
SIUNTION KUNTA
PIKKALAN MARSUDDENIN OSAYLEISKAAVA

SELOSTUS



TYÖNUMERO 20602385

PÄIVÄYS 11.6.2019

Sweco Ympäristö Oy



...201_	LUONNOS	LAUTAKUNTA ...201_	NÄHTÄVILLÄ	...201_
...20_	EHDOTUS	KUNNANHALLITUS ...201_	NÄHTÄVILLÄ	...201_

Sisältö

1	JOHDANTO.....	1
2	PERUSTIEDOT.....	2
2.1	Suunnittelualue	2
2.2	Selvitykset	2
2.3	Suunnittelutilanne.....	4
2.4	Rakennusjärjestys.....	12
2.5	Taustakartta.....	12
2.6	Maanomistus ja kiinteistöjako	13
2.7	Rakennettu ympäristö, maisema ja kaupunkikuva	13
2.8	Luonnonympäristö.....	20
2.9	Väestö ja työpaikat.....	21
2.10	Palvelut.....	22
2.11	Liikenne	22
2.12	Yhdyskuntateknikka.....	25
2.13	Ympäristön muut erityispiirteet	25
3	TAVOITTEET.....	26
3.1	Siuntion kunnan tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle.....	26
3.2	Viranomaisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle.....	31
3.3	Muut osallisten tavoitteet osayleiskaavan laadinnalle.....	32
3.4	Ylempiasteiset tavoitteet.....	32
4	MITOITUS.....	33
4.1	Suunnittelualueen mitoitusperusteet	33
5	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT.....	35
5.1	Yleisperustelu	35
5.2	Kokonaisrakenne	35
6	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	40
6.1	Arviointimenetelmät.....	40
6.2	Ympäristövaikutukset	40
7	TOTEUTTAMINEN.....	44
7.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys	44
7.2	Yksityiskohtainen suunnittelu.....	44
7.3	Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät.....	44
7.4	Seuranta.....	45
8	SUUNNITTELUN VAIHEET	45

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 Helsinki
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu
PL 453, 33101 Tampere
Uudenmaankatu 19 A, 20701 Turku

Y-tunnus 0564810-5

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Sanukka Lehtiö
Kaavoitusarkkitehti, YKS-446
Maankäyttö

8.1	Osalliset.....	45
8.2	Aloitusvaihe	45
8.3	Kaavaluonnosvaihe.....	46
8.4	Kaavaehdotusvaihe.....	46
8.5	Hyväksyminen	47
9	LIITTEET	47

SIUNTION KUNTA,
Pikkalan Marsuddenin osayleiskaava

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 11.6.2019 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

1 JOHDANTO

Siuntion Pikkalan Marsuddenin osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

Kaavatyössä huomioidaan alueen merkittävät luonnon-, maiseman-, arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kaavalla vahvistetaan monimuotoisen luonnon ekologista verkostoa, virkistyskäyttöä ja huomioidaan Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksen mukainen viheryhteystarve. Päämääränä on myös ranta-alueiden huomioiminen asumisen ja virkistyskäytön suhteessa.

Osayleiskaavan tavoitteena on tarjota monipuolisia houkuttelevia merenläheisiä alueita asumiseen ja rakentamiseen. Täydennysrakentamiselle osoitetaan asemakaavalla ratkaistavia alueita ja lisäksi osoitetaan mahdollisuuksia kehittää nykyisiä kylätaajama-alueita suunnittelutarveratkaisuin. Kaava-alueen koillisosaa kehitetään tiiviimmän asumisen ja työpaikkojen alueena, jossa hyödynnetään kantatien 51 suunniteltu Kelan eritasoliittymä, hyvät liikenneyhteydet ja Kirkkonummen Kantvikin alueen kehittäminen kuntarajalla.

Osayleiskaavassa huomioidaan kantatietä 51 koskeva aluevaraus suunnitelma sekä osoitetaan katuverkko ja yhteys suunnittelualueelta Störsvikin suuntaan, jolloin alue voidaan kytkeä yhteen Störsvikin palveluiden, virkistystoiminnan ja liikenneverkon kanssa. Kaavassa huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet sekä niiden kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

2 PERUSTIEDOT

2.1 SUUNNITTELUALUE

Osayleiskaava-alue käsittää Pikkalan Marsuddenin alueen rajautuen pohjoisesta kt 51:en, lännessä Pikkalanjokeen sekä etelässä ja idässä Pikkalanlahteen ja Kirkkonummen kuntarajaan. Alueelle on tarkoitus laatia MRL 42 § mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jolla muutetaan alueella voimassa olevaa Kaakkois-Siuntion osayleiskaavaa.

Alue rajoittuu Siuntion keskustan ja Störsvikin osayleiskaava-alueisiin. Alueen pinta-ala on noin 430 hehtaaria.



Kuva 1 Mustalla osayleiskaava-alueen rajaus. Maastokartta © Maanmittauslaitos 2019.

2.2 SELVITYKSET

2.2.1 AIKAISEMMIN LAADITUT SELVITYKSET

Yleiskaavatyön lähtötietoina on käytetty seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Maisema-aluetyöryhmän mietintö II, arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, 1993)
- Muinaisjäännösrekisteri (Museovirasto)
- Siuntion kunnan arkeologinen inventointi, Museovirasto/ Vesa Laulumaa, 2014
- Pikkala Marsuddenin Kloviken- Pattuviken alueen muinaisjäännösinventointi,

2 (47)

PIKKALAN MARSUDDENIN OSAYLEISKAAVA
PÄIVÄYS 11.6.2019

TYÖNUMERO 20602385

Mikroliitti 2009

- Siuntion kunta, Ympäristö- ja maisemaselvitys, Maa ja Vesi Oy, 1994
- Siuntion kulttuuriympäristöohjelma, Ympäristöministeriö, 1999
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto, 2009)
- Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E176-2016, 2016
- Tien päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit, Uudenmaan liiton julkaisuja E 132-2014, 2014
- Siuntion Marseuddenin vesikasvillisuus ja linnustaselvitys sekä Båtvikenin saarien luonnonsuojelualueen kalastus selvitys NORDIS-koeverkkokalastuksella, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy/ Elina Vaskelainen, Rauno Yrjölä, Kala- ja vesitutkimus/ WSP LT-konsultit Oy Ari Haikonen, Sauli Vatanen, 2006
- Siuntion Marseuddenin luontoselvitykset 2010, Ympäristötutkimus Yrjölä/Kirsi Jokinen, Rasmus Karlsson, Nina Hagner-Wahlsten, 2010
- Marseuddenin liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy/Sirkka-Liisa Helminen, 2010
- Etelä-Siuntion maisemaselvitys osayleiskaavaa varten, Ramboll Finland Oy, 2016
- Etelä-Siuntion osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 2016
- Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Maanmittari Oy Öhman/ Mikko Siitonen, 2018
- Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi- Inכון raja, aluevaraussuunnitelma, A-insinöörit 2017
- MATTI- rekisteri (ELY-keskus)
- Geologisen tutkimuskeskuksen aineisto (GTK)

2.2.2 YLEISKAAVATYÖN YHTEYDESSÄ LAADITTAVAT SELVITYKSET

Yleiskaavatyön yhteydessä laaditaan seuraavat erillisselvitykset:

- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi
- Luontoselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2019

Lisäksi liikenteen nykytilaa ja vaikutusten arviointia selvitetään osaksi kaavaselistusta.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 MAAKUNTAKAAVOITUS

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
- liikenteen varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

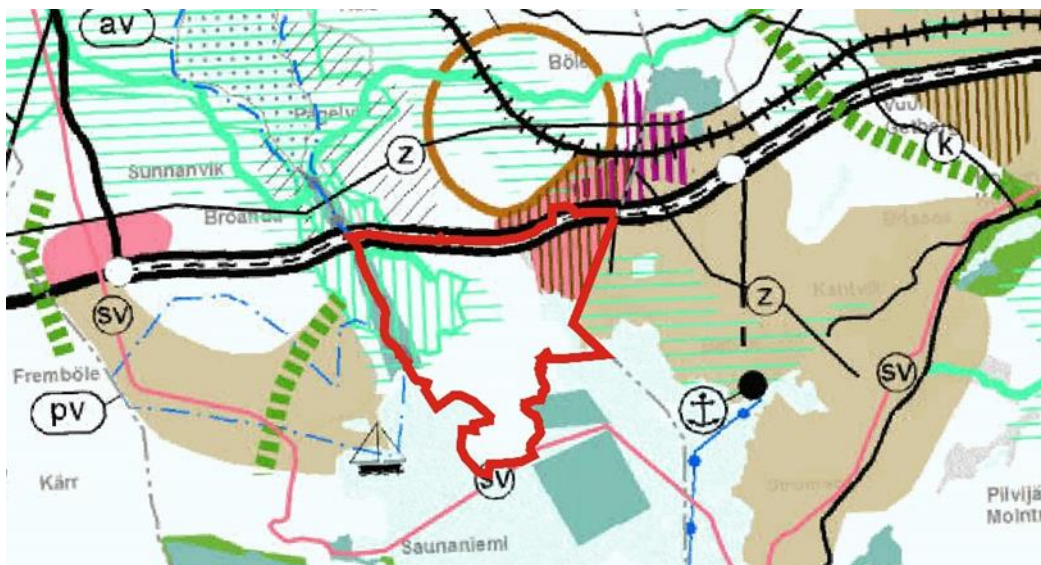
4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Parhaillaan valmistelussa on kokonaismaakuntakaava Uusimaakaava 2050, joka on käynnistynyt vuonna 2016.

Voimassa olevan maakuntakaavan aluevaraukset ja muu sisältö toimivat lähtökohtina osayleiskaavan laadinnassa. Voimassa olevien maakuntakaavojen keskeisimmät merkinnät kaava-alueella ja sen rajapinnassa ovat:

- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
- Luonnonsuojelualue
- Natura 2000 tai verkostoon ehdotettu alue
- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
- Työpaikka-alue
- Taajamatoimintojen tai työpaikkatoimintojen reservialue
- Moottoriväylä
- Arvokas harjualetai muu geologinen muodostuma
- Siirtoviemäri
- Pohjavesialue
- Taajamatoimintojen alue (Kirkkonummen puolella)



Kuva 2 Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Osayleiskaavan raja punaisella.

Uusimaa-kaava 2050

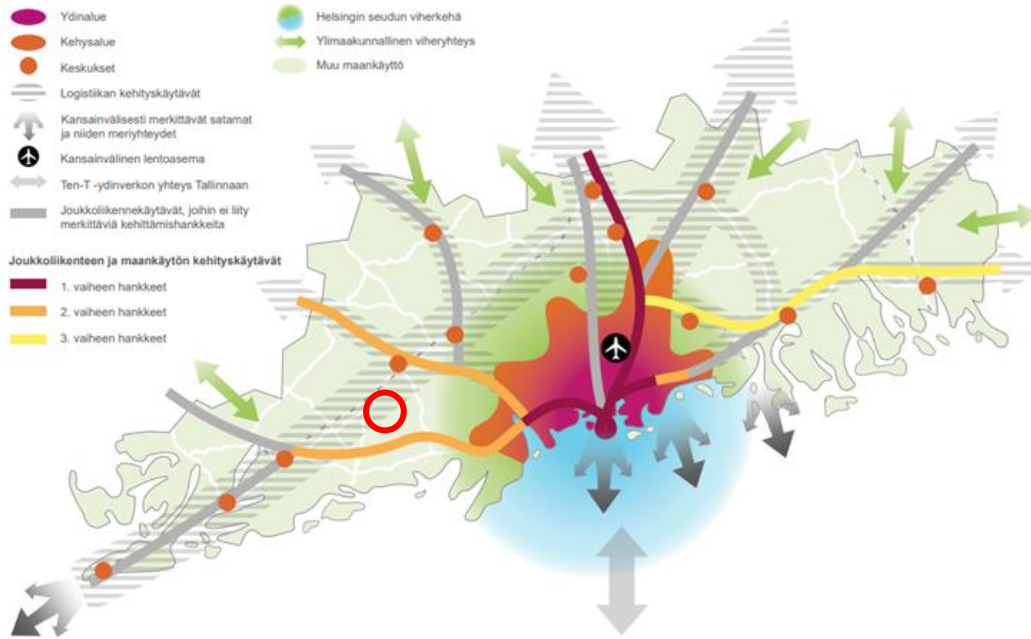
Uudenmaan maakuntakaavan uudistus UUSIMAA-KAAVA 2050 on käynnistynyt. Maakuntakaavan kokonaisuus tehdään kaksiportaisena. Kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista.

Uusimaa-kaava on nimi uudelle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavoja ohjaa strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma.

Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoiman ratkaisua. 4. Vaihemaakuntakaavassa esitetyt tuulivoimaratkaisut eivät koske osayleiskaavan aluetta. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaavakokonaisuus valmistellaan vuosina 2016–2019.

Rakennesuunnitelma on oikeusvaikutukseton, seutujen kaavoja ohjaava taustavisiio. Rakennesuunnitelmassa Siuntio sijaitsee 2. vaiheen joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävän varrella. Osayleiskaava-alue sijoittuu ”muun maankäytön” alueelle, jolla on maakunnallisia ja paikallisia asumisen, tuotannon ja viherrakenteen toimintoja.

