liikennemäärien kasvaessa. Pitkät odotusajat johtavat yhä lyhyempien liittymisaikavälien hyväksymiseen ja risteämisonnettomuusriskin kasvamiseen. Liittymässä on tapahtunut huomattavan paljon onnettomuuksia: vuosina 2010-2014 yhteensä 11 onnettomuutta, joista 4 on johtanut henkilövahinkoihin. Jalankulkijat ja pyöräilijät joutuvat ylittämään kantatien vaarallisesti tasossa. (*Väylävirasto ja Uudenmaan ELY-keskus, 01/2021.*)

Kunnallistekniikka

Kantatien 51 suuntaisesti kulkee keskijännitejohtoja. Kantatien pohjoispuoliset alueet ovat kunnallistekniikan piirissä. Lisäksi vesijohdot ja jätevesiviemärit johtavat kantatien poikki, tien eteläpuolelle Läntisen Timalantien teollisuusalueelle.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on osin Siuntion kunnan ja valtion omistuksessa. Katualueet (Kuva 4, vihreät alueet) ovat kunnan hallinnassa ja maantien alueet (Kuva 4, siniset alueet) ovat valtion omaisuutta. Kaava-alueen muut omistajat ovat yksityisiä.



Kuva 4. Kuvassa ortoilmakuva suunnittelualueesta ja kiinteistörajat. Sinisellä osoitetut alueet ovat valtion omistuksessa ja vihreät alueen Siuntion kunnan omistuksessa.

2.2 Kaavoitustilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

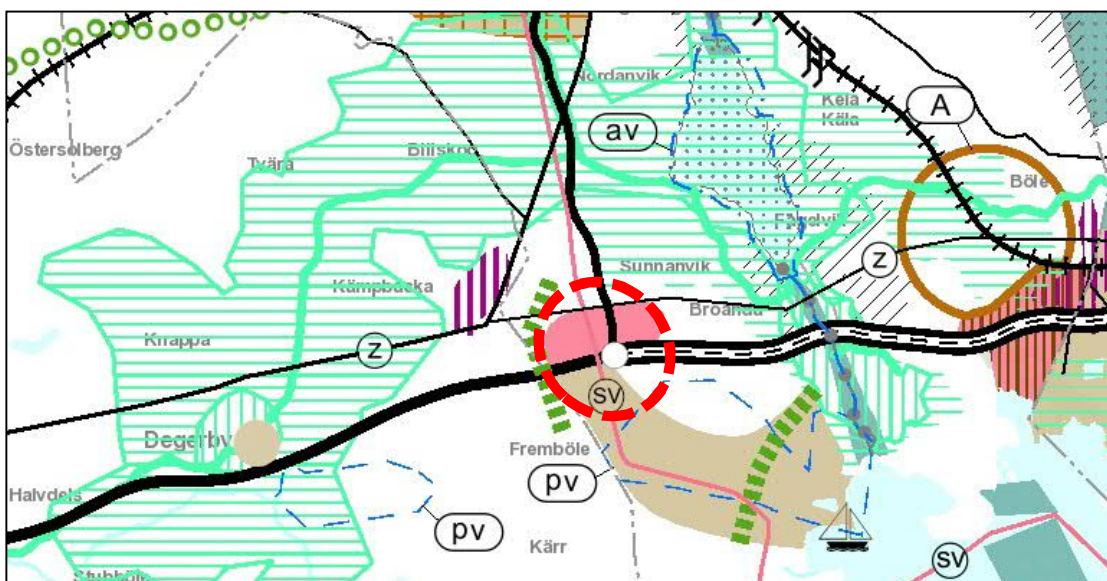
Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti toimiva yhteysverkosto sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne.

2.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 14.12.2004 hyväksymä ja ympäristöministeriön 8.11.2016 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava, 8.10.2012 (KHO) lainvoiman saanut Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistama Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sekä maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymä 4. vaihemaakuntakaava. 4. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 15.5.2020.

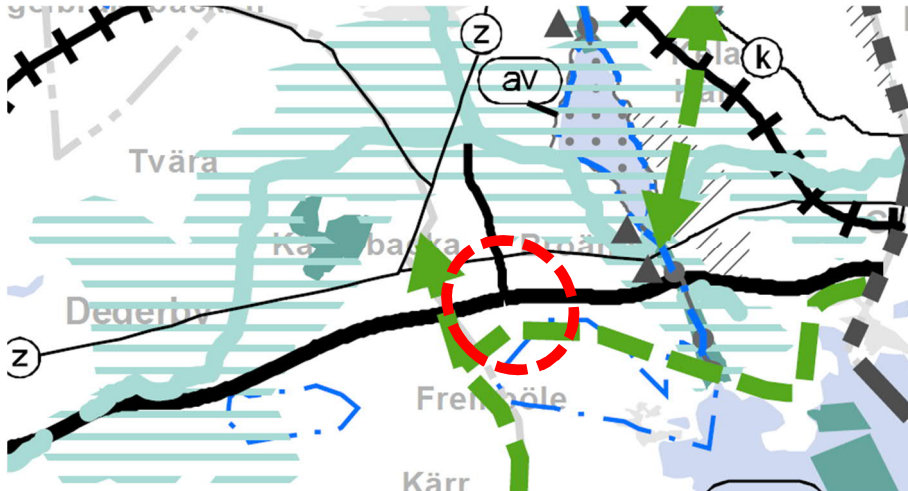
Uudenmaan maakuntakaavassa kantatien 51 eteläpuolinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (■), joka vaatii yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu merkittävä seudullinen siirtoviemäri (—○—). Kantatie 51 on idästä Helsingin suunnasta merkitty Siuntiontien risteykseen asti moottoriväyläksi (≡≡≡≡).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalueen pohjoispuoli osoitetaan taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliseksi työpaikka-alueeksi (■). Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alue on varattava ensisijaisesti työpaikkarakentamiselle eikä alueelle tule osoittaa uutta asumista merkittävässä määrin. Jatkosuunnittelussa on huomioitava hulevesien käsittely. (Kuva 5)



Kuva 5. Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Uudenmaan maakuntaliitto)

Suunnittelualueelle on laadittu Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Hyväksytyssä vaihemaakuntakaavassa kantatie 51 on maakunnallisesti merkittävä tie ja Siuntiontie seudullisesti merkittävä tie.

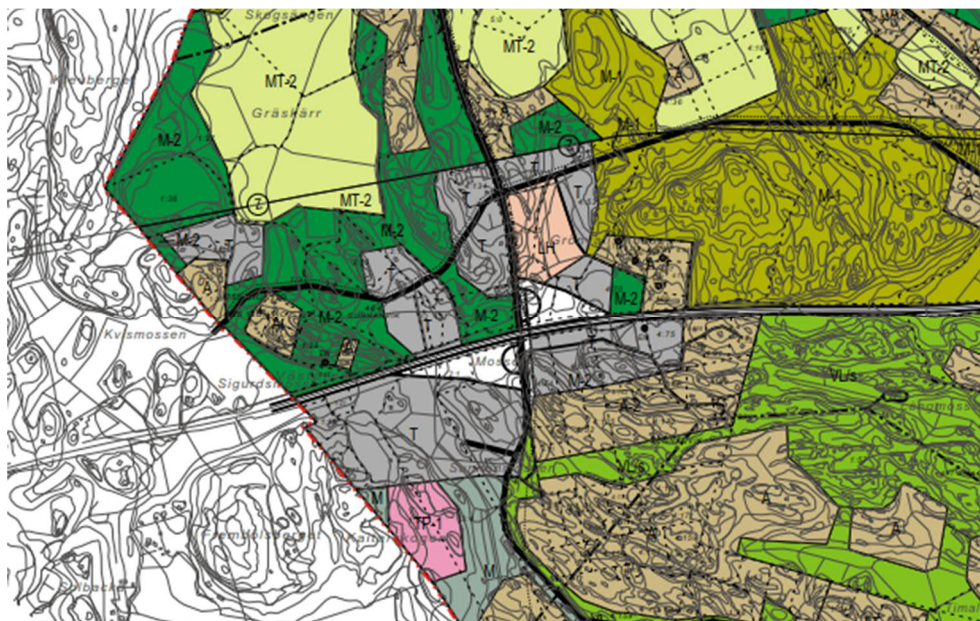


Kuva 6. Ote Länsi-Uudenmaan hyväksytystä vaihemaakuntakaavasta (ei lainvoimainen). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (Uudenmaan maakuntaliitto)

