

Dnro TEKNLTK: 591 /2017

SUNNANVIKIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite 1

Ely-keskus on laatinut kantatien alueen aluevaraussuunnitelman. Sitä on korjattu kunnan aloitteesta ja kustannuksella niin, että Helsingin suuntaan siirretyn eritasoliittymän pohjoispuoleinen kiertoliittymä (Roihuvuorenskaaren päässä) ramppeineen on siirretty osittain rakennuskorttelien ulkopuolelle. Kiertoliittymä on siirretty etelään päin eritasoliittymän päähän, jolloin kantatien suuntaiset rampit sijoittuvat lähemmäksi kantatietä. Kiertoliittymien välinen ramppi kaartaa Siuntiontien suuntaan, jolloin korttelialuetta säästyy. Alun perin kiertoliittymä oli sijoitettu 7-kerroksiselle rakennukselle varatun yrityskorttelin päälle, eli voimassa olevaa asemakaavaa ei oltu otettu huomioon laisinkaan.

Ely-keskus ei hyväksy pohjoisimman kiertoliittymän poistamista, joka olisi säästänyt korttelialuetta. Vaihtoehtona olisivat liikennevalot, mutta ne eivät ole suositeltavia. Tavallinen nelihaaraliittymä on turvattomampi ja välityskyvyltään heikompi, kuin kiertoliittymä. Kun asemakaavaa muutetaan, kiertoliittymää voidaan tarvittaessa vielä siirtää Inkoon suuntaan, jolloin korttelialuetta säästyy ja kiertoliittymien välinen ramppi loivenee.

Kantatien eteläpuolen liittymäratkaisua on tutkittu tarkemmin. Se on silmukkamalli, jonka ulottuman sanelee pitkälti sisemmän rampin kaarresäde. Vaihtoehtona voisi pohjoisen puolen tapaan olla suoraramppinen ns. rombinen ratkaisu. Se veisi kokonaisuutena vähemmän tilaa, mutta kaventaisi kaakkoista Kalliotien neljännestä, jossa silmukkamallissa ei ole ollenkaan ramppia. Toisaalta lounaisessa Sunnanmossenin neljänneksessä rakentamista ei ole kaavassa tuotu lähellekään ramppeja, vaan on laajasti M- aluetta, kun taas kaakossa on K- ja KTY- aluetta.

Kantatien eteläpuolen liittymäratkaisu on liikenteellisesti toimiva, ja rakennuskortteleita on mahdollisuuksien mukaan säästetty. Kuitenkin kiertoliittymää voidaan vielä siirtää Inkoon suuntaan, kun asemakaava muutetaan. Silloin korttelialuetta säästyy.

Sunnanvikin asemakaavan tarkistus on tämän vuoden kaavoitusohjelmassa. Asemakaava ei ole yritystoiminnan kannalta toteutunut suunnitellulla tavalla. Alueen markkinointiin tulisi panostaa yhteistyössä kunnan ja maanomistajien kanssa, yhteistyömuodosta sopia ja valmisteluvastuusta kunnassa päättää. Maanomistajilla on kiinnostus osallistua hankkeen kehittämiseen.

Asemakaavan uudistamista varten on ensin määriteltävä elinkeinostrategia kunnalle ja sitten selvitettävä yritysalueen vahvuudet. Tähän olisi hyvä saada mukaan kiinteistökehityksen/aluerakentamisen asiantunte-

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi

virka-asema

mus, jotta uusi asemakaava työväliseen olisi toteuttamiskelpoinen. Yhdistämällä Störsvikin ja Sunnanvikin alueiden vahvuudet saadaan kilpailukykyinen kokonaisuus markkinointia ja jatkosuunnittelua varten jossa asuminen ja työpaikat yhdistyvät paikallisesti.

Kalliotien-Kalliokujan-alueen maanomistajat ja asukkaat ovat jättäneet kirjeen liittyen mm. Sunnanvikin alueen suunnitteluun, tiedottamiseen kaava-asioissa ja rakennuskiellon vaikutuksiin ja tarpeellisuuteen. Siinä esille tuodut asiat ovat tärkeitä ja huomioon otettavia.