Uudenmaan rakennesuunnitelma



Kuva 3 Ote Uudenmaan rakennesuunnitelmasta (Uudenmaan liitto 2018, päivitetty 03/2019) kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osoitettu

- Viheryhteystarve (Kopparnäs-Båtvik)
- Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema sekä Kabanovin tykkitie sekä Pikkalanlahden teollisuusalueet Kirkkonummen puolella)
- Maakunnallisesti merkittävä tie
- Natura 2000-alueet
- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Siuntionjoki-Kirkkojoki ja Störsvik-Timalabergen)
- Suojelualue (Pikkalanjoki, Tjuvholmen, Stora Tallholmen)
- Arvokas geologinen muodostuma

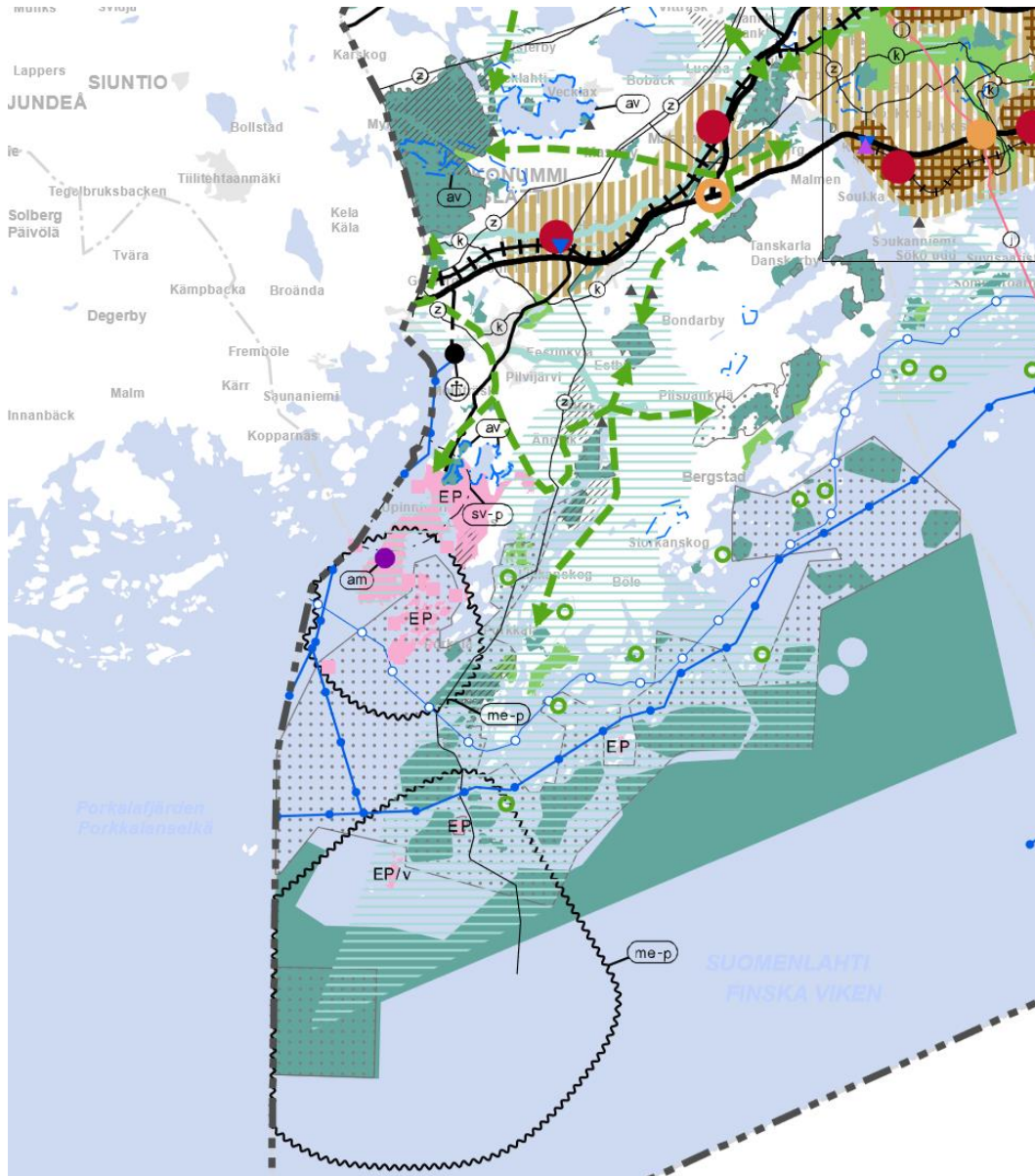


Kuva 4 Ote Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta, osayleiskaavan rajaus punaisella.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Suunnittelualue rajautuu Kirkkonummen kuntaan, joka on Uusimaakaavassa osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-aluetta. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan ehdotusaineisto on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa Kirkkonummen Siuntion puoleisen rajan läheisyyteen on osoitettu

- Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Pikkalanlahden teollisuusalueet)
- Viheryhteystarve (Meiko-Porkkalanniemi)
- Maakunnallisesti merkittävä tie
- Laivaväylä
- Satama (Kantvik)
- Puolustusvoimien alueita maalla ja merellä (Upinniemen alue)



kuva 5 Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksesta Kirkkonummen kohdalta.

2.3.2 YLEISKAAVOITUS

Alueella on voimassa Kaakkois-Siuntion osayleiskaava, joka on vahvistettu 7.2.1994. Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen alueita (A), asuinkerrostalojen alue (AK), rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR), yritystoiminnan alue (T), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-1, M-2 ja MT-2), urheilualue (VU), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vesialueita (W). Kaava-alueen rajapintaan on osoitettu luonnonsuojelualue (SL). Pikkalanjoen varteen ja Marsvikenin rantaan on osoitettu alueita, joiden ympäristö säilytetään (/s). Osa-alue-rajauksella (km) on osoitettu kulttuurimaisema Pikkalan kartanon peltoalueiden ympäristöön. Kaavalla on osoitettu SR-

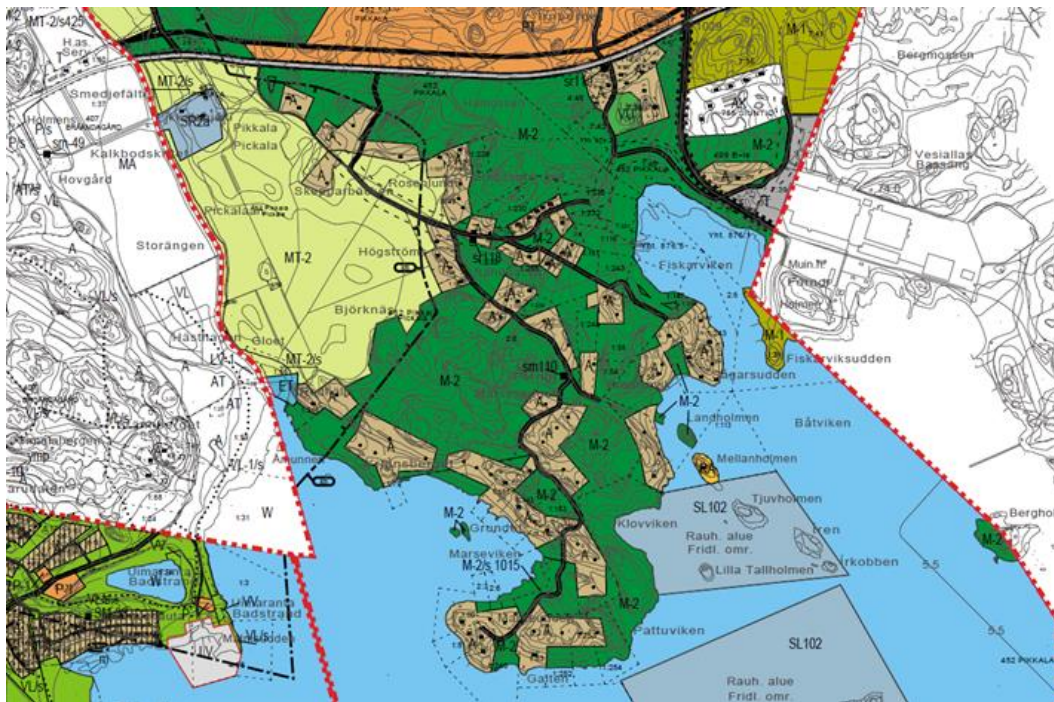
8 (47)

PIKKALAN MARSUDDENIN OSAYLEISKAAVA
PÄIVÄYS 11.6.2019

TYÖNUMERO 20602385

alueen lisäksi kaksi suojeltavaa rakennuskohdetta; Sandbacka ja Villa Solkulla. Kabanovin tykkitie on osoitettu historiallisena tienä. Muinaismuistona on osoitettu Marsvikenin rautakautinen hauta.

Kantatien 51 pohjoispuolelle suunnittelualan ulkopuolelle on osoitettu rinnakkaistie ja laajat uudet palvelujen ja työpaikkojen alueet PT.

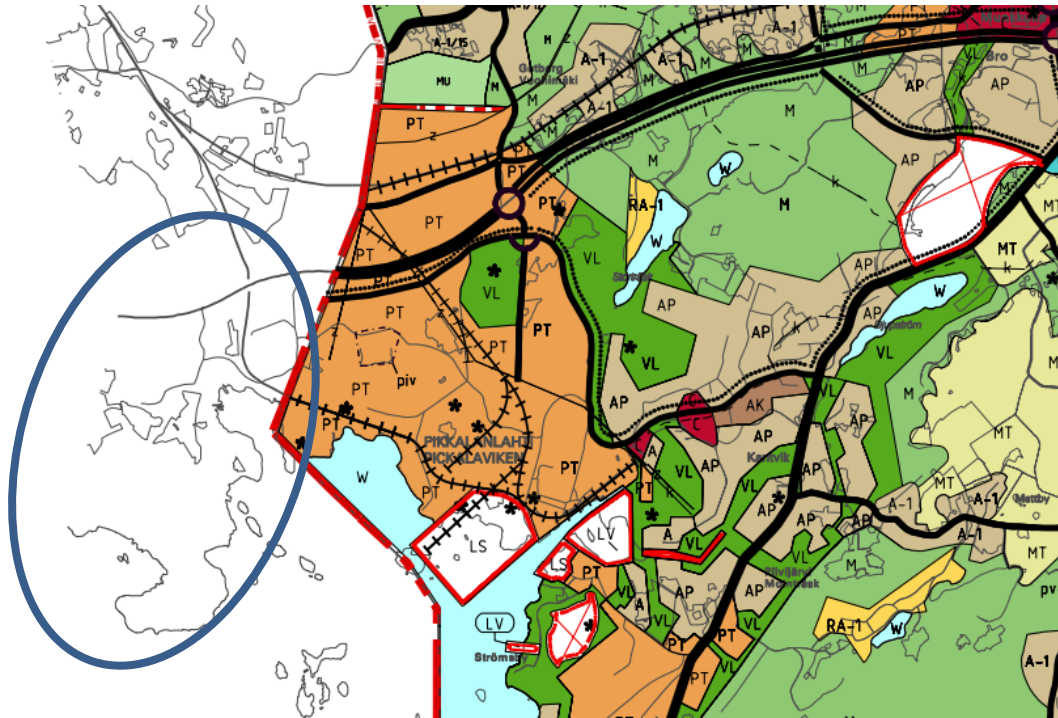


Kuva 6 Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Kirkkonummen kunnan puoleinen kaavatilanne

Kirkkonummen puolella kuntarajalla on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty vuonna 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 2000. Kaavassa Pikkalanlahdelle on osoitettu yritystoiminnan aluetta (PT), satama-alue (LS) sekä muutamia suojeltavia kohteita. Kantatie 51:n eteläpuolelle on osoitettu kokoojkatu sekä kevyen liikenteen yhteys.

Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmassa on mainittu nyt laadittavaan osayleiskaava-alueeseen rajautuva Läntisen kuntakeskuksen osayleiskaavatyö (Vuohimäki ja Pikkala) ns. alemman odotuskorin hankkeessa. Kantavikin osayleiskaavatyö on vireillä.



Kuva 7 Ote Kirkkonummen yleiskaava 2020. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ellipsillä.

2.3.3 ASEMAKAAVOITUS

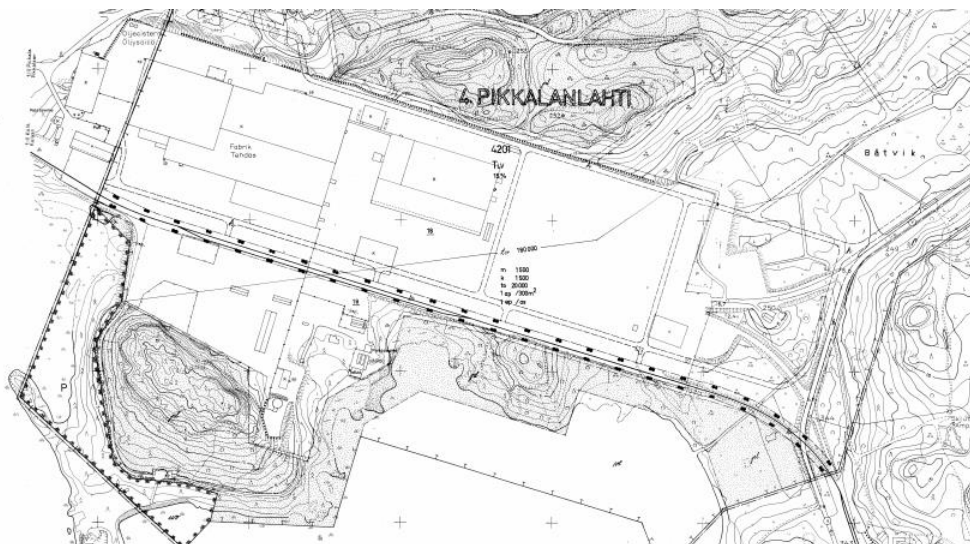
Osayleiskaava-alueita ei ole asemakaavoitettu. Siuntion kunnan puolella lähin asemakaava sijaitsee Pikkalanjoen länsipuolella, Störsvikin alueella.



Kuva 8 Ote lähialueen asemakaavasta.

Kirkkonummi

Kirkkonummen puolella on 1.12.1981 vahvistettu korttelin 4201 rakennuskaava Pikkala II, jossa on osoitettu pääasiassa teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialuetta sekä muuntaja- ja voimansiirtoalueita ja puistoaluetta.



Kuva 9 Ote Kirkkonummen voimassa olevasta rakennuskaavasta.

Pikkalanlahteen on vireillä asemakaavan muutos. Hanke sijaitsee Pikkalanlahden rantavyöhykkeellä Siuntion kunnan ja Kantvikin alueen välissä ja käsittää Pikkalanlahden yritysalueen maankäytön uudistamisen. Kaavan muutos ja laajennus räätälöidään alueen yritysten tarpeiden mukaiseksi ja tarvittaessa alueelle kaavoitetaan uusia yritystontteja. Alueelle on osoitettu myös uutta asumista ja uimapaikka. Tavoitteena on luonnonmukaisen merimaiseman säilyttäminen Bätvikin alueella.

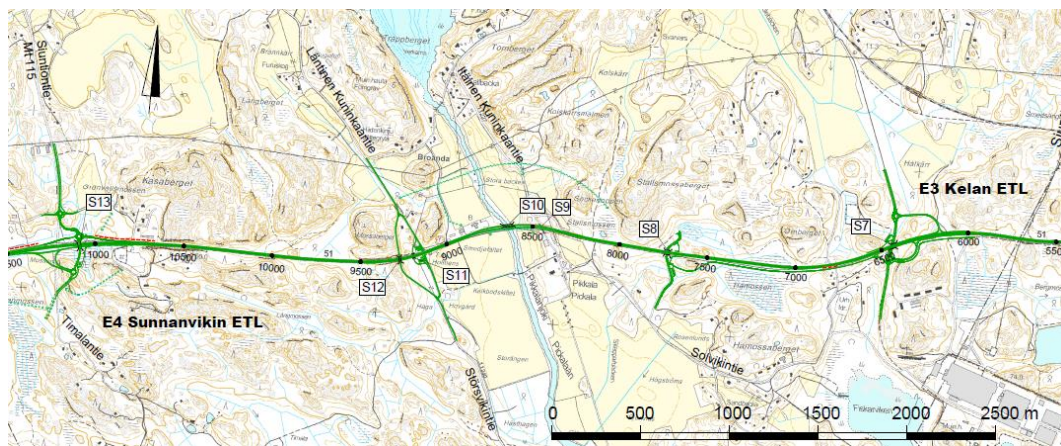


Kuva 10 Kirkkonummen puolella vireillä olevan kaavamuutoksen aluerajaus.