2.2.3 Yleiskaava

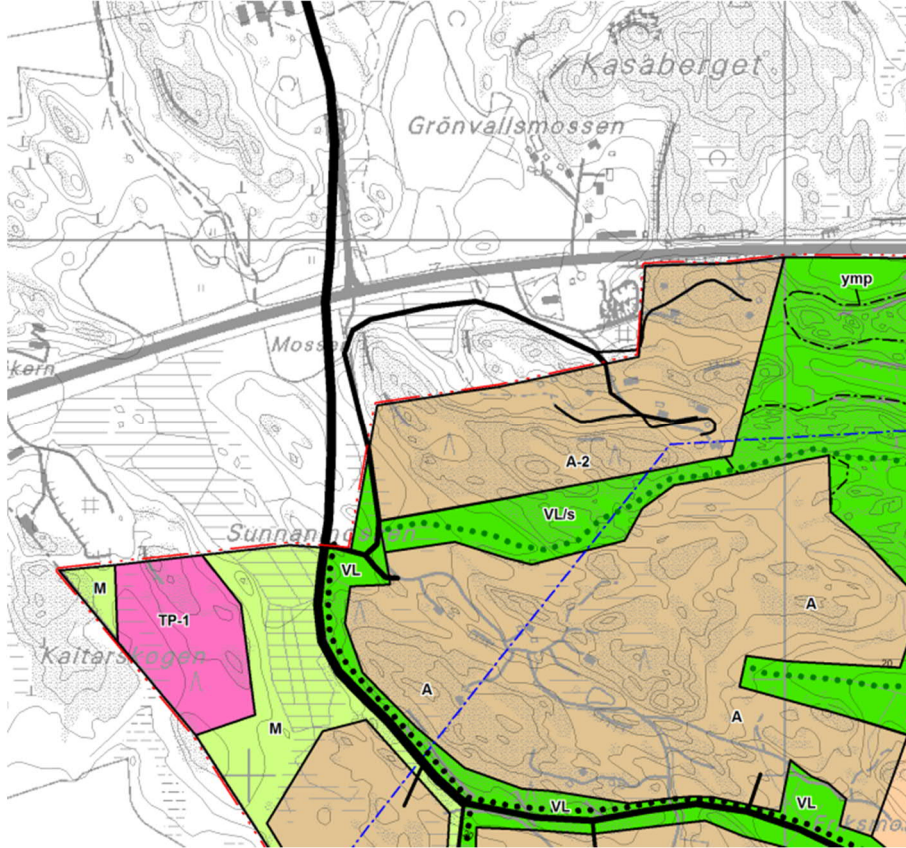
Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa. Kantatien 51 risteysalueelta pohjoiseen on voimassa Siuntion keskustan osayleiskaava. Kantatien 51 eteläpuolella on voimassa Störsvikin osayleiskaava.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa 22.3.1993 Siuntion kunnanvaltuustossa hyväksytty Siuntion keskustan osayleiskaava, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 13.12.1993. Osayleiskaavassa kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalue on varattu nykytilaa laajemmille liikennealueille. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-2) ja teollisuusalueita (T).



Kuva 7. Osa Siuntion keskustan osayleiskaavasta

Suunnittelualueen kaakkoisosassa/-puolella on voimassa Störsvikin osayleiskaava, joka on hyväksytty Siuntion kunnanvaltuustossa 18.12.2006 (Kuva 8). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientaloaluetta (A-2). Yleiskaavaa on ollut mahdollista käyttää A-2-alueilla suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena, MRL:n 137 §:n mukaisesti. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu myös uusi Timalantien linjaus ja tonttitakuja.



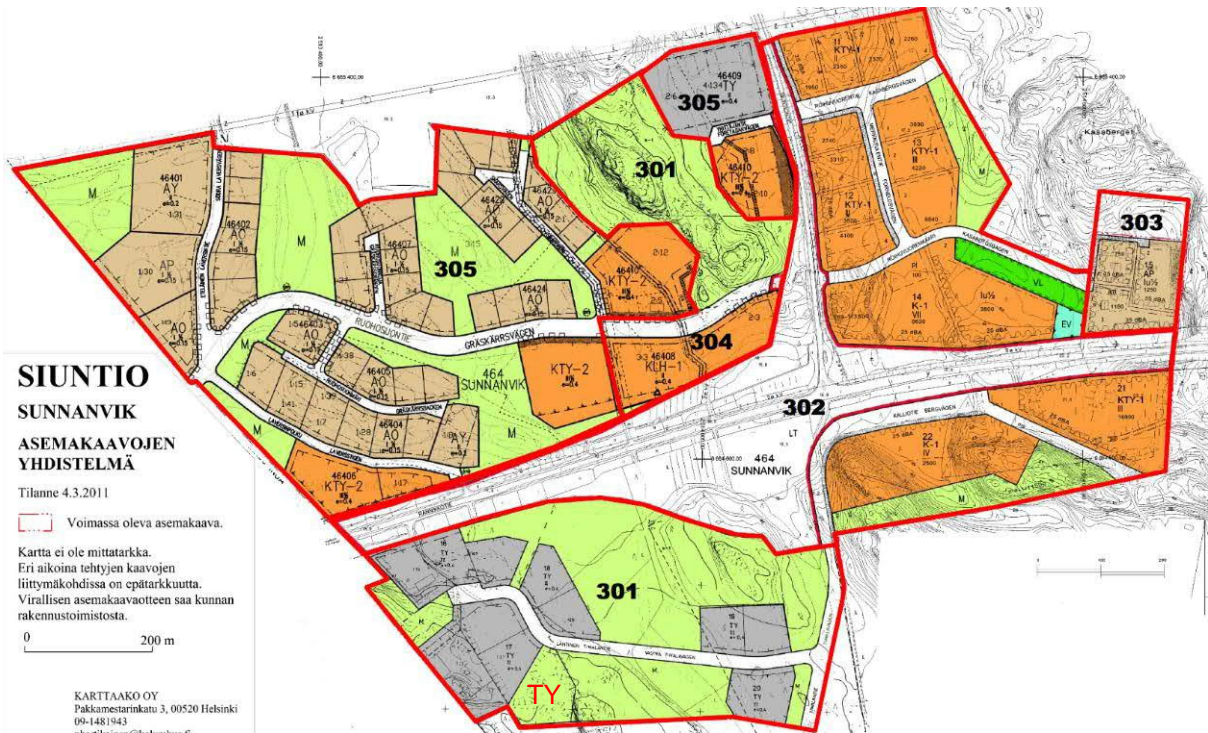
Kuva 8. Ote Störsvikin osayleiskaavasta (Suunnittelukeskus Oy, 2005)