Ely-keskuksen tiedottaminen aluevaraussuunnitelman laatimisessa on ollut puutteellista. Osallisia asukkaita, yrityksiä ja maanomistajia ei ole riittävästi informoitu eikä mielipiteitä kysytty suunnittelutyön eri vaiheissa. Suunnittelussa muutenkaan ole otettu kaikkia lähtökohtia huomioon. Suunnitelmia on jouduttu jälkikäteen korjailemaan. Aluevaraussuunnitelma on ELY-keskuksen hanke.

Kunnan kaavahankkeissa yleisötilaisuudella, työpajatyypillisellä asukasilalla tai kuntalaiskävelyllä on mahdollista parantaa asukkaiden osallistumismahdollisuutta sekä tietoisuutta alueensa kaavoituksesta. Asukasilan mahdollisuus tullaan ottamaan huomioon, kun Sunnanvikin yritysalueen asemakaavoitus käynnistetään.

Maanomistajien ja asukkaiden kirjeessä mainittu maa-ainesten käsittely ja läjitys on ympäristö- rakennuslautakunnan vastuulla. asiantila on välttämätöntä selvittää huolellisesti.

Ely-keskuksen aluevaraussuunnitelman valmistuttua

1.vaiheessa on tarkoitus korjata asemakaava liikennealueiden osalta, jotta edellytykset siltä osin ovat olemassa eritasoliittymän rakentamiseksi. Siinä vaiheessa on vielä mahdollisuus arvioida aluevaraussuunnitelman sopivuutta kaavoituksen kannalta. Esim. sekä pohjoisimman että eteläisimmän kiertoliittymän paikkoja voidaan siirtää Inkoon suuntaan, jolloin korttelialueita säästyy.

2. vaiheessa on tarkoitus uudistaa koko yritysalueen asemakaava. Liikennealueen osalta tulee asettaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukainen rakennuskielto ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus asemakaavan muutoksen laatimista varten. Samalla tulee kantatien alueelle määrätty MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus tarkentaa valmistuneen aluevaraussuunnitelman mukaisesti.

Avoimuuden kannalta on välttämätöntä, että aluevaraussuunnitelma julkisesti kuulutetaan ja lautakunnan päätös lähetetään osallisille maanomistajille ja yrityksille tiedoksi ja mielipiteen esittämistä varten. Mielipiteet otetaan soveltuvin osin huomioon asemakaavaa muutettaessa.

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi

virka-asema

Liite 'Ely-keskuksen aluevaraussuunnitelma' on linkkinä ohessa suuren tiedostokokonsa johdosta:

<https://dokumentit.ains.fi/Project/Details/59ad4d0c795ec310c88c5a48>

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä
 - Ely-keskuksen aluevaraussuunnitelma
 - Kalliotien-Kalliokujan-alueen asukkaiden ja maanomistajien kirje
 - Kartta alueesta, jolle Sunnanvikin asemakaava-alueen MRL:n 53 §:n mukainen rakennuskielto- ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus määrätään.
 - Kartta alueesta, jolta kantatien yleiskaava-alueella MRL: 38 §:n mukainen rakennuskielto ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus poistetaan.

Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 08 04, s-posti: mkarkkainen@elisane.fi

Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099, s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää

1.panna vireille Sunnanvikin asemakaavan muutoksen liikennealueen osalta, ja kuuluttaa päätöksestä julkisesti

2.asettaa Sunnanvikin asemakaava-alueella liitekartan mukaisen alueen MRL:n 53 §:n mukaisen rakennuskiellon ja MRL:n 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen liikennealueen asemakaavan muuttamista varten 2 vuoden ajaksi sitä päivästä alkaen, kun tästä päätöksestä julkisesti kuulutetaan

3.poistaa kantatien yleiskaava-alueella MRL:n 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja MRL:n 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen liitekartan mukaiselta alueelta tarpeettomana viitaten valmistuneeseen Ely -keskuksen aluevaraussuunnitelmaan

4.kuuluttaa julkisesti Ely -keskuksen aluevaraussuunnitelmasta ja lähettää lautakunnan päätöksen maanomistajille ja yrityksille tiedoksi ja mielipiteen esittämistä varten, jotka soveltuvin osin otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

== =

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi

virka-asema