Pikkalanlahden hankkeeseen sisältyy myös joukkoliikennesuunnittelua. Hankkeessa otetaan kantaa mm. uuden liikenneyhteyden toteuttamiseen suunnittelualueelta Vuohimäen eritasoliittymään yhteensopiviksi kantatien 51 (Länsiväylä) aluevaraussuunnitelman kanssa. Lisäksi huomioidaan riistan kulkuyhteydet alueella.

2.3.4 MUUT SUUNNITELMAT

Kantatietä 51 koskeva aluevaraussuunnitelma (Kantatie 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Inkoo raja, laatija A-Insinöörit 2017) huomioidaan kaavan laadinnassa. Liikenneverkko muuttuu suunnitelman toteutuessa merkittävästi, kun nykyiset kantatien tasoliittymät poistetaan. Aluevaraussuunnitelmassa osayleiskaava-alueelle on osoitettu uusi Kelan eritasoliittymä, josta on yhteys etelään Marsuddenin ja kaapelitehtaan suuntaan sekä Pikkalan kartanon itäpuolelle autoliikennettä palveleva Stallsmossenin risteyssilta Kantatie 51:n ali. Nykyinen Pikkalan risteyssilta on suunnitelmassa osoitettu purettavaksi. Stallsmossenin risteyssillan ja Kelan eritasoliittymän yhteyteen on osoitettu linja-autopysäkit sekä liityntäpysäköinti.



Kuva 11 Ote yleiskartasta/Aluevaraussuunnitelma Kantatie 51 parantaminen välillä Kirkkonummi-Inkoo raja, Kirkkonummi ja Siuntio, laatija A-Insinöörit

2.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.11.2001 § 91 ja se astui voimaan 1.1.2002. Muutos pykälään 31 hyväksyttiin valtuustossa 1.10.2007. Siuntion rakennusjärjestys on uusittavana. Rakennusjärjestys on ollut ehdotuksena nähtävillä alkuvuodesta 2019.

2.5 TAUSTAKARTTA

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa mittakaavassa 1:5000 ja aineistoa täydennetään numeerisella kiinteistörajakartalla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

2.6 MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖJAKO

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa. Siuntion kunta omistaa maita kantatie 51:n eteläpuolelta Kaapelitien ja Solvikintien väliseltä alueelta sekä Marsuddenin pumppaamon Marsuddenin niemestä.

Liite 2: Maanomistus (kunta)

2.7 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ, MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA

2.7.1 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITTYMINEN JA TAAJAMAKUVA

Siuntion kunta on rikasta kulttuurialuetta, jolta on löydetty paljon muinaismuistokohteita. Asutushistoria on myös vanhaa ja melko hyvin säilynyttä. Siuntiossa tehtyjen muinaisjäännösten inventoinnin perusteella on voitu päätellä alueella olleen varhain vakiintunutta asutusta jo kivikaudella. 1400-luvun vaihteessa Siuntio erosi Lohjan kirkkopitäjästä omaksi itsenäiseksi seurakunnakseen ja hallintopitäjäksi. 1600-luvun puolivälissä aateliset hallitsivat noin 70% maasta, minkä vuoksi alueelta löytyy edelleen monia kartanoita ja suurtiloja. Siuntion historiallisesti merkittävimmät kartanot ovat Sjunby, Suitia ja Pikkala, jotka ovat kaikki määritellyjä valtakunnallisesti merkittäviksi kulttuuriympäristöiksi. Suunnittelualueella näistä sijaitsee Pikkalan kartano. Siuntion historiassa näkyy toisen maailmansodan jälkeisen Porkkalan miehityksen jäljet. Moskovan välirauhansopimuksessa 19.9.1944 Neuvostoliitto vaati 20 km Helsingistä länteen sijaitsevan Porkkalan tukikohdakseen, tukikohdan vuokrakauden pituudeksi vahvistettiin Pariisin rauhansopimuksessa 1947 50 vuotta. Neuvostoliitto luopui Porkkalan tukikohdasta lopulta vuonna 1956. Neuvostoliitto rakensi Porkkalan tukikohdan poikki uuden tieyhteyden raskaita sotilaskuljetuksia varten. Tukikohdan viimeisen komentajan kenraaliluutnantti Sergei Kabanovin mukaan nimetty Kabanovin tykkitie kulkee osittain suunnittelualueella.

Rakennettua kulttuuriympäristöä selvitetään kesän-syksyn 2019 aikana laadittavassa Siuntion kunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa. Selvitys liitetään sen valmistuttua selostuksen liiteaineistoksi.

Liiteaineisto: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

2.7.2 RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Osayleiskaava-alueella on kaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009):

- Kabanovin tykkitie
- Pikkalan kartano

Osa Pikkalan kartanon rakennuksista on rakennussuojelulailla suojeltu.

Kabanovin tykkitie

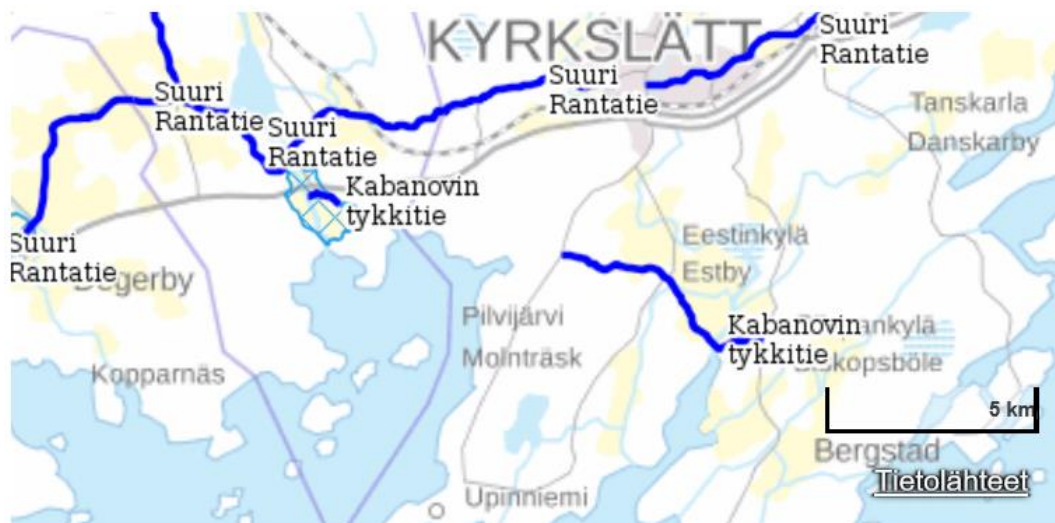
Alla on kuvaus RKY-inventoinnista:

"Neuvostoliiton Porkkalan tukikohdan vuokra-ajasta 1944-1956 säilynyt tykkitie on toisen maailmansodan jälkeisen ns. kylmän sodan dokumentti. Tykkitie, joka on harvoja vuokra-ajasta säilyneitä merkkejä, on alun perin kulkenut tukikohdan poikki.

Vuokra-ajasta on alueen rakennetussa ympäristössä säilynyt erilaisia katkelmia, joita valtakunnallisesti merkittävien kohteiden valikoimassa edustaa Porkkalan tukikohdan viimeisen komentajan mukaan nimetty tykkitie, ns. Kabanovin tie. Tie on perinteisellä kenttäkiveysmenetelmällä rakennetuista teistä parhaiten ja pisimpänä säilynyt, vaikka tien kiveys on paikoin jäänyt muiden pinnoitteiden alle.

Siuntiossa tykkitietä on Pikkalan kartanon tuntumassa. Pikkalanjoen ylittävän sillan jälkeen tie kulkee kartanon tilakeskuksen ohi ja kaartuu kaakkoon ja koilliseen. Kabanovintien ja Marsuddenintien risteyksestä etelään, tien länsipuolella, on vuokra-aikaisen tukikohdan kasarmialueen kohdalla rautapalkeista koottu portti. Tie on kulkenut Bätvikiin, missä on ollut lastaus- ja huoltokeskus.

Kabanovin tie jatkuu Kirkkonummen puolella. Alunperin se on tehty Friggesbyssä sijainneelle tukikohdan lentokentälle. Kirkkonummella tykkitie ylittää Sperrings sund –joen. Neuvostoliittolaiset ovat rakentaneet paikalle 139 metriä pitkän Värnäsin puusillan."



Kuva 12 Ote Museoviraston karttaotteesta, jossa näkyy suunnittelualueelle osittain sijoittuva Kabanovin tykkitie (ote kartasta rky.fi, kuvanottopäivä 24.5.2019)



Kuva 13 Pikkalan kartanon pihan poikki kulkeva Kabanovin tykkitie on osoitettu kuvassa sinisellä viivalla. (ote kartasta rky.fi, kuvanottopäivä 24.5.2019)

Pikkalan kartano

Alla on kuvaus RKY-inventoinnista:

"Pikkalan kartanon maisema, joka on muotoutunut vuosisatojen aikana liikenteellisesti edulliselle paikalle merenlahdelle ja Pikkalanjoen suulle, on perusrakenteeltaan läntiselle Uudellemaalle tyypillinen. Kartanon klassistiseen sommitelmaan kuuluvat päärakennus sekä piha-alueen muotupuutarha, Pikkalanjokeen ulottuva puisto sekä mereen päättyvä näkymäperspektiivi. Kartanon alueella on säilynyt merkkejä monipuolisista historian tapahtumista aina keskiajalta toisen maailmansodan jälkeiseen aikaan.

Pikkalan kartanomaisema sijaitsee Pikkalanlahden merenpohjukassa. Viljelymaiseman halkaisee Pikkalanjoki, jota reunustava tervaleppien tiivis rivistö muodostaa vehmaan jokimaiseman. Joen itäpuolella on samannimisen entisen kylän autoitunut kylätontti, jolla myös kartano on sijainnut ennen 1660-lukua. Maisemaa rajaa pohjoisessa valtatie 51.

Pikkalan kartanon päärakennus on puiston etelä-pohjoissuuntaisen puukujanteen päässä. Päärakennuksen arkkitehtuurissa on arkkitehti A.F. Granstedt yhdistellyt 1840-luvulla empireulkoasuun uutta 1840-luvun historisoivaa muotokieltä. Rakennus sijoittuu tyyllisesti empireen loppuvaiheessa kehittyneeseen eklektistiseen arkkitehtuuriin ja on tyylin varhaisimpia edustajia. Kartanon keskiakselista avautuu mereen päättyvä perspektiivi.

Kartanon talouskeskukseen kuluu mm. pakaritupa 1700-luvulta, aumakattoinen 1800-luvun alkupuolen pehtoorin asuinrakennus, komea kivinavetta 1860-luvulta ja jugend-tyylinen talli. Talouskeskukseen kuuluu myös paikalle siirretty asuinrakennus sekä hyvin tilan ympäristöön ja sen toimintaan istuvia uudisrakennuksia. Pikkalanjoen tuntumassa on hirsirakenteinen luhti, jota on käytetty elokuvateatterina Porkkalan vuokra-ajalla.

Kartanoalueen halki johtaa Porkkalan vuokrakaudella vuokra-alueen halki kulkenut, kenttäkivetty ns. Kabanovin tykkitie. Pikkalanjoen ylittävän sillan jälkeen tie kulkee kartanon tilakeskuksen ohi ja kaartuu kaakkoon (ks. erillinen kohde Kabanovin tykkitie).

Historia

Pikkalan kartanon paikalla oli vuosisatojen ajan merkittävä asema rannikkoliikenteessä. Kartanon pohjoispuolitse kulki ns. Suuri rantatie ja Pikkalanjokisuussa oli satama. Pikkalanjoki oli Helsingin ja Tammisaaren kauppalueiden raja.

Kuningas Kustaa Vaasa suunnitteli 1550-luvulla kuninkaankartanon perustamista Pikkalaan. Pikkala sai säterivapauden 1590. Suitian Fleming-suku rakensi Pikkalaan säterikartanon, joka kuitenkin tuhoutui jo vuosisadan lopussa. Läheisellä Kalvön saarella toimi laivanveistämö.

1660-luvulla kartanon talouskeskus siirrettiin Pikkalanjoen itäpuolelle, suunnilleen nykyisen talouskeskuksen paikalle. Vuonna 1815 Pikkala erotettiin Suitiasta ja liitettiin Sjunbyhyn, josta se oli aikaisemmin erotettu.

Kartanon nykyisen päärakennuksen rakennutti kenraali A.F. Silfverhjelm arkkitehti A.F. Granstedtin piirustusten mukaan. Päärakennus valmistui 1850 ja Silfverhjelmin aikana rakennettiin myös suuri kiilakivinavetta. Kartanon talli rakennettiin 1913. Kartanon puutarha ja puisto ovat säilyneet samanlaisina kuin ne näkyvät Senaatin 1872 kartassa.

Porkkala oli osa Moskovan välirauhansopimuksen 1944 mukaista Neuvostoliiton tukikohtaa vuoteen 1956. Porkkalan vuokra-ajalla Pikkalan kartano oli osa venäläistä esikuntaa ja saatiin takaisin omistajasuvun haltuun 1956. Rakennuksen sisätiloja kunnostettiin Bertel Gripenbergin suunnitelmin.”

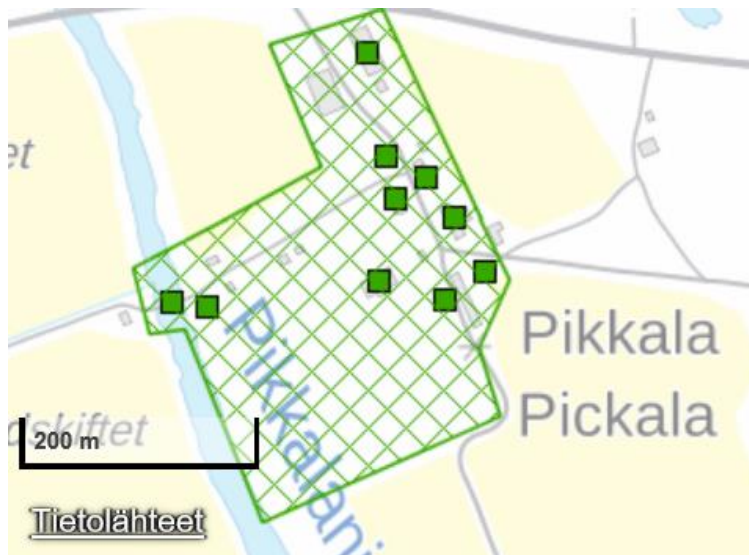


Kuva 14 Pikkalan kartanon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu sinisellä ruuturasterilla Museoviraston kartassa (ote kartasta rky.fi, kuvanottopäivä 24.5.2019)

Aluetta koskee rakennussuojelulain mukainen suojelupäätös (24.9.1987), jossa on määrätty seuraavaa:

1. Suojelu koskee päärakennuksen julkisivuja, alkuperäistä huonejakoa ja kiinteää sisustusta. Muissa rakennuksissa ulkoasu on säilytettävä ja vain ennallistavat muutostoimenpiteet sallitaan.
2. Rakennuksia saa käyttää nykyisen kaltaiseen tarkoitukseen tai muuhun tarkoitukseen, joka ei vähennä rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa.