2.2.4 Asemakaava

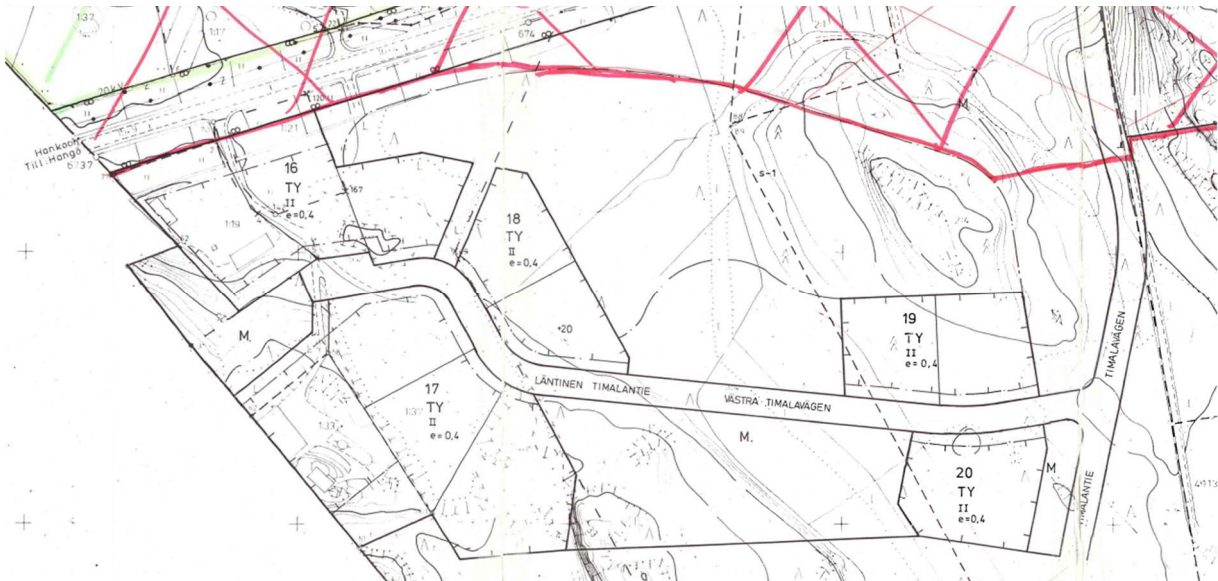
Suunnittelualueella Siuntion kunnanosassa 464 on voimassa useita asemakaavoja. Alueella voimassa olevilla asemakaavoilla on varauduttu kantatien ylittävään siltaan. Risteysalueen ympärille muodostuneet asemakaavat ovat pääosin toteutumattomia. Sunnanvikin risteysalueesta on laadittu asemakaavayhdistelmä (Kuva 9).

Oikeusvaikutukseton rakennuskaava nro 301 on tullut voimaan 20.12.2001. Asemakaava nro 302, Asemakaavan muutos osalle Sunnanvikin kylään, on tullut voimaan 26.1.2004. Asemakaava nro 304, Sunnanvikin yrityskylän asemakaavan tarkistus, on tullut voimaan 23.10.2007.

Siuntion oikeusvaikutukseton rakennuskaava numero 301 sijaitsee kantatien 51 molemmin puolin. Kaavassa on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY) ja maa- ja metsätalous-alueita (M). Kaavassa on merkintä s-1, jonka aluetta on suojeltava ja hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.



Kuva 9. Sunnanvikin alueen asemakaavayhdistelmä (Karttaako Oy, 2011), kaavayhdistelmässä on virhe kaavan 301 eteläosassa korttelin 17 kohdalla, jossa voimassa olevassa asemakaavassa 301 on teollisuusaluetta (TY), vaikka kaavayhdistelmässä on maa- ja metsätalousaluetta.



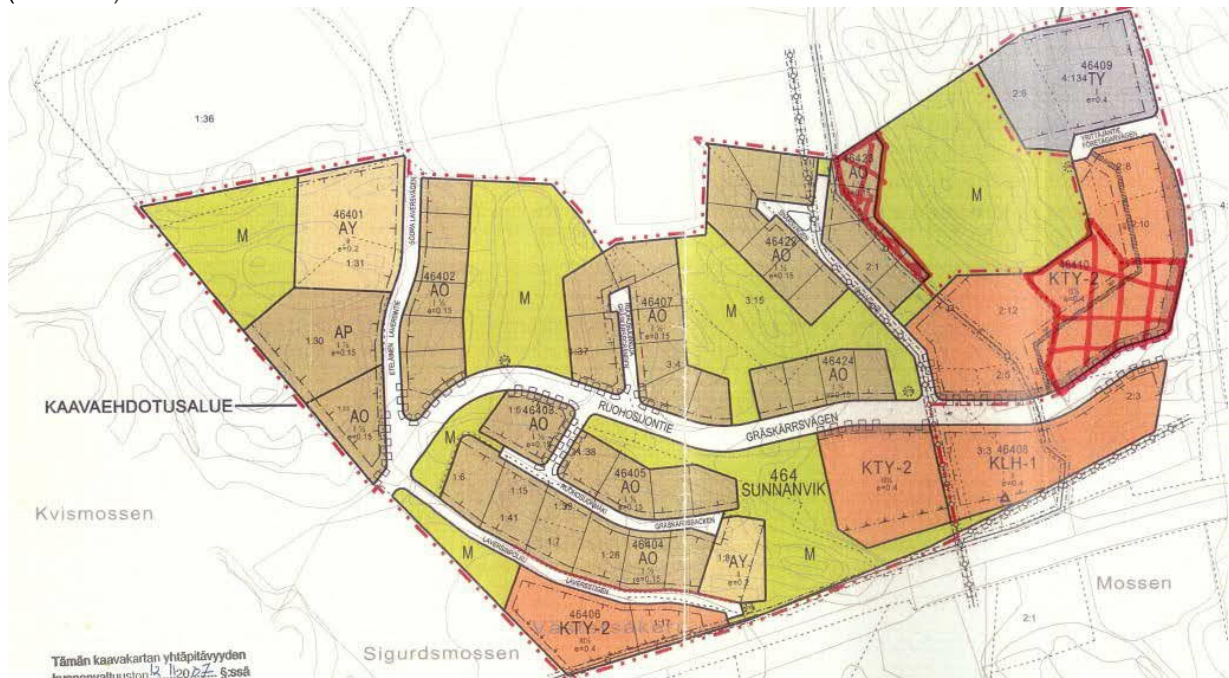
Kuva 10. Ote asemakaavasta nro 301, vuodelta 2001 (Arkkitehtitoimisto Gripenberg & CO).

Suunnittelualueella on pääosin voimassa asemakaava nro 302, Asemakaavan muutos osalle Sunnanvikin kylää. Asemakaava on tullut voimaan 26.1.2004. Sunnanvikin asemakaavassa on tarkoitus korjata kaavassa nro 302 osoitettua liikennealueen rajaa korttelien 12 ja 14 kohdalla. Liikennealueen lisäksi asemakaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten (K-1) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta. (Kuva 11)



Kuva 11. Siuntion asemakaava nro 302, Asemakaavan muutos osalle Sunnanvikin kylää (Suunnittelukeskus Oy 2004).