3. Rakennuksia ja niitä ympäröivää aluetta sekä puistoa on käytettävä siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
4. Muutos- ja korjaustöille on hankittava Museoviraston lupa. Suuremmista korjaus- ja muutoshankkeista on toimitettava tieto lääninhallitukselle hyvissä ajoin ennen töiden käynnistämistä.
5. Suojelun piiriin kuuluvalla alueella voi rakentaa vain sellaisia uudisrakennuksia, jotka Museovirasto on hyväksynyt ja joiden käyttötarkoitus liittyy maatalouteen tai jotka ovat välttämättömiä suojeltujen rakennusten ylläpidon kannalta. Uudisrakennusten suunnittelussa on huomioitava ympäristöstä johtuvat vaatimukset.
6. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.



Kuva 15 Kartanon rakennuksia on suojeltu rakennussuojelulailla.

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa maakunnallisesti arvokkaita rakennusperintökohteita.

Paikallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet

Alueen paikallisesti arvokas rakennuskanta huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa rakennusinventoinnin valmistuttua.

2.7.3 MAISEMA

Alueelta on edellisen osayleiskaavahankkeen aikana laadittu maisemaselvitys (Etelä-Siuntion maisemaselvitys osayleiskaavaa varten, Ramboll Finland Oy, 2016).

Suunnittelualue sijoittuu Suomen maisemamaakuntajaossa Eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseudun ja vähäisesti Eteläisen viljelyseudun alueille. Suomenlahden rannikkoseudun maisemalle luonteenomaista on maiseman rikkonaisuus sekä paljaat ja metsäiset kalliomaat. Eteläinen viljelysseutu on pääosin tehokasta viljelyaluetta, jossa savikoita on erityisesti jokien varsilla. Kasvillisuus on rehevää lukuun ottamatta karuja kallioalueita.

Suunnittelualueen maasto on korkeimmillaan Marseskogenin kohdilla niemen keskiosissa ja alavimmillaan merenrannoilla.



Kuva 16 Pikkalan kartanon pellot ovat merkittävässä roolissa alueen maisemassa



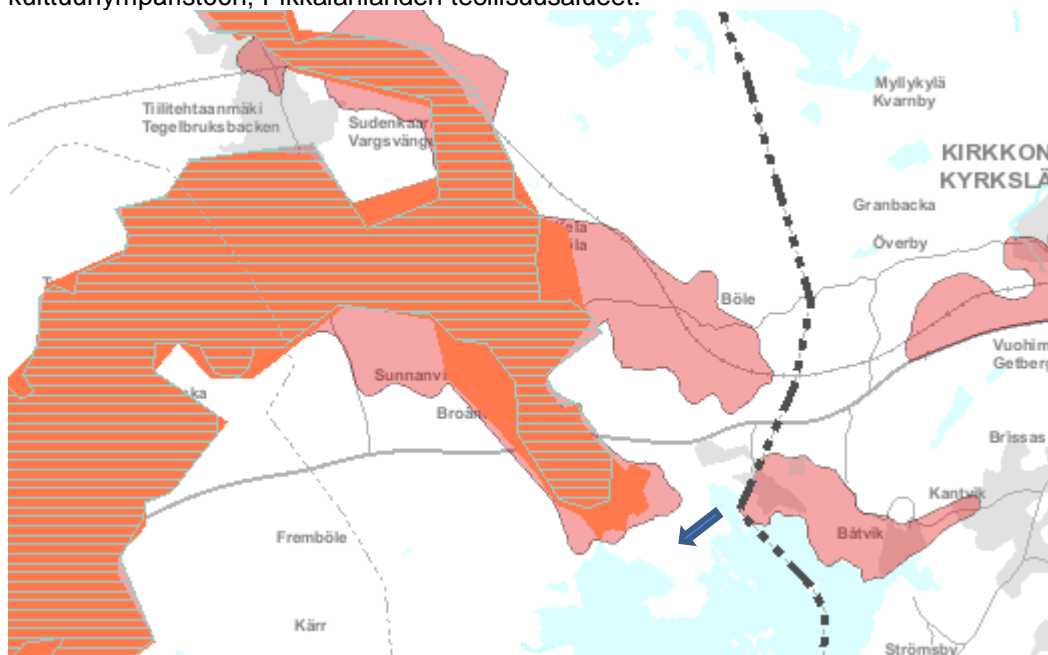
Kuva 17 Metsäiset kallioselänteet ovat alueelle leimallisia.

2.7.4 MAISEMA-ARVOT

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Osa alueesta sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; Degerbyn-Pikkalan-Palojoen kulttuurimaisemat. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sijoittuu suunnittelualueen luoteisosaan.

Eteläisin osa Degerbyn-Pikkalanjoen- Palojoen kulttuurimaisemasta on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä. Tämän lisäksi suunnittelualue rajautuu lännestä Kirkkonummen puolella sijaitsevaan maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön; Pikkalanlahden teollisuusalueet.



Kuva 18 Ote valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien maisema-alueiden rajauksesta, suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella. Vihreällä rasterilla voimassa oleva valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueen rajausta ja oranssilla päivitysinventointien mukainen ehdotus rajauksesta sekä vaaleanpunaisella maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön rajautuminen. Kartta © Uudenmaan liiton karttapalvelu.

Paikallisesti arvokkaat maisema-alueet

Laaditussa maisemaselvityksessä ei esitetty osayleiskaava-alueelle paikallisesti arvokkaita maisema-alueita.

2.7.5 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Kaavatyössä huomioidaan ja hyödynnetään alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä ja inventointeja, kuten vuonna 2014 Museoviraston laatimaa Siuntion arkeologista inventointia sekä Mikroliitin vuonna 2009 laatimaa Pikkala Marseuden Kloviken Pattuviken alueen muinaisjäännösinventointia.

Kaava-alueella sijaitsevat Klovviken I ja II, Marseuddenin ja Marsvikin kiinteät muinaisjäännökset sekä muista kulttuuriperintökohteista Skepparbäcken ja Pickala.

2.8 LUONNONYMPÄRISTÖ

2.8.1 LUONNONOLOSUHTEET JA TEHDYT SELVITYKSET

Siuntio sijoittuu kasvimaantieteellisessä aluejaossa hemiboreaalille vyöhykkeelle ja suovyöhykejaossa keidassoiden alueelle. Rantametsät ovat pääosin terveleppävaltaisia rantalehtoja, jotka erottaa merestä ruovikkovyöhyke. Rantametsät vaihtuvat joko sekapuustoihin kangasmetsiin tai laajempiin suurruohosiin rantametsiin. Alueen muut metsät ovat kangasmailla kuusivaltaisia sekametsiä ja kallioisilla alueilla mäntyvaltaisia.

Geologian tutkimuskeskuksen tietojen mukaan alueen maaperä koostuu kalliomaiden selänteiden lisäksi hiekkamoreenista, hiekasta, liejusavesta sekä liejusta. Kalliomaat sijaitsevat luode-kaakkosuuntaisina selänteinä, joista laajin sijaitsee Marseskogenin kohdilla. Kallioselänteiden välissä on hiekka- ja hiekkamoreenialueita. Laajin liejusavialue on Pikkalan peltojen kohdalla, ranta-alueilla Marsevikenin ja Båtvikenin luonnonsuojelun edustalla sekä Kabanovinkujan ja Fiskarvikenin välisellä alueella. Liejua on Fiskarvikenin ranta-alueilla.

Suunnittelun alueen läntisin osa sijoittuu pohjavesialueelle; Timalabergenin muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueella on tehty alla esitetyt luontoselvitykset, lisäksi keväällä/kesällä 2019 tehdään liito-orava-, viitasammakko- ja pesimälinnustoselvitykset:

- Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Maanmittari Oy Öhman 2018
- Etelä-Siuntion osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy 2016
- Siuntion Marsuddenin luontoselvitykset 2010, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy & Bathouse 2010
- Båtvikenin saarien luonnonsuojelun kalastus selvitys NORDIC-koeverkko kalastuksella, WSP LT-Konsultit Oy 2006

Vuonna 2016 tehdyssä luontoselvityksessä todettuja alueen merkittävimpiä luontoarvoja ovat alueella sijaitsevat kaksi jalopuumetsää, jotka eivät kuitenkaan ole luonnontilaisia vaan maanomistajan istuttamia. Lisäksi alueen lehdoissa kasvaa paikoitellen pähkinäpensaita, mutta ei luonnonsuojelun 29 §:n edellyttämää määrää suojeltavaksi luontotyyppiä. Alueella on runsaasti kalliomäkiä, joilla osalla todennäköisesti puuntuotanto on karukokankaita vähäisempää ja ne ovat siten metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole vesilain 2. luvun 11 § tarkoittamia luonnontilaisia pienvesiä.

Osayleiskaavaa varten tehdyssä lepakkoselvityksessä alueella havaittiin pohjanlepakoita, siippoja, pikkulepakoita sekä todennäköisesti ripsisiippa. Alueen yhtenäisinä säilyneet rantametsät ovat lepakoille tärkeitä ruokailualueita sekä siirtymäreittejä muuttoaikoina.

Keväällä 2019 tehdyssä viitasammakkoselvityksessä ei tehty laajista havaintoja. Liito-oravasta tehtiin vuonna 2019 havaintoja kahdesta eri paikasta hevosklinikan ympäristöstä. Båtvikenin länsirannalle sijoittuvat metsä on luonnonsuojelun 49 § tarkoittama liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja hevosklinikan viereinen metsä

on lajin käyttämä yhteys eri alueiden välillä. Liito-oravista on aikaisemmin tehty havaintoja myös valtatie pohjoispuolelta ja mahdollista, että nämä elinalueet ovat kytköksissä toisiinsa.

Kaava-alueelle sijoittuu maakuntakaavan länsi-itäsuuntainen viheryhteystarve.

2.8.2 LUONNONSUOJELUALUEET

Pikkalanjoki kuuluu Siuntionjoen Natura-alueeseen (FI0100085) ja se on suojeltu luontodirektiivin (SAC) mukaisena alueena. Siuntionjoki kuuluu luontodirektiivin liitteen I luontotyyppiin Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit ja alueella elävä luontodirektiivin liitteen II laji on saukko. Lisäksi Siuntionjoen vesistöissä esiintyy taimenta ja alueella on tavattu harvinaista kuningaskalastajaa.

Suunnittelualue rajautuu Båtvikenin saarten luonnonsuojelualueeseen (YSA012629). Pikkalanjoen ympäristö on Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

2.8.3 LINNUSTO

Marsuddenin rannikko kuuluu linnuston päämuuttoreitteihin sekä keväällä että syksyllä. Pikkalanlahti kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA).

2.9 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

2.9.1 VÄESTÖKEHITYS

Siuntion kunnan väkiluku on ollut kasvusuuntainen vuodesta 1990 vuoteen 2014 asti, jonka jälkeen kasvu taittunut ja pysynyt tasaisena lievästi laskien. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 Siuntiossa oli asukkaita 6146. Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennusteen mukaan kunnan asukasluvun on ennustettu kasvavan tulevaisuudessa. Arvion (2015) mukaan Siuntion väkiluku vuonna 2040 on 7094.

2015	2020	2025	2030	2035	2040
6 214	6 417	6 617	6 789	6 954	7 094

Kuva 19 Siuntion väestöennuste 2015 iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2015-2040 (Tilastokeskus 2015).

Paikkatietoikkunan¹ mukaan 1 km²:n kokoisilla alueilla suunnittelualueella ja sen ympäristössä on ollut vuonna 2017 väestöä yhteensä 314 hengen verran. Henkilömäärä suunnittelualueella jää jonkin verran alle mainitusta.

¹ www.paikkatietoikkuna.fi > "väestöruutuaineisto 1kmx 1km 2017/Tilastokeskus"; suunnittelualue sijoittuu useaan ruutuun, joista pohjoisimmat ylettyvät kantatie 51:n pohjoispuolelle, itäisimmät Kirkkonummen puolelle ja läntisimmät Pikkalanjoen länsipuolelle.

2.9.2 TYÖPAIKAT

Vuonna 2016 Siuntiossa oli Tilastokeskuksen mukaan 1410 työpaikkaa ja asuinkunnassaan siuntiolaisista työskenteli 25,3%. Suunnittelualueella sijaitsee muutamia työpaikkoja muun muassa autopeltikorjaamolla sekä hevosalan palveluyrityksessä. Alue rajautuu Kirkkonummen puolella sijaitsevaan Båtvikin teollisuusalueeseen.

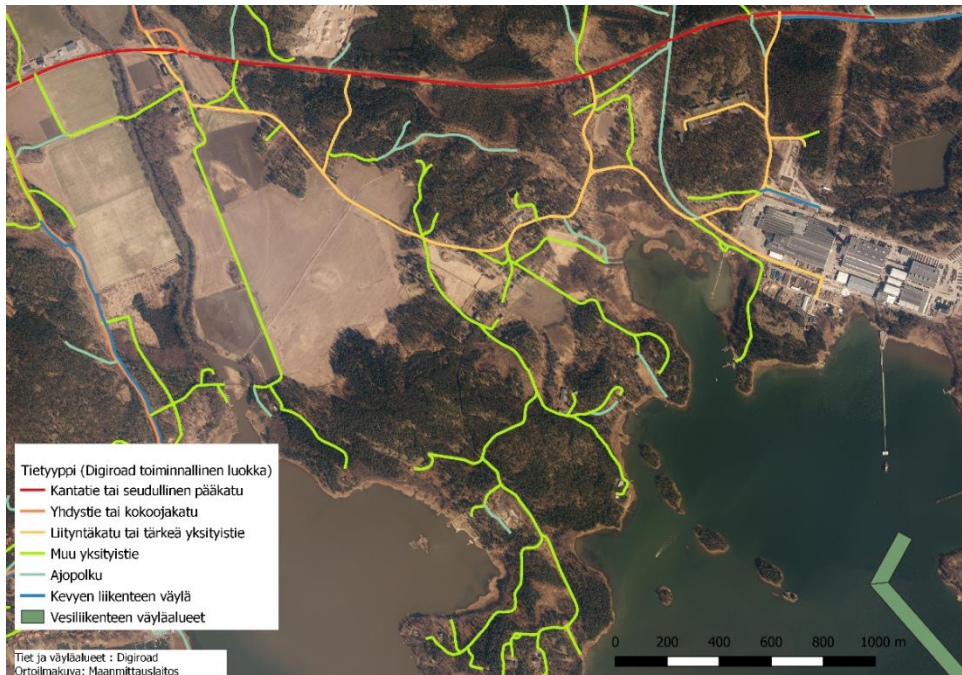
2.10 PALVELUT

Alueella ei ole julkisia tai kaupallisia palveluita, vaan alue tukeutuu pääosin Siuntion keskustaajaman palveluihin. Perusopetus järjestetään keskustaajamassa, jonne on matkaa noin 8 kilometriä kaava-alueelta. Alue liittyy länsiosastaan Störsvikiin. Störsvikissä sijaitsee yksityinen päiväkoti sekä golf-keskus majoitus- ja ravintolatiloihin. Lähin päivittäistavarakauppa, ABC Pikkala, sijoittuu aivan osayleiskaava-alueen tuntumaan.

2.11 LIIKENNE

Pohjoisesta alue rajautuu kantatie 51:een (Rannikkotie). Muutoin osayleiskaava-alueen liikenneverkosto koostuu pääosin yksityisteistä kuten kuvasta 13 näkyy. Suuri osa alueen teistä on sorapintaisia ja kapeita. Alueen liikennemääriä ei ole laskettu kantatie 51:tä lukuun ottamatta, mutta niiden voidaan todeta olevan pieniä koska alueen asukas ja työpaikkavolyymit ovat pieniä.

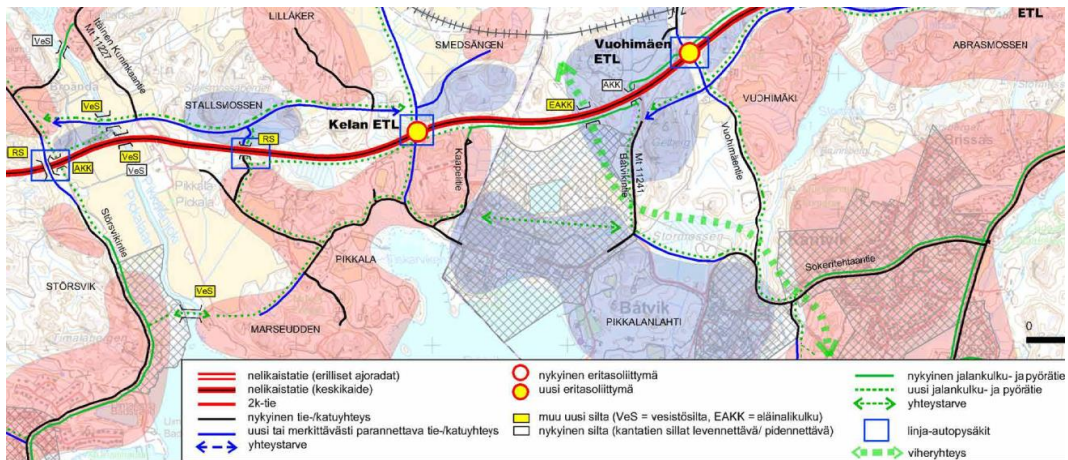
Moottorijoneuvoliikenteen sujuvuuden voidaan maastokäyntien ja kunnan edustajien kanssa käytyjen keskusteluiden perusteella todeta olevan kantatie 51:n ja sen liittymiä lukuun ottamatta hyvä. Kantatie 51:n suuret liikennemäärät aiheuttavat haasteita osayleiskaava-alueelta kantatielle liittyvien teiden liittymien liikenteen sujuvuudelle. Kantatietä koskevat liikenteen haasteet on selvitetty tarkemmin kantatie 51:n aluevaraus suunnitelmassa (A-Insinöörit 2017).



Kuva 13 Kartta alueen teistä.

Osayleiskaavan lähtökohtana on kantatie 51:n aluevaraussuunnitelma (kuva 14). Suunnittelualuetta koskee uusi eritasoliittymä (Kelan eritasoliittymä). Suunnittelualueella on lyhyt osuus jalankulku- ja pyöräilyväylää Kantatie 51:n varrella Kaapelitieltä Kirkkonummelle päin. Kantatie 51:n aluevaraussuunnitelmassa jalankulku- ja polkupyöräväylää on jatkettu uudelle eritasoliittymälle asti sekä liittymästä Marsuddenin suuntaan.

Viimeisimmässä Henkilöliikennetutkimuksessa, joka toteutettiin vuonna 2016 Siuntion ja Inkoon yhteisten lukujen mukaan 76% alueen matkoista tehdään henkilöautolla. Yhteensä matkoja alueella tehdään 2,7 matkaa/hlö/vrk ja niiden pituus on keskimäärin yhteensä 52km/hlö/vrk. Saman tutkimuksen mukaan henkilöauton omistus alueella on yleistä ja jopa 50% alueen talouksista omistaa vähintään 2 henkilöautoa. Vain 6% alueen talouksista ei omista autoa ollenkaan. Näiden tulosten pohjalta voidaan todeta, että osayleiskaava-alueen pääsääntöinen liikkumismuoto on painottunut voimakkaasti henkilöautoon.



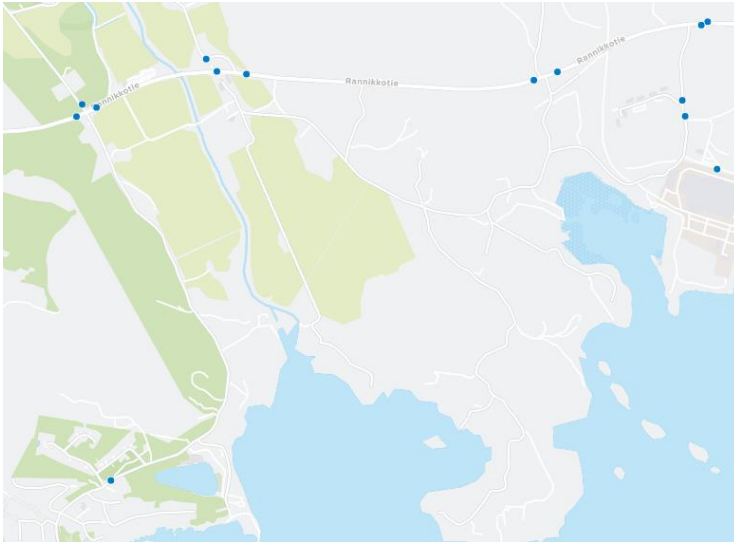
Kuva 14 Kantatie 51:en aluevarausuunnitelma (A-Insinöörit 2017).

2.11.1 JALANKULKU JA PYÖRÄLIIKENNE

Kaava-alueen jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteet ovat puutteelliset etenkin kantatie 51:n varrella. Alemman hierarkian yhteyksillä jalankulku ja pyöräliikenne sopii pitkälti samalle välille moottoriajoneuvoliikenteen kanssa koska kaikkien liikennemuotojen määrät ovat pieniä ja nopeudet maltillisia.

2.11.2 JULKINEN LIIKENNE

Julkisen liikenteen käyttö ja tarjonta on Siuntiossa nykyisellään melko vähäistä. Julkisen liikenteen palveluista vastaa HSL. Suunnittelualueetta lähimmät linja-autopysäkit ovat Kantatie 51:n ja Kaapelitien varrella, jotka näkyvät alla olevasta kuvasta 15.



Kuva 15 Alueen joukkoliikennepysäkit (siniset pisteet) (<https://reittiopas.hsl.fi/>)

2.11.3 LIIKENNETURVALLISUUS

Tilastokeskuksen liikenneonnettomuustietojen mukaan osayleiskaava-alueella on vuosien 2011 ja 2017 välisenä aikana tapahtunut kuusi henkilövahinkoon johtanut onnettomuutta ja yksi kuolemaan johtanut onnettomuus. Kaikki onnettomuudet ovat sattuneet kantatie 51:llä. Alueen liikenneturvallisuuden parantaminen keskittyykin kantatie 51:n alueelle ja se on huomioitu sitä koskevissa aluevaraus suunnitelmissa.

2.12 YHDYSKUNTATEKNIikka

2.12.1 SÄHKÖVERKKO

Suunnittelualueelle ei sijoitu suurjännitelinjoja. Lähin suurjännitelinja kulkee Kirkkonummen puoleiselle Pikkalan tehdasalueelle suunnittelualan rajapinnassa.

2.12.2 VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTO

Suunnittelualan eteläosassa on jätevedenpumppaamo. Marsuddenintien, Kabanovinkujan ja Kaapelitien varteen on suunniteltu vesijohto ja jätevesiputket. Nykyisiä jätevesi- ja vesijohtolinjoja sijoittuu mereen, Kaapelitien läheisyyteen sekä Kirkkonummen tehdasalueen rajapintaan, vanhan rautatien kohdalle.

Liite 3: Yhdyskuntatekninen verkosto

2.13 YMPÄRISTÖN MUUT ERITYISPIIRTEET

2.13.1 PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Pilaantuneilla maa-alueilla on ihmisen toiminnan seurauksena aineita, joista aiheutuu haittaa tai merkittävä riski ympäristölle tai terveydelle, viihtyisyyden vähentymistä tai muuta niihin verrattavissa olevaa haittaa. Haitallisia aineita päätyy maaperään esim. onnettomuuksien, vahinkojen ja pitkän ajan kuluessa tapahtuneiden vähittäisten päästöjen seurauksena. Myös entiset jätteiden hautaamiset maahan ovat syynä maaperän pilaantumiselle. Pahimmillaan aineet voivat kulkeutua maaperässä pohjaveteen, vesistöön tai levitä ympäröiville alueille.

Pilaantuneilla maa-alueilla on ryhdyttävä toimenpiteisiin haittojen ja riskien vähentämiseksi hyväksyttävälle tasolle, joka riippuu alueen maankäytöstä. Tavoitteena on, että haitallisten aineiden vaikutukset ympäristössä estetään ennakolta tai, jos niitä ei voida kokonaan estää, rajoitetaan mahdollisimman vähäisiksi. Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä mm. alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta, sekä puhdistamisesta ennen muuttuvaa maankäyttöä.

Suunnittelualueella on yksi maaperän tilan tietojärjestelmäkohde (MATTI). Kohde on entinen teollisuuskaatopaikka Kaapelitien varrella. Kohdetta koskee selvitystarve, mikä tarkoittaa, että kohteen maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti todennettu ja se on selvitettävä esim. maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa.

2.13.2 MAA-AINESTEN OTTO

Kaava-alueen läheisyydessä, Kirkkonummen puolella Vuohimäen-Överbyn alueella on kalliokiviaineksen louhinta ja murskausalue. Suunnittelualueella ei ole maa-aineistenottoalueita.

3 TAVOITTEET

3.1 SIUNTION KUNNAN TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

3.1.1 KOOTUT TAVOITTEET

Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1993 kunnanvaltuuston hyväksymä ja 7.2.1994 Uudenmaan lääninhallituksen vahvistama Kaakkois-Siuntion osayleiskaava, joka on osittain toteutunut. Tavoitteita ohjaa lisäksi kuntastrategia ja maankäytön kehityskuva.

Nyt laadittavan osayleiskaavan tavoitteena on Siuntion kunnan vetovoimaisuuden kehittäminen osoittamalla monipuolisia houkuttelevia merenläheisiä alueita asumiseen ja työpaikka-alueeksi. Voimassa olevan Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat kyläalueella huomioidaan, minkä lisäksi osoitetaan uusia asemakaavalla ratkaistavia asuin- ja työpaikka-alueita.

Liikenneturvallisuuden parantaminen ja jalankulun ja pyöräilyn edellytyksien kehittäminen ovat avainasemassa. Osayleiskaavalla huomioidaan kantatietä 51 koskeva aluevarausuunnitelma. Kaavalla on tarkoitus osoittaa katuverkko ja yhteys alueelta Störsvikin suuntaan. Kaavassa huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet sekä niiden kehittäminen sekä alueen sisällä että kuntakeskuksen ja Kirkkonummen Kantvikin suuntaan.

Kaavatyön yhteydessä huomioidaan alueen runsaat ja monipuoliset luonnon-, maiseman-, arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja annetaan tarpeen mukaan niitä koskevia suojelumääräyksiä.

Tavoitteita tarkennetaan osayleiskaavatyön edetessä.

3.1.2 SIUNTION KUNTASTRATEGIA

Siuntion kunnan strategia hyväksyttiin 2010 talousarvion osana. Strategian tavoitteet tähtäävät näkemykseen (=visio), minkälainen Siuntion tulee olla vuonna 2030. Vuosittain talousarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy toiminnalliset tavoitteet, jotka ohjaavat kehitystä strategisten tavoitteiden toteutumiseksi. Kunnan päivittäistä toimintaa ohjaavat arvot. Strategian päivitystä valmisteltiin valtuustokauden vaihtuessa syksyllä 2017 ja se hyväksyttiin valtuuston kokouksessa 13.11.2017 § 185.

Siuntion visio 2030

Siuntio on luonnonläheinen, elinympäristöltään turvallinen ja elävästi kaksikielinen kunta sekä osa metropolialuetta. Se tarjoaa asukkaille, henkilöstölle ja yrityksille kestävän sekä laadukkaan asuin- ja toimintaympäristön.

Strategiset tavoitteet

26 (47)

PIKKALAN MARSUDDENIN OSAYLEISKAAVA
PÄIVÄYS 11.6.2019

TYÖNUMERO 20602385

- 1.Vireä ja kasvava kunta
- 2.Hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat
- 3.Osaava, hyvinvoiva ja palveleva henkilöstö
- 4.Hallittu talous

Maankäyttöä koskevana strategisena tavoitteena on erityisesti seuraava: "Kehitämme Siuntiota elinvoimaisena kaksikielisenä kuntana, jossa asukkailla sekä yrityksillä ja yrittäjillä on hyvä elää ja toimia.

Kehitämme ja toteutamme hyvinvointia tukevia palveluratkaisuja. Kunnan kehitystyön keskiössä on hyvinvoiva ja onnellinen ihminen sekä yhteisö. Ns. wellness-kuntana Siuntio on ennen kaikkea turvallinen, viihtyisä ja luonnonläheinen."

Siuntion kunnan arvot

- 1.Kestävä kehitys ja vastuullisuus
- 2.Suvaitsevaisuus ja turvallisuus
- 3.Kumppanuus ja asukaslähtöisyys

Maankäyttöä koskevana arvona on erityisesti seuraava:

"Alueellisen yhteistyön ja kaavasuunnittelun keinoin pyrimme varmistamaan elinkeinoelämän kehittämiseksi toimivan infrastruktuurin. Näin toimien samalla tuemme työpaikkojen säilyttämistä ja yrittämisen kehittämistä kaikin meillä käytettävissä olevin keinoin."