Siuntion asemakaava numero 57 (305) on tullut voimaan kunnanvaltuuston päätöksellä 12.11.2007. Sunnanvikin asemakaavan muutos koskee maa- ja metsätalousaluetta sekä osaa korttelista 46408 (KLH-1) ja korttelia 46406. Kaava-alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa osoitetaan Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti siirtoviemäri. (Kuva 12)



Kuva 12. Ote Sunnanvikin asemakaavasta (Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab, 2010)

Suunnittelualue rajautuu etelästä Störsvikin Tulotien asemakaava-alueeseen. Suunnittelualueen Störsvikin yhdystie jatkuu Tulotien asemakaava-alueen halki kohti Störsvikiä. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä loppu vuodesta 2017.



Kuva 13. Ote Störsvikin Tulotien asemakaavan ehdotuksesta (Tengbom Oy, 2017).

Voimassa olevat asemakaavat poikkeavat yleiskaavaratkaisusta.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se tuli voimaan 1.10.2019.

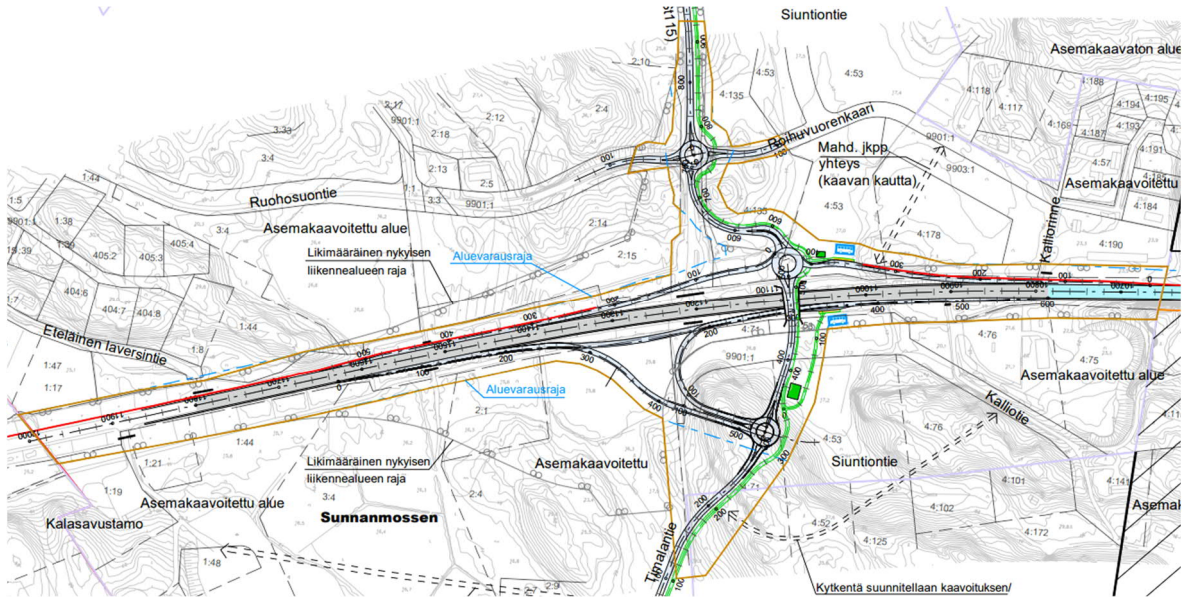
2.2.6 Pohjakartta

Asemakaavan muutosalueella on vain osittain käytettävissä numeerinen kaavan pohjakartta 1:2000.

Muulla alueella tukeudutaan Maanmittauslaitoksen maastotietokantaan ja kiinteistörajoihin. Koska kyse on näiden alueiden osalta vähäisestä asemakaavan muutoksesta, ei pohjakartan puuttuminen vaikeuta asemakaavan laadintaa.

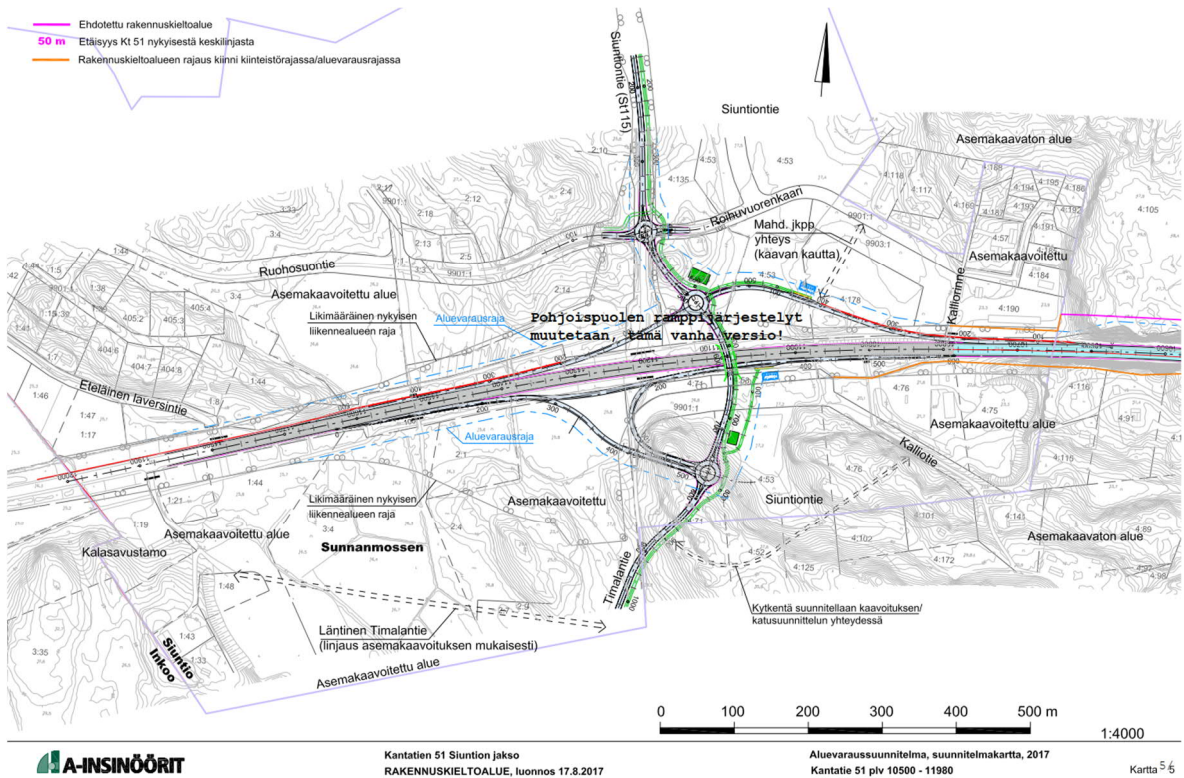
2.2.7 Rakennuskiellot

Siuntion kunnan tekninen lautakunta on 3.10.2017 päättänyt asettaa kaava-alueelle aluevaraussuunnitelman mukaisen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen 2 vuoden ajaksi (Kuva 14).



Kuva 14. Aluevaraussuunnitelmassa ehdotettu aluevaraus sinisellä katkoviivalla (Uudenmaan ELY-keskus 2017)

Tekninen lautakunta on päättänyt kokouksessaan 9.4.2019 § 55 osittain kumota v. 2017 asetetun rakennuskiellon ja määrätä kantatien yleiskaava-alueella MRL:n 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen (kuva 15).



Kuva 15. Vuonna 2019 asetettu rakennuskielto koskee vain kaavoitettavan alueen itäosaa.

2.3 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Uudenmaan ELY-keskus on saanut 28.9.2017 valmiiksi suunnitelman 'Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi – Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: aluevaraussuunnitelma'. Suunnitelmassa on määritelty suunnittelualueen väyläratkaisut ja niiden tilatarpeet. Aluevaraussuunnitelmaa tarkistettiin (2019) Sunnanvikin eritasoliittymä kohdalla kantatien eteläpuolella ramppi/pysäkkimuutoksella ja pohjoispuolella kiertoliittymän HCT-mitoituksella. Vuonna 2017 valmistuneen suunnitelman aluevarauksiin ei tullut muutoksia.

Alueelle laaditaan tiesuunnitelmaa Uudenmaan ELY-keskuksen ja Siuntion kunnan toimeksiannosta. Sunnanvikin eritasoliittymä on valittu aluevaraussuunnitelmajakson kiireellisimmäksi toteutuskohteeksi. Tiesuunnitelma valmistuu 2021 aikana ja asemakaavan muutoksessa huomioidaan siinä osoitettu liikennealue. Tiesuunnitelmassa esitetään Sunnanvikin eritasoliittymän rakentaminen kantatielle 51. Seututien 115 ja Timalantien tasoliittymät katkaistaan ja liikenne ohjataan rinnakkaiskatujen kautta eritasoliittymään. Seututien 115 ja Timalantien itäpuolelle suunnitellaan jalankulku- ja pyöräilyväylä, josta järjestetään yhteydet eritasoliittymän rampeille suunniteltaville linja-autopysäkeille. Kantatien pohjoispuolelle suunnitellaan nykyisen ja kaavoitetun asutuksen edellyttämät meluntorjuntatoimenpiteet.

Yllä mainitun aluevaraussuunnitelman ja tiesuunnitelman lisäksi suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä on valmistunut ja käytössä asemakaavatyöhön seuraavia selvityksiä:

- Tulotien asemakaavaehdotus 2017, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
- Etelä-Siuntion osayleiskaava, 2015, Ramboll Finland Oy
- Siuntio 2003-2040, Maankäytön kehityskuva, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen Oy, 2003
- Nykyiset vesi- ja viemäriverkostot, Siuntion kunta
- Kallio- ja maaperäkarta, Geologian tutkimuskeskus
- Ortoilmakuvat, Maanmittauslaitos
- Kunnan maanomistus, Siuntion kunta

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelman mukainen eritasoliittymä kantatien 51 ja Siuntiontien risteykseen.

3.1 Asemakaavan tarve, käynnistäminen ja vireilletulo

Uudenmaan ELY-keskus on laatinut kantatielle 51 aluevaraussuunnitelman, jossa on ennustetilanteen tavoitetason mukaisesti määritelty väyläratkaisut ja niiden tilantarpeet. Sunnavikin asemakaava-alueelle ELY-keskus esittää eritasoliittymää, joka parantaa risteuksen toimivuutta ja liikenneturvallisuuksia. Aluevaraussuunnitelmassa esitetään myös nelikaistatien rakentamista idästä risteysalueelle asti. Aluevaraussuunnitelman mukaiset järjestelyt edellyttävät asemakaavan muuttamista.

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty Siuntion kunnan aloitteesta. Siuntion kunnan teknisen lautakunnan päätöksellä (§ 121) asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 3.10.2017. Sunnavikin asemakaavan muutos oli vuoden 2017 Siuntion kunnan kaavoitusohjelmassa.

Liittymäaluetta ympäröivien asemakaavojen uudistaminen tehdään erillisenä työnä, jonka tavoitteena on yhdistää Störsvikin ja Sunnavikin alueiden vahvuudet. Alueesta halutaan saada kilpailukykyinen kokonaisuus markkinointia ja jatkosuunnittelua varten ja jossa asuminen ja työpaikat yhdistyvät paikallisesti.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.2.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan käynnistämisen yhteydessä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2. – 14.3.2018.

Asemakaavan laatimisessa osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat, alueella työskentelevät ja kaikki ne, joiden elämään yleiskaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavasunnittelu tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa. Osalliset osallistuvat kaavatyön valmisteluun, tavoiteasetteluun, kaavan vaikutusten arviointiin ja he lausuvat tarvittaessa kaavasta mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tarkemmin esitetty osalliset, osallistumismahdollisuudet, tiedottaminen sekä asemakaavaprosessin alustava aikataulu.

3.2.2 Kaavan valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos on ollut kunnanhallituksen käsittelyssä 19.4.2018 § 57. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 3.5.-1.6.2018 välisen ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksesta. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Kaavan laatijan vastineet ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.3 Kaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kunnanhallituksessa 25.9.2018 § 100, jolloin kunnanhallitus päätti asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.-29.10.2018 14 vrk

ajan, koska kyse oli vähäisestä asemakaavan muutoksesta. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Kaavan laatijan vastineet ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaa muutettiin merkittävästi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Liikennealue leikkaa kaava-alueella useita korttelialueita, jotka on otettu mukaan kaava-alueeseen ja kaava-alueen pinta-ala on kasvanut noin 20 hehtaarilla. Asemakaavamuutosta ei voida enää pitää vähäisenä, koska korttelialueiden rajaukset muuttuvat paikoin merkittävästi. Lisäksi kaavaa laaditaan ensimmäistä kertaa osalle aluetta (kortteli 23 ja osa Timalantien ja Störsvikin Yhdyskadun katualueista). Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin kunnanhallituksessa __.__.2021 ja se oli uudelleen nähtävillä __.__.2021 välisen ajan.

3.2.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

3.2.5 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu 10.12.2018. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisten kanssa erillisneuvotteluita.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla on tavoitteena mahdollistaa Uudenmaan ELY-keskuksen Kantatien 51 aluevaraussuunnitelman ja laadinnassa olevan tiesuunnitelman mukaisen eritasoliittymän rakentaminen risteysalueelle. Kantatien 51 ja seututien 115 liittymä on vilkkain ja ruuhkautuvin tasoliittymä Uudenmaan ELY-keskuksen alueella. Risteysalueen liikennevirrat ovat liian suuria nykyiselle risteysjärjestelylle. Eritasoliittymällä parannetaan risteysalueen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Asemakaavalla sovitetaan Kt 51 aluevaraussuunnitelman mukaiset liikenne- ja katualueet ympäröivään maastoon ja ympäröiviin kaava-alueisiin sekä osoitetaan alueen liittyminen yleisiin teihin ja Siuntion katuverkkoon. Kaavassa osoitettava liikennealue noudattaa laadittua tiesuunnitelmaa. Kaava tulee yhdistämään yhdyskuntarakennetta, edistämään alueen yritysalueen kehitystä ja ottamaan maanomistajien tarpeet huomioon.

Kantatien 51 pohjois- ja eteläpuolelle suunnitellut kiertoliittymien tilavaraukset vievät jonkin verran tilaa korttelialueilta, joiden rakentamismahdollisuudet tutkitaan asemakaavassa. Kunnan tavoitteena on, että asemakaavat korttelialueiden osalta säilyisivät mahdollisimman muuttumattomina, koska alueet ovat yksityisten omistuksessa.