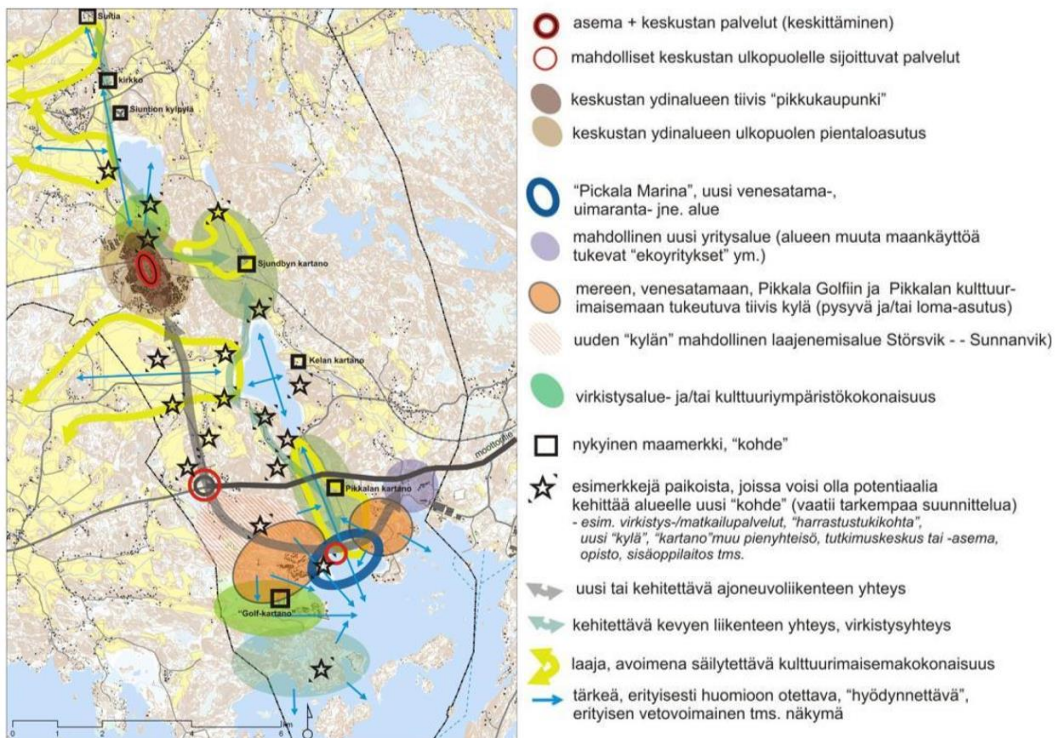
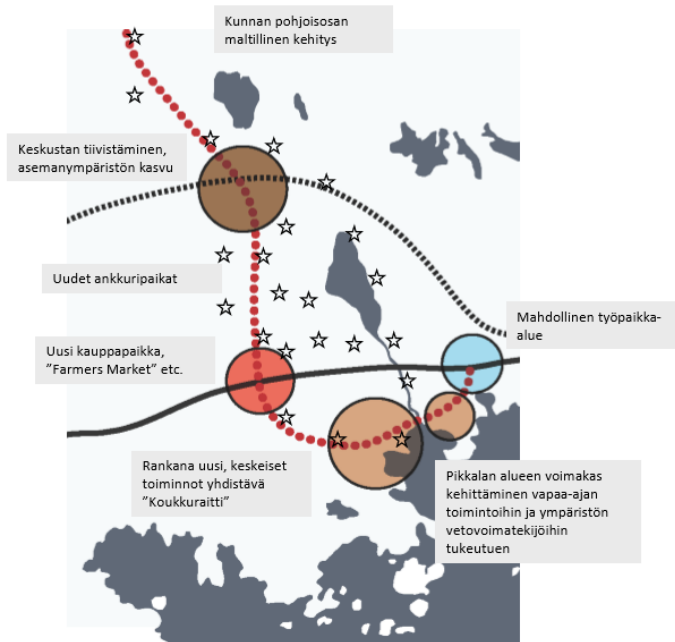
3.1.3 SIUNTION MAAKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Siuntion maankäytön kehityskuva on laadittu alun perin vuosille 2003-2030. Laadittua kehityskuvaa on päivitetty kahteen otteeseen. Viimeisin, 2. vaiheen kehityskuva, on valmistunut 23.10.2012 (Wartiainen, Pöyry).

Kehityskuvassa kunta nähdään maaseutumaisena ja väljänä asuinpaikkana, jossa kerrostaloasuminen ei ole Helsingin seudun muista kunnista poiketen ollut vetovoimainen asuintapa. Tavoitteena nähdään nykyisen asemaseudun ja keskustan tiivistäminen sekä Pikkalan alueen voimakas kehittäminen. Suunnitelman rankana toimii keskeiset toiminnot yhdistävä "Koukkuraitti". Uutena mahdollisena työpaikka-alueena on osoitettu kantatien 51 molemmin puolin sijoittuva alue Kirkkonummen kuntarajalta. Koska varsinkin kantatien 51 eteläpuolelle sijoittuva väestö suuntaa ostotarpeensa pitkälti Helsingin ja Kirkkonummen kaupallisten palvelujen suuntaan, on kantatien 51 varrelle kuntakeskuksen ja Störsvikin alueen väliseen maastoon osoitettu uusi kauppapaikka.

Kehityskuvan mukaan eteläisestä Siuntiosta voidaan kehittää uudenlainen kulttuurimaisema, joka perustuu vapaa-ajan toimintoihin käyttäen esimerkkinä Hämeenlinnan Aulangon aluetta, joka on hyvä esimerkki ratsastuksen ja golfin yhdistämisestä asumiseen ja matkailutoimintoihin.

Osayleiskaava-alueen osalta kehityskuvassa on esitetty Pickala Marinaksi nimetty kokonaisuus, joka koostuu mm. venesatamasta ja korkealaatuisesta, tiivistä asuin- ja/ta lomaasuntorakentamisesta, palveluista, merellisyyden ja golf-miljöön hyödyntämisestä, näkymistä rakennuksista, hyvistä sisäisistä kevyen liikenteen yhteyksistä, Pikkalan kulttuurimaiseman hyödyntämisestä ja yhteyksistä Kopparnäsin ulkoilualueille.



Kuva 20 Otteet Kehityskuvan tarkistus 2. raportista, suunnitelman kokonaisrakenne, pelkistys (Wartiainen, Pöyry 2012)

3.1.4 MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Kunnan maapoliittiset tavoitteet perustuvat kuntastrategian lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain kunnille antamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä muun lainsäädännön edellyttämiin yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen liittyviin vaatimuksiin. Kunta on laatinut maapoliittisen ohjelman 8.12.2014, jossa on lueteltu kunnan maapoliittiset tavoitteet:

1. Kunnan harjoittama maapolitiikka tukee toimivan, viihtyisän ja kuntataloudellisesti kestävä yhdyskuntarakenteen kehittämistä

Maanhankinta, kaavoitus ja rakentaminen painottuu olemassa oleviin taajamiin (Aseman seutu, Sunnarvik-Störsvik) sekä liikenteen kannalta otollisiin solmukohtiin (Sunnarvik, Kela, Pikkala). Kunta pyrkii täydentämään ja vahvistamaan jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämään jo rakennettuja teknisiä verkostoja. Laadukkaalla suunnittelulla turvataan viihtyisä elinympäristö ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet.

2. Uusia asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle

Kaavoitettaessa kunnan omistamia maita saadaan kaavoituksen aikaansaama taloudellinen hyöty kokonaisuudessaan kunnalle ja se on käytettävissä yhdyskunta- ja palvelurakentamiseen. Tällöin myös alueiden toteuttamisaikataulu on kunnan päätettävissä ja investoinnit voidaan optimoida paremmin.

3. Kunta ylläpitää määrältään ja monipuolisuudeltaan riittävää raakamaavarantoa

Tavoiteltu väestönkasvu (2%) lähivuosina edellyttää noin 40-50 asunnon vuosituotantoa. Tällöin riittävänä raakamaavarantona voidaan pitää 120-130 hehtaaria, mikä taas edellyttää noin 10 hehtaarin vuosittaista tarvetta. Nykyisessä tilanteessa raakamaahankintoja ei kuitenkaan ole välttämätöntä tehdä vuosittain. Sopivien kokonaisuuksien hankkimiseksi frekvenssi voi olla harvempi.

4. Kaavoitusta koskevat sopimukset ovat kuntataloudellisesti perusteltuja ja noudattavat yhdenvertaisuusperiaatetta

Jokainen maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvä sopimus johtaa kunnan talouden kannalta tyydyttävään lopputulokseen. Sopimuksissa huomioidaan myös hankkeen välilliset vaikutukset palvelutarpeeseen. Tämä tavoite edellyttää huolellisia kaavataloudellisia laskelmia kaikissa hankkeissa. Kunta ei osallistu taloudellisesti epävarmoihin hankkeisiin. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi maankäyttösopimukset laaditaan tässä ohjelmassa hyväksytyin reunaehdoin. Samassa kaavahankkeessa eri maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun merkitys korostuu.

5. Yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella saadulla arvonnousulla tasapainotetaan kunnan kokonaistaloutta, katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan kunnallisten palvelujen vaatimaa rakentamista

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää huolellisesti suunniteltua maanhankintaa ja maanhankinnan painottumista olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Jo raakamaata

hankittaessa on arvioitava tarkoin alueen mahdollisuudet ja toteuttamisen vaatimat investoinnit. Maanhankinnan suunnitelmallisuuden tukemiseksi kunnan yleiskaava on uudistettava.

6. Kunnan tonttitarjonta on kohtuuhintaista ja vastaa erilaisten asumismuotojen sekä elinkeinoelämän tarpeita

Kunnan tonttien hintataso on houkutteleva sekä vastaa kysyntää ja markkinatilannetta. Hinnoittelun muutostarve arvioidaan säännöllisesti. Kunnalla on jatkuvasti tarjota asuntorakentamisen tarpeisiin vähintään 20 omakotitalotonttia, 5 pien- tai rivitalotonttia ja 3 kerrostalotonttia. Elinkeinoelämän tarpeisiin tonttitarjontaa pyritään lisäämään maltillisesti.

7. Asemakaavojen toteutumista edistetään kaikin käytössä olevin keinoin Ensisijaisesti toteutumista edistetään käyttämällä rakentamisvelvoitetta tonttien luovutuksen ja maankäytösopimusten yhteydessä sekä käyttämällä korotettua kiinteistöveroä. Asemakaavojen ajanmukaisuus arvioidaan vähintään kerran valtuustokaudessa.

3.2 VIRANOMAISTEN TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

3.2.1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE

Siuntion Pikkalan Marsuddenin osayleiskaava kuulutettiin teknisen lautakunnan päätöksellä (kokous 14.5.2019, § 65) vireille sekä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko vireilläoloajan ja sitä päivitetään kaavaehdotuksen nähtävillepanoon asti.

3.2.2 VIRANOMAISSNEUVOTTELUT

Osayleiskaavatyön aloitusvaiheen MRL 66§ viranomaisneuvottelu järjestettiin Siuntiossa 7.5.2019. Kokouksessa käytiin läpi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kunnan ja viranomaistahojen tavoitteet kaavan laadinnalle sekä selvitystarve. Neuvottelussa sovittiin selvitysten osalta seuraavaa:

- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi päivitetään, sillä nykyinen inventointi ei käsitä kesäasumista tai 1950- lukua nuorempaa rakennuskantaa tai vesialueiden rakentamista (sillat, laiturit ym.).
- Keskusteltiin liikenteestä ja todettiin, että yleiskaavatasoinen liikenneselvitys tulee laatia sekä järjestää joukkoliikenneasioista erillispalaveri HSL:n kanssa.
- Arkeologinen inventointi todettiin riittäväksi, mutta mikäli vesialueille osoitetaan muutoksia, tulee laatia vedenalainen inventointi.
- Todettiin, että muuttolintujen levähdyspaikat tulee huomioida kaavan laadinnassa. Levähdyspaikoista on tiedot olevassa aineistoissa, eikä erillistä selvitystä tarvitse tehdä. Aikataulullisesti on huomioitava, että NATURA-

tarveharkinta tulkitaan ELY:ssä NATURA- arviona, johon annetaan 6kk kuluessa lausunto.

- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot syyskuun loppuun mennessä.

3.2.3 LUONNOSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Täydennetään luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

3.2.4 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Täydennetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

3.3 MUUT OSALLISTEN TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

3.3.1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA SAATU PALAUTE

Täydennetään luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

3.3.2 LUONNOSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Täydennetään luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

3.3.3 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE

Täydennetään ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

3.4 YLEMPIASTEISET TAVOITTEET

3.4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Maakunta- ja kuntatason

kaavoituksessa tavoitteet konkretisoidaan ottamalla huomioon kunkin alueen erityispiirteet ja huolehtimalla niiden yhteensovittamisesta alueellisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Osayleiskaavan tavoitteena on suunnittelualueen elinympäristön kehittäminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla. Maakuntakaavan aluevaraukset, tavoitteet ja ohjausvaikutus ovat kaavatyön lähtökohtana.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan velvoitteiden käytäntöön soveltaminen kunnassa tapahtuu yleiskaavoituksen keinoin. Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti maankäyttöä ja sovitetaan yhteen kunnan alueen toimintoja. Yleiskaava on keskeinen kunnan alueidenkäytön kehittämisväline, ja se liittyy läheisesti kunnan strategiseen suunnitteluun ja kehityksen hallintaan.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on myös varmistettava, että merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tavoitteena osayleiskaavaan rajatulla alueella on rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja alueen kehittäminen sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla viranomaisten ohjeistamien kaavamääräysten mukaisesti.

3.4.2 YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSET

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n asettamat muut sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

4 MITOITUS

4.1 SUUNNITTELUALUEEN MITOITUSPERUSTEET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osayleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Osayleiskaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

4.1.1 OSAYLEISKAAVAN VÄESTÖTAVOITE

Siuntion kunnan väkiluku on ollut kasvusuuntainen vuodesta 1990 vuoteen 2014 asti, jonka jälkeen kasvu taittunut ja pysynyt tasaisena lievästi laskien. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 Siuntiossa oli asukkaita 6146. Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennusteen mukaan kunnan asukasluvun on ennustettu kasvavan tulevaisuudessa. Arvion (2015) mukaan Siuntion väkiluku vuonna 2040 on 7094. Tilastokeskuksen ennuste sisältää luonnollisen väestömuutoksen ja muuttoliikkeen. Koska ennusteet perustuvat menneeseen kehitykseen, voi tuleva kehitys erota ennusteesta. Kunnan aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella voi väestökasvu olla ennusteita positiivisempaa. Kunta sijaitsee voimakkaasti kasvavan Helsingin seudun työssäkäyntialueella, joten kunnan väestökasvu on mahdollista saada nousuun kunnan vetovoimatekijöitä vahvistamalla. Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan kasvun uskotaan jatkuvan voimakkaana yleisen taloudellisen tilanteen kohentuessa. Kaupunkitutkimus TA Oy:n kunnan toimeksiannosta laatiman väestöprojektion maltillisimman vaihtoehdon mukaan kunnan asukasluku vuonna 2040 olisi 8897 ja nopeimmalla kasvunäkymällä 11396. Maapoliittisen ohjelman (2014) mukaan kunnan vuotuinen väestökasvun tavoite on 2 %.