3.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Niin Uudenmaan maakuntakaavassa kuin Siuntion keskustan osayleiskaavassa alueelle on osoitettu eritasoliittymä. Liittymän sijainti on tarkentunut kt 51 aluevaraussuunnitelmassa. Edelleen aluevaraussuunnitelman laatimisen jälkeen on käynnistetty tiesuunnitelman laatiminen ja asemakaavan muutos noudattaa tiesuunnitelman mukaisia maatien aluevarauksia.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

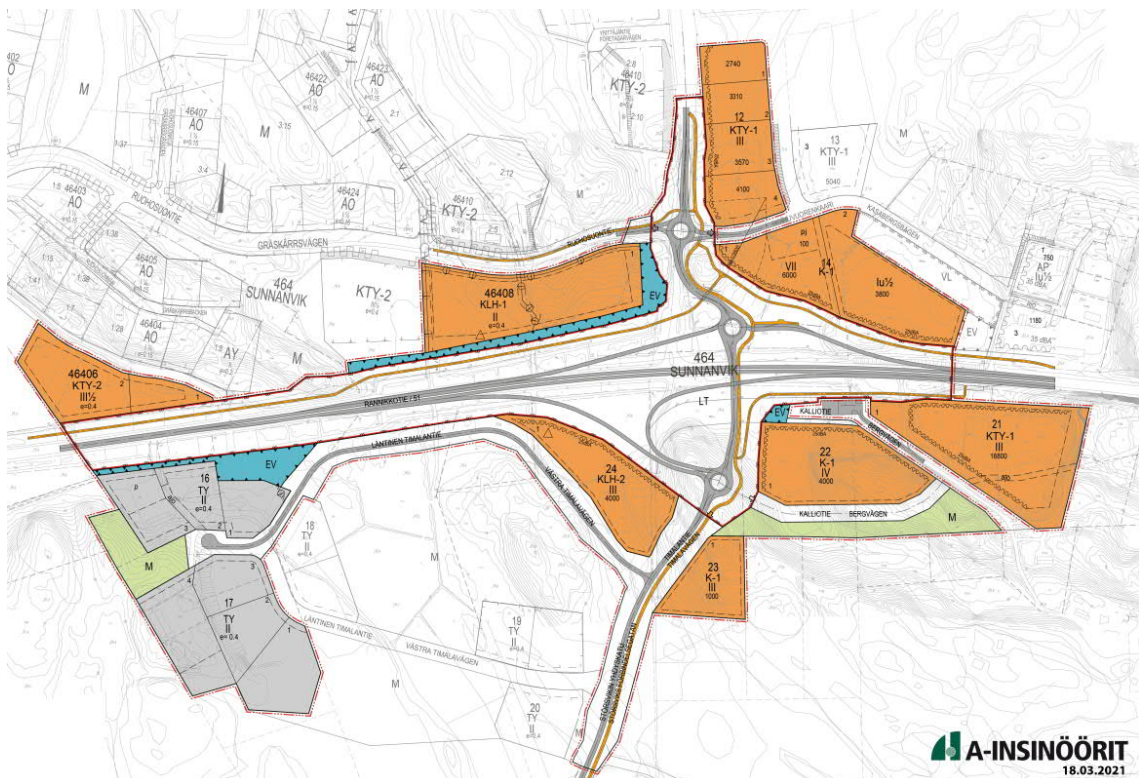
Asemakaavamuutos on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen tekemää kantatien 51 aluevaraussuunnitelmaa tarkentavan Sunnanvikin eritasoliittymän tiesuunnitelman mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa aluevaraussuunnitelmassa esitettyjen liikennejärjestelyjen toteuttamisen. Nykyisen kantatien 51 ja Siuntiontien tasoliittymän tilalle esitetään eritasoliittymää.

4.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee pääosaa alueesta (noin 42,42 ha). Uutta asemakaavaa laaditaan osalle Timalantien ja Störsvikintien katualuetta ja kortteli 23 (yhteensä 1,29 ha). Asemakaavan muutos koskee kortteleita 12, 14, 16, 17, 21 ja 22 sekä kortteleita 464 06 ja 4646 08. Kokonaan uusia korttelialueita ovat korttelit 23 ja 24 Timalantien molemmin puolin. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan liike- ja toimistorakennusten, liike- ja huoltoasemarakennusten, toimitilarakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita sekä suojaviheraluetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavassa varataan eritasoliittymän liikennejärjestelyjen vaatimat katu- ja liikennealueet tiesuunnitelman mukaisesti. Pohjoispuoleinen ramppi on rombinen ramppi ja eteläpuoleisessa rampissa on silmukajärjestely. Etelä- ja pohjoispuolisten ramppien liittymiksi esitetään kiertoliittymiä. Eritasoliittymän eteläpuoleisesta liittymästä esitetään lähtevän uusi katuyhteys itään kohti Kalliotietä sekä Timalantien uusi linjaus. Timalantien uusi linjaus on yhteys kantatieltä Störsvikin virkistysalueelle. Timalantieltä osoitetaan uusi Läntisen Timalantien katualue kohti länttä.

Kantatien 51 uuden liittymäjärjestelyn vaatimien aluevarausten vaikutukset korttelialueisiin on tutkittu tarkemmin ja selvitys on selostuksen liitteessä 7. Myös kaavakartalla on esitetty asemakaavan suhde ympäröiviin asemakaavoihin, jossa on näkyvissä harmaalla viivalla lainvoimaiset asemakaavat sekä Störsvikin Tulotien katualuerajaukset.



Kuva 16. Liikennejärjestelyt ja kaavakartta (ote liitteestä 7).

4.1.1 Asemakaavan mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 43,7 hehtaaria. Rakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 20,8 hehtaaria eli noin 47,7 % kokonaispinta-alasta. Asemakaavalla muodostuu 84 833 kem² rakennusoikeutta, mikä vastaa aluetehokkuutta 0,19. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3 883 kem². Tontitehokkuus vaihtelee korttelialueittain. Maanalaisista rakennusoikeutta on vähennetty voimassa olevaan asemakaavan nähden poistaen maanalaisen rakentamisen mahdollisuus korttelista 22. Maanalaisista rakennusoikeutta muodostuu 3 500 kem² Roihuvuorenskaaren ja kortteleiden 12 ja 14 alueelle. Asemakaavaehdotuksen liitteenä olevasta seurantalomakkeesta löytyvät tarkemmat mitoitustiedot. Tarkemmat mitoitustiedot ilmenevät taulukosta 1.

Taulukko 1. Asemakaavan pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.

Korttelin käyttötarkoitus	Pinta-alat (ha)	Osuus kokonaispinta-alasta	Rakennusoikeus (m ²)
K-1	5,5942	12,80 %	14800
KLH-1	2,4977	5,71 %	9991
KLH-2	1,5392	3,52 %	4000
KTY-1	4,8263	11,04 %	30520
KTY-2	1,4428	3,30 %	5771
TY	4,9378	11,30 %	19751
LT	15,2405	34,86 %	
EV	1,2391	2,83 %	
M	1,6636	3,81 %	
Katu	4,7335	10,83 %	
Yhteensä	43,7147	100,00 %	84833

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan lähtökohtana on ELY-keskuksen ja kunnan teettämä tiesuunnitelma. Aiemmin laaditussa aluevaraus suunnitelmassa on arvioitu ja vertailtu risteysalueen liikennejärjestelyjä ja maankäyttöä. Suunnitelmaratkaisussa on otettu huomioon alueen maaperä ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

4.3 Aluevaraukset

Korttelialueet (K-1, KLH-1, KLH-2, KTY-1, KTY-2, TY)

Korttelit 14 ja 22 käyttötarkoituksimerkintä säilyy **liike- ja toimistorakennusten korttelialueena** (K-1). Alueen kerrosalasta saa lähipalveluja varten käyttää enintään 30 %, jonka osalta saa myymälätiloiksi käyttää enintään puolet. Suurin sallittu kerrosluku on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 14 tontilla 1 seitsemän (VII) ja tontilla 2 puolitoista kerrosta (Iu½). Tontin 1 rakennusoikeutta on laskettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta, koska korttelin pinta-ala on muuttunut merkittävästi. Rakennusoikeus on 6000 k-m². Tontilla 2 rakennusoikeus on säilytetty ennallaan 3 800 kem². Tontille 1 voidaan rakentaa myös maanalaisia tiloja ja polttoaineen jakelupiste (pj, 100 k-m²). Korttelin 22 rakennusoikeus on 4 000 kem². Suurin sallittu kerrosluku on korttelissa 22 seitsemän (IV). Liikennealueiden puoleisilla rakennusalan rajoilla tulee sen puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 25 dBA.