Huomioiden Kaupunkitutkimus TA Oy:n maltillisemmän väestöarvion, mikä vastaa suunnilleen kunnan väestökasvutavoitetta 2 %, osayleiskaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä tarvitsee kunnan varautua noin 2700 uuteen asukkaaseen. Maapoliittisen ohjelman (2015) mukaan rakentamattomat asuntorakentamiseen soveltuvat tontit mahdollistavat rakentamisen noin 2500 asukkaalle. Sen lisäksi maapoliittista ohjelmaa laadittaessa vireillä olleet asemakaavat mahdollistavat rakentamisen 1200 asukkaalle. Luvut sisältävät sekä kunnan että yksityisten omistamat maat. Ohjelmaa laadittaessa kunnan raakamaavaranto oli noin 110 ha, josta rakentamiseen hyvin sopivia alueita on noin 87 ha. Raakamaavaranto sijoittuu kuntakeskuksen (n. 80 ha) ja Pikkalan (n. 30 ha) alueille.

Tavoiteltuun väestönkasvuun päästäkseen kunta pyrkii vuosittain luovuttamaan asuntorakentamiseen soveltuvia tontteja seuraavasti:

- Omakotitalotontit 10-15 kpl (35-52 asukasta)
- Asuinpientalo- ja rivitalotontit 1-2 kpl (30-60 asukasta)
- Kerrostalotontit 0-1 kpl (0-50 asukasta)

Siuntion asukastiheys on keskimäärin noin 25,44 hlö/km². Suunnittelualueen läheisyydessä Störsvikin alueella neliökilometrin asukastiheys on noin 150 hlö. Kunnan raakamaavarannosta hieman vajaa 30 % sijoittuu osayleiskaava-alueelle. Suunnittelualueella on nykyisin arviolta 300 asukasta. Koska alue on kunnan kehityskuvassa yhdessä Störsvikin kanssa linjattu eteläisen Siuntion kasvualueeksi ns. ”Koururaitin” varrelle, on perusteltua osoittaa alueelle maaseutualueita tiiviimpää rakentamista. Mikäli 2700 uudesta asukkaasta noin 20 % halutaan sijoittuvan Pikkalan alueelle, tulee osayleiskaavalla varautua noin 600 uuteen asukkaaseen.

Asukastiheydellä 15-20 asukasta hehtaarille, 600 uutta asukasta tarkoittaisi noin 30-40 hehtaaria uusia asuntoaluevarauksia. Asumisväljyydellä 50 k-m² asukasta kohden saadaan 600 uuden asukkaan asuinkerrosalan tarpeeksi 30 000 k-m². Aluetehokkuudella 0.10 (kerrosalan suhde aluevarausten pinta-alaan) uusia asuntoalueita tarvittaisiin 30 ha (vastaa 20 as/ha asukastiheyttä) uusille asukkaille. Pitääkseen vetovoimaansa yllä kunnan on pystyttävä tarjoamaan vaihtoehtoisia asuintontteja. Tästä syystä

yleiskaavatasolla on varauduttava todellista tarvetta laajemmilla aluevarauksilla. Yleiskaavassa voidaan varautua jopa 2-3-kertaiseen aluevarausten määrään. Yhdyskuntarakenteen hajautumista pystytään hallitsemaan esimerkiksi osoittamalla aluevarausten keskinäinen toteuttamisjärjestys.

Osayleiskaava-alueen mitoituksessa tulee maapoliittisen ohjelman väestötavoitteen lisäksi huomioida kuntataloudellinen tehokkuus. Tavoitteena on osoittaa riittävä määrä tonttimaata alueen vetovoimatekijöitä (kulttuurimaisema, luonto, merellisyys) heikentämättä, jotta pystytään kattamaan mm. alueen infran rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

5 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

5.1 YLEISPERUSTELU

Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suojelukohteet (muinaismuistot, rakennettu ja luonnonympäristö) ja niihin liittyvät kaavamerkinnät ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

5.2 KOKONAISRAKENNE

Osayleiskaava täydentää suunnittelualueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Osayleiskaavassa on osoitettu nykyisten toimintojen lisäksi monipuolisesti erilaisia paikkoja täydennysrakentamiselle.

5.2.1 LIIKENNERATKAISUT

Liikennejärjestelyt muuttuvat Kantatie 51:n aluevaraussuunnitelman mukaisesti siten, että alueen liikennöinti kantatieltä suoritetaan uuden Kelan eritasoliittymän kautta. Eritasoliittymä sijoittuu entisen rautatien Kantatie 51:n alikulun kohdille. Muut alueen kantatielle suuntautuvat liittymät lakkautetaan eritasoliittymän valmistuttua. Kaapelitien länsiosan linjaus muuttuu, kun ajoneuvoyhteys siirretään entisen rautatien kohdalle. Nykyisen Kaapelintie kohdalle on osoitettu ulkoilureitti.

Aivan Kantatie 51:n eteläpuolelle on osoitettu uusi työpaikka-alue (TP), jonka yhteyteen on osoitettu uusi Kirkkonummen puolelle johtava kokoojakatu. Uuden Kirkkonummelle johtavan kokoojakadun eteläpuolelle on osoitettu asuntoaluetta (A). Kalliomäen liikenneyhteys osoitetaan uudelta eritasoliittymään johtavalta tieltä eikä Kaapelitieltä kuten nykyisin. Kaapelitien sekä Solvikintien ja Kabanovinkujan varsille on osoitettu asemakaavoitettavaa pientaloaluetta (AP).

Marsuddenintien ja Kabanovinkujan liittymistä toisiinsa kehitetään uudella linjauksella, jolloin risteyksestä tulee turvallisempi. Marsuddenintieltä on osoitettu kaksi uutta kokoojakatua Störsvikin suuntaan. Pohjoisempi yhteys toimii joukkoliikenteen väylänä, joka jatkuu Kabanovinkujan ja tehdasalueen kautta kohti Kirkkonummea. Alueen joukkoliikenteen mahdollisuuksista keskustellaan HSL:n ja Kirkkonummen kunnan kanssa ennen kaavaehdotusvaihetta.

Kantatienä, kt- merkinnällä, on osoitettu kaava-alueen pohjoisreunaan sijoittuva kantatie 51.

Kokoojakatuina on osoitettu alueen pääkadut.

Uusi ohjeellinen yhdystie/kokoojakatu- merkinnällä on osoitettu uudet kokoojakadut Kirkkonummen ja Störsvikin suuntiin sekä Kaapelitien uusi linjaus.

5.2.2 ASUMINEN

Eteläisemmän uuden kokoojakadun varteen, Marsuddeninniemen eteläosaan ja urheilukentän läheisyyteen kaava-alueen koillisnurkassa on osoitettu uutta asemakaavoitettavaa pientaloasumista (AP). Asemakaavalla ratkaistavia pientaloalueita on yhteensä noin 67 hehtaaria. Täydentävää kyläasutusta (AT) huomioiden voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä osoitetut rakentamispaikat on osoitettu kaavan keskiosiin maa- ja metsätalousalueiden yhteyteen. Tehokkaampaa asuinkerrostaloin ja pientaloin kehitettävää aluetta (A) on osoitettu kunnan maanomistuksen yhteyteen kaava-alueen koillisosaan.

AK Kerrostalovaltainen asuntoalue

Kerrostalovaltaista asuinalueita on osoitettu alueen koillisosaan, jossa Kalliomäkinimisen kadun varrella on jo muodostunut kerrostaloasumista. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AP-1 Pientalovaltainen asuinalue.

Asemakaavalla ratkaistavia asuinpienaloalueita on osoitettu alueen etelä- ja koillisosiin.

AT-1 Kyläalue

Kyläalueeksi on osoitettu kylämäisesti asutut alueet, joille saa sijoittaa asumista, maatalouden tilakeskuksia, palveluja sekä pienimuotoista elinkeinotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan.

5.2.3 TYÖPAIKAT

Osayleiskaavalla osoitetaan nykyiset teollisuusalueet sekä uutta asemakaavalla ratkaistavaa työpaikka-alueita Kantatie 51:n varteen kehityskuvan ja voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Alueella on kunnan maanomistusta ja sen yhteyteen on suunniteltu kantatien 51 Kelan eritasoliittymä. Alue kytkeytyy Kirkkonummen puolen teollisuus- ja työpaikka-alueisiin.

TP/LH Työpaikka-alue/Huoltoaseman alue.

Osayleiskaavassa on osoitettu uutta työpaikka-alue/huoltoaseman aluetta Kantatie 51:n varteen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

T Teollisuusalue – ja varastoalue

Olemassa olevan alumiinitehtaan yhteyteen on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta.

5.2.4 VIRKISTYS

Suunnittelualueen merenläheisyyttä on hyödynnetty jättämällä yhtenäisiä mereen rajoittuvia ranta-alueita yhteiseen virkistyskäyttöön. Maakuntakaavatyössä esitetty viheryhteystarve kulkee alueen läpi ja toimii sekä luonnon ekologisten yhteystarpeiden että ihmisten luonnon keskellä liikkumisen mahdollistajana. Lisäksi uusia virkistysreittejä on osoitettu palloviivalla. Jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä on parannettu sekä sisäisen liikenneverkoston laajentamisena että uudella siltayhteydellä Störsvikin suuntaan. Nykyisen urheilukentän ympäristö laajennusmahdollisuuksineen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU).

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueina on osoitettu asuinalueiden läheiset viheralueet. VL-alueilta johtaa polkuja tai ne jatkuvat viherkäytävinä taajamaa ympäröiville metsäalueille.

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Merkinnällä on osoitettu urheilukenttä ja sitä ympäröivät alueet.

5.2.5 ERITYISALUEET

Erytisalueeksi on osoitettu patoalue Rödhällintien varrella.

ET-1 Yhdyskuntateknisen huollon alue

5.2.6 SUOJELU

sl Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti arvokas

Merkinnällä on osoitettu Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassan ehdotuksessa osoitettu luonnonsuojelualue (Pikkalanjoen ympäristö).

Natura Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Merkinnällä on osoitettu Pikkalanjoki

pv Pohjavesialue

Merkinnällä on osoitettu pohjavesialue (Timalabergen).

5.2.7 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Rakennetun ympäristön kannalta merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet sekä arvokkaat rakennukset ja kohteet on osoitettu kaavakartalla, selostuksessa ja selostusliitteissä. Kohteiden valinta perustuu luonnosvaiheessa aluetta koskeviin

valtakunnallisiin ja maakunnallisiin inventointeihin. Lisäksi on käytetty maakuntakaavan sekä aiemman yleiskaavan aineistoa. Ennen kaavaehdotusta laaditaan aluetta koskeva rakennusinventointi.

SRS Rakennussuojelulla suojeltu rakennus tai alue

Aluemerkinällä on osoitettu Pikkalan kartanon rakennussuojelulla suojeltu alue. Kohdemerkinnällä on osoitettu kohteet erikseen.

SR Suojeltava rakennus

Kohdemerkinnällä on osoitettu kohteet erikseen aiemmassa osayleiskaavassa suojeltavaksi osoitettu Villa Solkulla. Suojelukohteet tarkentuvat ehdotusvaiheessa, kun rakennusinventointi on valmistunut.

rky Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Osa-aluemerkinnällä on osoitettu Pikkalan kartanon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Ruskealla tielinjalla on osoitettu Kabanovin tykkitie.

ma Arvokas maisema-alue

Arvokkaana maisema-alueena on osoitettu valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Degerbyn-Pikkalan-Palojoen kulttuurimaisema.

5.2.8 MUINAISMUISTOT

Kohdealueet perustuvat museoviraston rekisteriin.

sm Kiinteä muinaisjäännös

Osa-alerajauksella on osoitettu kiinteät muinaisjäännökset:

1. Klovviken I
2. Klovviken II
3. Marseudden
4. Marsviken.

km Muu kulttuuriperintökohde

Muuna kulttuuriperintökohteena on osoitettu Skepparbäcken ja Pickala.

5.2.9 MAA- JA METSÄTALOUS

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina on osoitettu tavanomaiset pelto- ja metsäalueet.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Osayleiskaavalla on osoitettu maisemakuvan kannalta arvokkaiksi, avoimena ja viljelykäytössä säilytettäväksi ne peltoalueet, jotka tukevat lähiympäristönsä agraarimaisemallista muistumaa.

MY-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään

Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Alueella sijaitsee ekologisia yhteystarpeita ja liito-oravan kulkuyhteyksiä. Metsänhakkuu edellyttää maisematyölupaa (MRL 128§), jonka yhteydessä huomioidaan ekologisten yhteystarpeiden ja liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen.

Vihreällä katkoviivalla on osoitettu maakuntakaavan uudistustyön mukainen itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

5.2.10 VESIALUEET

W Vesialue

Vesialueena on osoitettu merialueita ja Pikkalanjokea.

5.2.11 MUUT KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LP Yleinen pysäköintialue

Yleiset pysäköintialueet (2 kappaletta) on osoitettu Kantatie 51:n aluevaraussuunnitelman mukaisesti uuden eritasoliittymän sekä Stallsmossenin risteys sillan kohdille liittymäpysäköintiä tukemaan.

LV Venevalkama

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat venevalkamat Pikkalanjoen suulla sekä Kirkkonummen rajan läheisyydessä. Uutena venevalkamana on osoitettu pumppaamon eteläpuolelle sijoittuva venevalkama alueen eteläosassa.

saa Pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

Merkinnällä on osoitettu entinen teollisuuskaatopaikka Kaapelitien varrella.

tu Tulvariskialue

me Liikennemelualue.

Merkinnällä on osoitettu Kantatie 51:n melualue.

Ympyrällä on osoitettu Kaakkois-Siuntion osayleiskaavassa (vahv. 7.2.1994) perustuva kiinteistökohtainen rakennuspaikka, joka tulee osoittaa osayleiskaavan AT-1 alueelle.

5.2.12 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Osayleiskaava on laadittu MRL 42§:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 ARVIOINTIMENETELMÄT

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-alueita koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Vaikutustenarviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

6.2 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Osayleiskaava ohjaa alueen tulevaa asemakaavoittamista sekä rakennuslupien myöntämistä kyläalueelle ja siten myös rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Kaavasunnittelun yhteydessä on tehty vaihtoehtoisia luonnoksia ja alustavaa vaikutustenarviointia harkiten suunnitelmaratkaisujen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön sekä mm. taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia. Huomioitavaa on, että elinkeinoelämän suhdanteet, maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon alueiden toteutumiseen.

6.2.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Osayleiskaava ohjaa rakentamista siten, että valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden arvojen säilyminen on mahdollista. Kaava ohjaa täydennysrakentamista siten, että se ei aiheuteta ristiriitaa olevien kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Erityisesti MA- ja SR-alueilla kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja maatalouden perinnemaisemaa sekä rakennuskantaa.

6.2.2 LUONTO JA MAISEMA

Uudet rakennusalueet on pyritty sijoittamaan nykyisen rakennuskannan tuntumaan sekä maiseman ja luontoarvojen kannalta kestäville paikoille metsäisille selänteille. Maisemarakenteen kannalta avoimet peltoviljelykset ja niitä rajaavat reunametsät ovat tärkeitä ja ne on jätetty erityisesti arvokkaimmilla maisema-alueilla rakentamisen ulkopuolelle. Luonto- ja maisema-arvojen suojelu- ja säilyttämistarpeet on kaavassa otettu huomioon maakuntakaavan sekä luontoselvitysten perusteella.