Maanalaisia tiloja saa sijoittaa korttelin 14 tontille 1 ja korttelin 12 tontille 4 ja niiden väliselle katualueelle 3500 kem². Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Maanalaisen tilan katon tulee jäädä luonnollisen maanpinnan alapuolelle ja maanpinta säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella sallitaan maanalaisen tilojen käytölle välttämättömien maanpäällisten

rakenteiden rakentamista ympäristöön soveltuvalla tavalla. Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Maanalaisten tilojen louhintatyö saa kestää korkeintaan kaksi vuotta työn aloittamisajankohdasta eteenpäin.

Kortteli 46408 tontin 1 käyttötarkoitus säilyy **liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueena** (KLH-1) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0.40$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Alueelle saa sijoittaa yhden ympäröivästä maanpinnasta mitattuna enintään 40 metriä korkean mainostornin.

Korttelien 12 ja 21 käyttötarkoitus säilyy **toimitilarakennusten korttelialueena** (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Toteuttavasta kerrosalasta enintään 5% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Korttelien suurin sallittu kerrosluku on kolme (III) ja rakennusoikeudet on osoitettu kerrosaneliömetreinä. Rakennusoikeus vaihtelee korttelissa 12 tonteittain 2 740 – 4 100 kerrosaneliömetriin. Tontille 4 voidaan rakentaa myös maanalaisia tiloja. Korttelin 21 rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 16 800 k-m². Kortteliin 21 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys. Liikenne- ja katualueiden puoleisilla rakennusalan rajoilla tulee sen puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 25 dBA.

Korttelin 46406 käyttötarkoitusmerkintä säilyy **toimitilarakennusten korttelialueena** (KTY-2). Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja puoli (III½). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.40$.

Kortteleiden 16 ja 17 käyttötarkoitusmerkintä säilyy **ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena** (TY). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.40$. Korttelin 16 tontille 2 on osoitettu rasitteena ajoyhteys, jota tontti 3 käyttää nykytilanteessa ajoyhteytenään. Tontille 3 on osoitettu pysäköimispaikka nykytilanteen mukaisesti.

Asemakaavalla muodostetaan kokonaan uudet korttelialueet 23 ja 24. Korttelin 24 käyttötarkoitusmerkintä on **liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue** (KLH-2), jolle rakennusoikeutta osoitetaan 4 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta 0,26. Alueelle saa sijoittaa yhden ympäröivästä maanpinnasta mitattuna enintään 30 metriä korkean mainostornin. Liikennealueen puoleisella rakennusalan rajalla tulee sen puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 25 dBA. Korttelin 23 käyttötarkoitus on K-1, **liike- ja toimistorakennusten korttelialue**. Rakennusoikeutta on 1 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta 0,11. Kortteli sijaitsee pientalon naapurissa. Molempien korttelien suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Suojaviheralueet (EV)

Kantatien varrelle on osoitettu suojaviheralueita.

Maa- ja metsätalousalueet (M)

Kantatien eteläpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueita.

Maantien alue (LT)

Maantien alue kattaa asemakaava-alueella koko Kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalueen. Maantien alueella on neljä likimääräistä ajoneuvoliittymää katualueita varten.

Katualueet

Kantatie 51 yhdistetään kaava-alueen eteläosassa katuverkkoon Timalantien kautta. Timalantien kautta muodostuu suora yhteys Störsvikiin. Timalantieltä lähtee myös kokoojakatu kohti länttä, Läntinen Timalantie. Maantien alueelta muodostetaan katuyhteys itään Kalliotielle.

Yleiset määräykset

Eritasoliittymän ja alueen uusien katujen jatkosuunnittelussa tulee tarkastella ja määritellä katujen ja niihin rajoittuvien alueiden korkotasot sekä suunnitella tarkemmin niiden kytkeytyminen olemassa olevaan tieverkostoon ja rakennettuihin alueisiin.

Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Korttelialueella on autopaikkoja varattava seuraavasti:

- myymälä- ja liikehuoneistot 1 ap / 25 k-m²
- toimistohuoneistot 1 ap / 60 k-m²
- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 150 k-m²

4.4 Asemakaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Liikenne

Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelmassa esittelemä kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalueen eritasoliittymä. Kaava mahdollistaa eritasoliittymän rakentamisen sekä yhdistää Siuntion kunnan katuverkon eritasoliittymään. Liikennejärjestelyt tulevat parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja kantatien eteläpuolisen osan saavutettavuutta.

Kaavan myötä muodostuu kaksi uutta katua. Timalantie ja Störsvikin Yhdyskatu tulevat yhdistämään kantatien 51 ja Siuntion Störsvikin alueen. Eritasoliittymän toteutumisen myötä Siuntion keskustasta tulee olemaan suora katuyhteys meren rantaan Störsvikiin. Timalantielle varataan katuliittymä myös uudelle Läntiselle Timalantien linjaukselle.

Kaavassa esitetään maantien alueelta neljä ajoneuvoliittymää. Kaksi jo olemassa olevaa liittymää, Roihuvuorensaari ja Ruohosuontie, sijaitsevat kantatien pohjoispuolella. Kantatien eteläpuolelle sijoittuvat uudet liittymät Kalliotielle ja Timalantielle.

Kaavan aluevaraukset mahdollistavat kantatien ylittävän kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen, joka tavoitetilanteessa olisi yhtenäinen kuntakeskuksen ja Störsvikin välillä. Kt 51 aluevaraussuunnitelman mukaisten ratkaisujen toteutumisella on positiivisia vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn reitteihin ja turvallisuuteen.

Kt 51 aluevaraussuunnitelmassa on osoitettu pysäkkipari Sunnanvikin eritasoliittymän kohdalle, joka mahdollistaa nykyisen hyvän palvelutason linja-autoliikenteessä. Pysäkeille on suunnitelmassa osoitettu jalankulku- ja pyöräilyväyläyhteydet sekä liityntäpysäköintipaikat.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava päivittää suunnittelualueen kaavatilanteen vastaamaan ELY-keskuksen teettämää aluevaraussuunnitelmaa. Liikennejärjestelyillä on yhdyskuntarakennetta yhdistävä merkitys. Kaavalla mahdollistetaan Siuntiontien jatkaminen kantatien yli ilman tasoristeystä. Sillalla yhdistetään Siuntion keskusta ja kantatien eteläpuolella sijaitsevat Störsvikin alue.

Liikennejärjestelyiden toteutuminen mahdollistaa koko Sunnanvikin toteutumatta jääneen yritysalueen sekä Störsvikin alueen kehittämisen kilpailukykyiseksi kokonaisuudeksi, jossa alueiden vahvuuksiin keskittymällä voidaan luoda asumista ja työpaikkoja yhdistyvä vetovoimainen alue.

Liikenne- ja katualueiden muuttumisen myötä niihin rajautuvat voimassa olevien asemakaavojen mukaiset korttelialueet pienenevät. Asemakaavalla on varmistettu niiden rakentamismahdollisuudet. Toisaalta uudet katu- ja liikenneyhteydet luovat mahdollisuuksia asemakaavoittaa uusia korttelialueita. Vaikutukset pinta-aloihin on esitetty liitteessä 7.

- Korttelista 12 liikennealueeksi leikkautuva osa pienentää korttelialuetta 0,25 ha, mikä ei nosta tonttitehokkuuksia merkittävästi, vaikka tonttikohdaiset rakennusoikeudet säilytetään ennallaan. Korttelin kaavan mukainen rakennettavuus säilyy hyvänä. Asemakaavan muutoksen vaikutukset kortteliin 12 jäävät vaikutuksiltaan pääosin vähäisiksi. Ainoastaan tontin 4 pinta-alan muutos voidaan arvioida kohtalaiseksi.
- Kortteleista 14 ja 22 liikennealueeksi osoitettavat alueet ovat pinta-aloiltaan suurempia ja siten merkittäviä. Korttelin 14 tontin 1 ja korttelin 22 kaavamerkinnot ja -määräykset on tarkistettu ase-

makaavamuutoksella. Korttelin 14 tontin 1 pinta-alan muutos on -51 % ja rakennusoikeutta lasjetaan -2 630 kem²:ä. Korttelin 22 pinta-alan muutos on -40 % ja mutta rakennusoikeutta osoitetaan +1500 kem² ja maanlaisten tilojen rakennusoikeus poistetaan kokonaan (-15 000 kem²).

- Kortteli 46408 laajenee noin 0,23 ha (10%), kun voimassa olevan asemakaavan mukainen liikennealue pienenee. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla, joten se nousee 930 kem².
- Korttelissa 21 liikennealueeksi leikkautuva osa on vähäinen (-1%). Korttelin kaavan mukainen rakennettavuus säilyy hyvänä, eikä rakennusoikeutta muuteta.
- Tiesuunnitelmasta ei aiheudu merkittävää vaikutusta kortteleihin 16 ja 17, mutta korttelin 16 suora liittymä kantatielle poistuu. Katualueiden rajauksia muutetaan hieman, mikä pienentää korttelialueita. Tonttitehokkuudet säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina, joten rakennusoikeudet laskevat hieman 68 - 118 k-m² tonttia kohti.
- Liikennealue pienentää erityisesti korttelin 46406 tonttia 1, jonka pinta-ala muuttuu noin neljänneksellä ja rakennusoikeus laskee 446 k-m², mitä voidaan pitää merkittävänä. Tontin 2 rakennusoikeus laskee 342 k-m², mitä voidaan pitää kohtalaisena vaikutuksena.

Tekninen huolto

Nykyinen kunnallinen vesijohtoverkko säilyy ennallaan ja asemakaavassa sille on osoitettu johtorasitteet.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Kaavan toteutuminen tulee muovaamaan kaava-alueen maastonmuotoja niin, että eritasoliittymä- ja katu- järjestelyt sekä korttelialueet tulevat tasoittamaan alueen maanpinnan korkeusvaihteluita. Kaavassa annetaan määräys, jonka mukaan tarkemmat maanpinnan muutokset tutkitaan ja esitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Hyvällä pinnantasaussuunnittelulla uusi eritasoliittymä rampeineen saadaan istumaan ympäristöönsä.

Luonnonympäristö

Asemakaavan mahdollistamat liikennejärjestelyt ja vielä rakentamattomien korttelialueiden rakentaminen tulevat vaikuttamaan alueen luonnonympäristöön. Eritasoliittymä- ja katujärjestelyjen toteuttaminen edellyttää kasvillisuuden ja metsäalueiden muokkausta ja osa siitä häviää kokonaan. ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelmassa esitetyssä alustavan tieympäristösuunnittelun tavoitteena on ollut "laajenevan tiealueen ja uusien eritasoliittymien sopeuttaminen nykyiseen maisemaan", mikä suunnittelussa toteutetaan korostamalla liittymäalueita puuriveillä ja -ryhmillä sekä nurmetuksella (LIITE 6).

Maisema

Kaava-alueen maisema muuttuu eritasoliittymän alueilla ramppijärjestelyjen ja kantatien ylittävien risteys-siltojen vuoksi merkittävästi nykytilanteesta. ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelmassa esitetään, että Sunnanvikin eritasoliittymän rakentamisessa muodostuvat uudet elementit pyritään sopeuttamaan maisemaan istutuksilla ja alueen maastonmuotoihin sopeuttavalla pinnatasauksella. Korttelialueilla on mahdollista rakentaa Iu^{1/2} - VII-kerroksisia rakennuksia. Korkeimmat rakennukset näkyvät liittymäalueen maisemassa hyvin maamerkkirakennuksina. Laadukkaalla suunnittelulla ja arkkitehtuurilla on alueesta mahdollista toteuttaa tunnistettava ja vetovoimainen maisemallisesti laadukas kokonaisuus, joka johdattaa kulkijan Siuntioon.

Väylien reunustavat metsät ja aukeat säilytetään nykyisellään. Tarvittavat avohakkuut ja muut muutokset hoidetaan siististi ja ympäristöä kunnioittaen. Eritasoliittymän yhteyteen rakennettavan sillan ja alueen

muiden taitorakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan ympäristö. Eritasoliittymäalueen suunnittelu tulee tarkentumaan tie- ja rakennussuunnitelmavaiheissa, joiden myötä tieympäristösuunnitelmatkin täsmentyvät.

4.4.3 Vaikutukset talouteen

Eritasoliittymän rakentamisen rakentamiskustannusarvioksi on arvioitu noin 8,8 miljoonaa euroa (MAKU 130, 2010=100). Arvio sisältää kantatien parantamisen toimenpiteet ja siihen välittömästi liittyvät rinnakkaisväyläjärjestelyt. Kustannusjako kunnan ja valtion kesken ei ole vielä sovittu. Lisäksi kustannuksia aiheuttaa muu katujen ja infran verkostojen rakentaminen.

Eritasoliittymän toteuttaminen edistää kunnan elinkeinoelämän kehittämisen mahdollisuuksia.

4.4.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Eritasoliittymän toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta erittäin merkittävästi. Jalankulun ja pyöräilyn reittien toteuttaminen kantatien 51 yli parantavat liikenneturvallisuutta ja esteettömyyttä.

Melulle altistuvien määrä vähenee noin 15 henkilöllä.

4.4.5 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Eryteisesti jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuuden parantuminen edesauttaa lasten, nuorten ja vanhusien mahdollisuuksia kulkea liikenneympäristössä itsenäisesti.

4.5 Nimistö

Asemakaavan myötä muodostuu yksi uusi kadun nimi, Störsvikin Yhdyskatu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Havainnekuva

Kaavaan liittyy kaavaratkaisua havainnollistava havainnekuva (liite 3).

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Ennen toteuttamista on laadittava tie- ja rakennussuunnitelmat kantatielle 51 sekä katusuunnitelmat katualueille.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta.

Yhteystiedot

Siuntion kunta

Puistopolku 1
02580 Siuntio
puh. 09 2606 11

Timo Onnela
kaavoituspäällikkö
puh. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

Kaavan laatija

A-Insinöörit Civil Oy
Satakunnankatu 23 A
33210 Tampere
puh. 0207 911 888

Luonnosvaihe:

Sini Suontausta, projektipäällikkö
arkkitehti SAFA, YKS 510
puh. 040 637 1234
sini.suontausta@ains.fi

Ehdotusvaihe:

Johanna Närhi, projektipäällikkö
arkkitehti, YKS 490
puh. 040 746 5533
johanna.narhi@ains.fi