Kaava-alueella sijaitsevat liito-oravan elinympäristöt on kaavassa osoitettu MY-merkinnällä, mikä turvaa niiden säilymisen muuttuvasta maankäytöstä huolimatta. Pikkalanjokivarsi on kaavassa osoitettu SL-merkinnällä maakuntakaavan mukaisesti. Liito-oravan elinympäristöjen ja muiden metsäisten alueiden väliset ekologiset yhteydet on turvattu osoittamalla näiden alueiden välille riittävän leveät puustoiset käytävät. Riittävän leveinä ne palvelevat myös muita lajeja, kuten nisäkkäitä ja avoimia alueita vältteleviä metsäkana- ja muita lintuja. Uusien asutukselle kaavoitettujen alueiden sijoittuminen nykyisten tieyhteyksien varteen vähentää rakentamisen luonnonympäristöille aiheuttamaa pirstoutumisvaikutusta. Lepakoille tärkeät rantametsät on pääsääntöisesti jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Pikkalanjoen ylittävä uusi tieyhteys sijoittuu joen ja meren yhtymäkohtaan, mikä alueen veneliikenteen vuoksi on voimakkaasti ruopattua ja muutettua eikä tämän vuoksi täytä vaatimuksia jokiluontotyyppin ominaispiirteistä. Vaikutuksia ei myöskään arvioida aiheutuvan yläpuolisille Siuntionjoen Natura-alueen direktiiviluontotyypeille ja -lajeille, sillä rakentamiseen osoitetuilta alueilta pintavedet valuvat joko suoraan mereen tai pelto-ojaa pitkin voimakkaasti muutetulle joen osalle.

6.2.3 MAAPERÄ

Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa asemakaavoitettaville alueille, joille rakennetaan kunnallistekniikka. Hajarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse haitallisia määriä jäte- ja pesuvesiä tai muita ympäristölle vaarallisia aineita.

Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus sekä alueen liikenne tulevat pitkällä tähtäimellä kasvamaan. Haitallisia ympäristövaikutuksia voidaan vähentää mm. tehostamalla alueen jätehuoltoa ja jätevesien käsittelyä.

Uudisrakentaminen tulee vaatimaan erityisesti asemakaavoitettavilla asuinalueilla ja uusien kokoojakatujen yhteydessä maaperän voimakastakin muokkaamista, kuten kallioiden räjäyttämistä.

6.2.4 VEDET

Kaavalla ei ole välitöntä vaikutusta pohjavesiin.

Marsuddenintien varteen on suunniteltu vesijohto ja jätevesiviemäri, jonka varrelle uusi rakentaminen pääasiassa sijoittuu.

6.2.5 LIIKENNE

Alueelle tuleva uusi maankäyttö painottuu pitkälti kahteen osaan, Kelan eritasoliittymän ympäristöön sekä Marseuddenin eteläosiin. Marseuddenin eteläosien uusi maankäyttö lisää alueen sisäistä liikennettä maltillisesti. Merkittävämpi liikennemäärien kasvu tapahtuu Kelan eritasoliittymän viereisillä alueilla, jossa liikennemäärien kasvu pysyy kuitenkin myös maltillisena. Lisääntyneet liikennemäärät kohdistuvat vahvimmin kantatie 51:n suuntaan. Uusi maankäyttö jakaantuu Kelan eritasoliittymän ympäristöön sekä Marseuddenin eteläosien välillä pitkälti tasan, tarkoittaen noin 300 uutta asukasta molempiin osiin. Uusien asukkaiden määrä tarkoittaa noin 600 uutta matkaa kummaltakin alueelta. Siuntion nykyiseen kulkutapajakaumaan pohjaten voidaan, olettaa suurimman osan matkoista tapahtuvan henkilöautolla, joko sen kuljettajana tai matkustajana. Suurimman osan matkoista oletetaan kulkevan Kelan eritasoliittymän kautta. Uusi katuyhteys Störsvikkiin kattaa pienemmän osan alueelta poismenevästä ja alueelle tulevasta liikenteestä kuin yhteys Kelan eritasoliittymään. Alueen uudet katuyhteydet rauhoittavat Pikkalan kartanon läpi kulkevan liikenteen lähelle nollaa.

Suurimmat muutokset liikenteelle aiheutuvat kantatie 51:n parannuksista. Parannuksien myötä alueelle tulee lopullisessa vaiheessa uusi eritasoliittymä Kelaan, kantatie 51 nelikaistaistetaan, nykyiset liikenneturvallisuuden kannalta heikot liittymät poistetaan, jalankululle ja pyöräliikenteelle rakennetaan uusi väylä kulkemaan rinnakkain kantatie 51:n kanssa, kantatien ali rakennetaan uudet alikulut Kelan ja Marseuddenintien kohdille

ja Pikkalan kartanon kohdalla sijaitseva kantatien ylittävä silta puretaan. Kaikki edellä mainitut toimenpiteet parantavat kokonaisvaltaista liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta.

Kaavassa linjattu uusi Marseuddenin ja Störsvikin yhdistävä katu parantaa Siuntion eteläosien saavutettavuutta ja yhtenäistää aluetta. Störsvikin palveluista tulee myös uuden kadun myötä paremmin saavutettavia osayleiskaavan alueelta. Uusi katu parantaa Pikkalan ja Marseuddenin jalankulun, pyöräliikenteen ja henkilöautoliikenteen yhteyksiä Siuntion keskustaan. Katulinjaus mahdollistaa myös joukkoliikenteen ajamisen sen kautta, mikä mahdollistaisi alueen joukkoliikenteen palvelutason nostamisen ja loisi näin ollen edellytykset joukkoliikenteen kulkutapaosuuden kasvulle.

Kirkkonummelle johtava uusi katuyhteys parantaa Kantvikissä sijaitsevien kaupallisten palveluiden saavutettavuutta kaava-alueelta.

Kokonaisuutena kaava-alueen liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja alueen saavutettavuus paranevat.

6.2.6 YHDYSKUNTATALOUS

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arvioinnissa on tutkittu kaavaluonnosvaiheessa alue- ja kuntatalouteen kohdistuvia suoria vaikutuksia yleiskaavatasoisena. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu kaavaluonnoksessa esitetyt asemakaavalla ratkaistavat asuinpienalojen, asuinkeuhkojen ja teollisuus- ja työpaikka-alueiden alueet ja niihin liittyvät yleiskaavassa osoitetut uudet ajoneuvoliikenteen reitit. Menoina on tutkittu infrastruktuurin rakentamiskustannuksia (katu- ja tieverkko) ja tuloina tonttien myyntituloja. Vaikutustenarviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Oletuksena on, että suunnittelualueen eteläosa asemakaavoitetaan ja toteutetaan ensimmäisenä ja se toteutuu vuoteen 2030 mennessä. Suunnittelualueen koillisosa kaavoitetaan 2. vaiheessa ja se rakentuu vuoteen 2035 mennessä. Kaavaan osoitetun joukkoliikenneväylän rakentuminen on arvioitu toteutuvan asemakaavoituksen 2. vaiheen yhteydessä. Arvioinnin oletuksena on, että kaikki tontit myydään ja tonttien myyntihinta on keskimäärin 40 eur/m².

Kunnan maanomistus sijoittuu kaava-alueen koillisosaan, jossa pääosa asemakaavoitettavista AP-, AK ja TP/LH alueista on kunnan maanomistusta. Kaava-alueen eteläosan, Marsuddenin, asemakaavoitettavat AP-alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kunnan osuus yksityisen maanomistajan kiinteistöjen tonttimyynnistä määritellään maankäyttösopimusten kautta.

Alla esitetyt kustannukset ja tuotot ovat karkeita yleiskaavatasoisia arvioita, joita tarkennetaan suunnitelman edetessä.

Infran rakentamisesta aiheutuvat kustannukset

1. Vaiheen asemakaavoitettava alue, Marsudden:

- Silta Pikkalanjoen yli (8 m leveä silta, noin 50 m pitkä), karkea arvio n. 800 000 €-1 milj. €
- Kokoojakuu Marsuddeniin:

– 1200 m x 700 € = 840 000 €

- Muut asemakaava-alueen kadut:

– 1700 m x 600 € = 1 020 000 €

Yht. 2 660 000€ - 2 860 000 €

2. Vaiheen asemakaavoitettava alue, koillinen:

- Kokoojakadun jatke Marsuddenintielle:

– 470 m x 700 € = 329 000 €

- Muut uudet kadut suunnittelualueen koillisosassa

– 3300 m x 600 € = 1 980 000 €

Yht. 2 309 000 €

Katujen ja sillan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset yhteensä arviolta 5,25 milj. euroa.

Tonttien myynnistä saatavat tulot

1. Vaiheen asemakaavoitettava alue, Marsudden:

- Tonteista saatavat kustannukset on laskettu keskimääräisellä 40 €/m² hinnalla.
- Osayleiskaavassa osoitettu pinta-ala on jaettu kahdella.

Asemakaavan 1. vaiheessa saatavat tuotot yhteensä karkeasti arvioituna 4,4 milj.€

2. Vaiheen asemakaavoitettava alue, koillinen:

- Tonteista saatavat kustannukset on laskettu keskimääräisellä 40 €/m² hinnalla.
- Osayleiskaavassa osoitettu pinta-ala on jaettu kahdella.

Asemakaavan 2. vaiheessa saatavat tuotot AP-alueista yhteensä karkeasti arvioituna 2,6 milj. €

Asemakaavan 2. vaiheessa saatavat tuotot AK-alueista yhteensä karkeasti arvioituna 3,1 milj. €

Asemakaavan 2. vaiheessa saatavat tuotot TP/LH-alueista yhteensä karkeasti arvioituna 1,8 milj. €

Tonttien myynnistä saatavat tulot 1. ja 2. vaiheen asemakaavoista yhteensä arviolta 11,9 milj. euroa, josta kunnan maa-alueilta ilman maankäyttösopimuksia arviolta 4 milj. euroa.

Koulukuljetukset

Perusopetuslain 32§:ssä on säädetty kunnan velvollisuudesta järjestää oppivelvollisuusikäisille esiopetusoppilaille ja perusopetusta tai lisäopetusta saaville oppilaille, joiden koulumatka on yli 5 kilometriä. Oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen myös silloin, kun edellä tarkoitettu matka oppilaan ikä ja muut olosuhteet

huomioon ottaen muodostuu liian vaikeaksi, rasittavaksi tai vaaralliseksi. Lakivelvoitteen lisäksi kunnat myöntävät kuljetuksia oman harkintansa mukaan. Siuntiossa 1-3. luokan oppilaille järjestetään koulukyyti, kun yhdensuuntainen koulumatka ylittää 3 km. Kaavaratkaisu aiheuttaa kunnalle jatkossa koulukuljetuskustannuksia, sillä perusopetusta järjestetään Siuntion keskustaajamassa, jonne on kaava-alueelta minimissään 8 kilometriä. Välimatka Störsvikiin, jossa sijaitsee lähin päiväkotikiikuri lyhenee uuden katu-yhteyden toteuduttua.

6.2.7 SOSIAALISET OLOT

Asukasmäärän kasvaminen aiheuttaa sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Joka tapauksessa sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä.

7 TOTEUTTAMINEN

7.1 OIKEUSVAIKUTTEISEN OSAYLEISKAAVAN MERKITYS

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti. Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kunnan rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

7.2 YKSITYSKOHTAINEN SUUNNITTELU

Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii asian tutkimista asemakaavalla tai poikkeamisluvan. Huomattava poikkeaminen edellyttää osayleiskaavan muuttamista.

7.3 VAIHEITTAISUUS, EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet rakennuspaikat toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, rakennuspaikkojen myyntihalukkuus ja niihin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne.

7.4 SEURANTA

Kunnan tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

8 SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset
- Pikkalan kyläyhdistys
- Pikkalan tiehoitokunta

Siuntion hallintokunnat

Kaava-alueeseen rajautuvat naapurikunnat:

- Kirkkonummi

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikennevirasto

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemäröinti (kunta, paikalliset vesiosuuskunnat)
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

8.2 ALOITUSVAIHE

- Kunta tiedottaa kaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat

- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 23.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavaehdotuksen nähtävällepanoon asti.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.5.2019. Neuvottelussa käytiin läpi työohjelma, OAS ja selvitystilanne.
- Tekninen lautakunta päätti osayleiskaavan vireille tulosta ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2019 (§ 65).
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

8.3 KAAVALUONNOSVAIHE

- Osayleiskaavaluonnos valmistui 11.6.2019
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnoksen 18.6.2019.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §; MRA 30 §) kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten _
- Kaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 26.6.2019.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin __ mielipidettä.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausunnon antoivat ____
- Kaikkiin lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet xx.xx.201x.

Liite 7: Vastine kaavaluonnoksesta (esitetään ehdotusvaiheessa)

8.4 KAAVAEHDOTUSVAIHE

- Osayleiskaavaa on tarkistettu luonnosvaiheen mielipiteiden ja lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun perusteella....
- Kunnan asettaman kaavatyöryhmän kokousten jälkeen osayleiskaavaehdotus valmistui xx.xx.201x.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen XX.XX.201X ja aineisto oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä varten XX.XX.-XX.XX.201X.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet (Liite xx).
- Kaavaprosessista pidettiin työneuvotteluja kunnassa.
- Kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavat tarkastukset:
- -
- Siuntion kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavan _____.20____ (§____) ja aineisto oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä ja viranomaislausuntojen jättämistä varten ____ - _____.20____.

Liite 8: Vastine kaavaehdotuksesta (esitetään hyväksymisvaiheessa)

8.5 HYVÄKSYMINEN

Siuntion kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavan _____.____.20____ (§____) ja esitti sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Siuntion kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan _____.____.20____ (§____).

Tampereella, 11.6.2019
Sweco Ympäristö Oy

Maritta Heinilä
Osastopäällikkö, arkkitehti
YKS-506

Jouko Riipinen
DI

Maria Kirveslahti
Kaavasunnittelija, miljööins. AMK

Niklas Aalto-Setälä
Suunnittelija, DI

9 LIITTEET

- Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2:** Maanomistus
- Liite 3:** Yhdyskuntatekninen verkosto
- Liite 4:** Luontokohteet
- Liite 5:** Rakennettu kulttuuriympäristö, lisätään ehdotusvaiheessa
- Liite 6:** Muistio viranomaisneuvottelusta
- Liite 7:** Vastine kaavaluonnoksesta, lisätään ehdotusvaiheessa
- Liite 8:** Vastine kaavaehdotuksesta, lisätään hyväksymisvaiheessa

LIITEAINEISTOT, LISÄTÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA

- Liiteaineisto 1 Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi
- Liiteaineisto 2 Luontoselvitys
- Liiteaineisto 3 Liikenneselvitys