



SIUNTION KUNTA



TULOTIEN ASEMAKAAVA

Korttelit 49-67 sekä virkistys- ja katualueet
Sitova tonttijako korttelit 49-67

3.5.2017

Laatija	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 0108 354 200
Vireille tulo	Kunnanhallitus 16.6.2008 § 122
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> Tekninen lautakunta 9.6.2009 § 44 Nähtävillä 1.7. - 31.8.2009 <u>Asemakaavaluonnos</u> Tekninen lautakunta 9.6.2009 § 44 Nähtävillä 1.7. - 31.8.2009 <u>Asemakaavaehdotus</u> Tekninen lautakunta 8.12.2009 § 94, 12.1.2010 Nähtävillä 23.3.-23.4.2010 Tekninen lautakunta 14.9.2010 § 67 Nähtävillä <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> Tekninen lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto



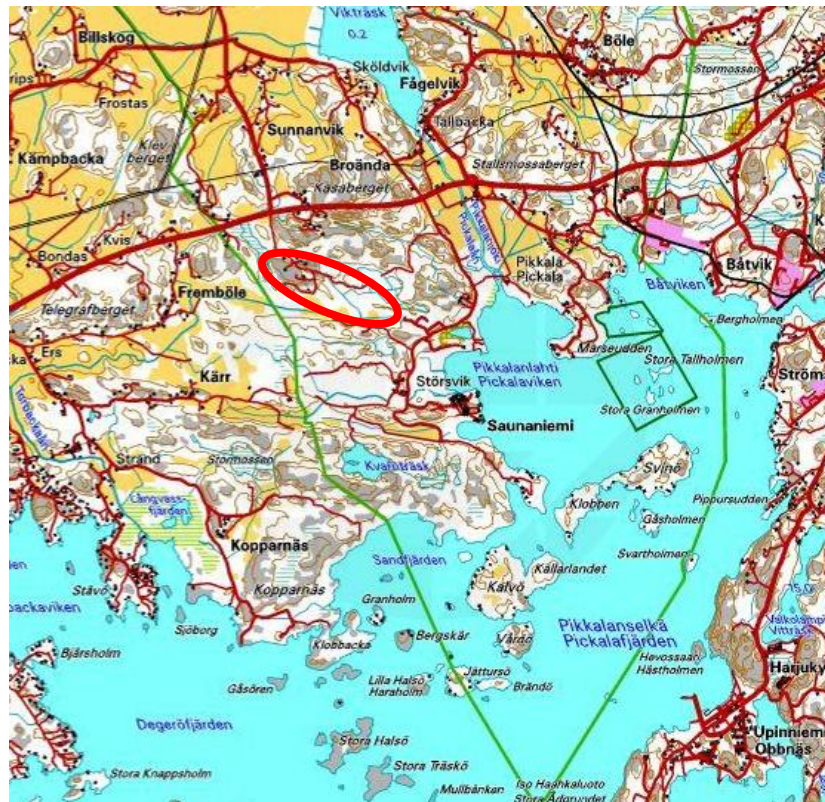
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ks. kansilehti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Siuntion kunnan Störsvikin kylässä ja käsittää uuden tulotien linjauksen kantatieltä 51 kohti Störsvikintietä sekä tien pohjoispuolella olevia alueita.



Kuva: Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Tulotien asemakaava

Päätarkoitus: yleiskaavan mukaisten pientalo- ja kyläalueiden, alueellisten palveluiden sekä Störsvikin uuden tulotien toteutus

Kaava-alueen pinta-ala: n. 40,6 ha

Kaavaselostus koskee: 3.5.2017 päivättyä asemakaavakarttaa



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Kulttuurihistoria ja kulttuurimaisema	6
3.1.3	Luonnonympäristö.....	6
3.1.4	Rakennettu ympäristö	11
3.1.5	Väestö	14
3.1.6	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	20
4.3.2	Tonttijako	20
4.3.3	Kantatien 51 liittymäratkaisut	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.5	Rakennevaihtoehdot	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Kokonaismitoitus	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset.....	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Yleiset määräykset	25
5.3.3	Muut alueet.....	26
5.3.4	Muut merkinnät.....	26
5.4	Kaavan vaikutukset.....	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön.....	28
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	29
5.4.4	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.....	29
5.4.5	Ympäristön häiriötekijät, viihtyisyys ja turvallisuus.....	29



5.5	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	30
5.6	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	30
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.2	Toteutuksen seuranta	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja määräykset
3. Havainnekuvia
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Asemakaavan tilasto
6. Uudet rakennuspaikat ja rakennusoikeus maanomistajittain
7. Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
8. Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
9. Kantatien 51 liittymäratkaisut -suunnitelmakartta
10. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämiskorvaus

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Siuntion Störsvikin luontoarvoselvitys. 2008, Faunatica Oy
2. Siuntion Tulotien asemakaava-alueen luontonselvitykset 2009, Faunatica Oy
3. Maisematarkastelu, 2008, Eriksson arkkitehdit Oy
4. Tulotien meluselvitys 2009, FCG Finnish Consulting Group Oy
5. Störsvikin osayleiskaava, KV 18.12.2006, Suunnittelukeskus Oy
6. Siuntion kunnan ilmastostrategia
7. Tulotien ja KT 51 Sunnanvikin liittymäalueen liikenneselvitys, 4.6.2010, FCG Finnish Consulting Group Oy
8. Kantatien liittymäratkaisut Siuntion kohdalla. Liikenneselvitys. Siuntion kunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus. Raportteja 2012.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunta on ryhtynyt asemakaavoitukseen maanomistajien aloitteesta. Maankäyttösopimukset tullaan tekemään alueen maanomistajien ja kunnan välillä. Suurimpien maanomistajien kanssa on tehty esisopimukset. Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 16.6.2008. Tekninen lautakunta valitsi 9.9.2008 kaavaa laativaksi konsultiksi Eriksson Arkkitehdit Oy:n.

Maanomistajille järjestettiin info-tilaisuus 4.2.2009. Tilaisuudessa esiteltiin suunnittelun lähtökohtia, laadittuja selvityksiä ja alustavia rakennemalleja sekä kuultiin maanomistajia ja suoritettiin maastokatselmus.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu asettamalla Osallistumis- ja arviointi suunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat yleisesti nähtävillä 1.7. - 31.8.2009. Osalliset saivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet, joita käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 8.12.2009 yhdessä alustavan kaavaehdotuksen kanssa. Kaavaehdotus oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 12.1.2010 ja se asetettiin nähtäville 23.3.-23.4.2010 väliseksi ajaksi. Saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.6.2010. Tarkistettu kaavaehdotus toimitettiin hyväksymiskäsittelyyn.

Tekninen lautakunta käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta 14.9.2010 (§ 67) ja lähetti sen kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus jätti kaavan kuitenkin pöydälle samanaikaisesti käytävien maankäyttösopimusneuvottelujen takia.

Maankäyttösopimusta ei syntynyt kaikkien maanomistajien kanssa. Tästä syystä kehittämiskorvausmenettelyn mahdollistamiseksi kuultiin toukokuussa 2012 maanomistajia sitovan tonttijaon merkitsemisestä asemakaavaan. Tonttijaon muuttamista sitovaksi ei vastustettu.

Sitovan tonttijaon lisäksi kaavaan tehtiin tarkistuksia teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen. Kortteliin 50 on lisätty yksi tontti kiinteistölle 4:158 Kiinteistö Oy Koverkallion Siuntion kunnan tekniselle lautakunnalle jättämän reklamaation takia. Asiasta kuultiin erikseen naapureita, eikä huomautuksia tullut. Korttelissa 62, kiinteistöllä 1:66 olevien tonttien 5 ja 6 välistä rajaa on siirretty, jotta tontille ajo järjestyy vain yhdellä rasisopimuksella. Muutos koskee vain kiinteistön 1:66 maanomistajaa ja häntä on kuultu erikseen.

Syksyllä 2012 valmistui Siuntion kunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen selvitysraportti: Kantatien 51 liittymäratkaisut Siuntion kohdalla. Selvityksen keskeiset tulokset on referoitu selostuksen lähtötietoihin kohtaan 3.1.4.

Asemakaava ei edennyt vuonna 2012 hyväksymiskäsittelyssä, koska maankäyttösopimuksia ei kaikkien maanomistajien kanssa saatu tehtyä. Vuoden 2017 keväällä Siuntion kunta on laatinut periaatteen alueella käytettävistä kehittämiskorvauksista. Lisäksi mahdollistetaan asemakaavan hyväksyminen osittain vain tulotien sekä palvelukortteleiden osalta. Mikäli asemakaava hyväksytään kokonaisuudessaan, käytetään alueen toteutuksessa MRL 58 § mukaista kolmen vuoden siirtymäsäännöstä. Päivitetty kaava-aineisto asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.



2.2 Asemakaava

Störsvik sijaitsee pääkaupunkiseudun tuntumassa, hyvien yhteyksien varrella, alueella on ympärivuotista sekä loma-asutusta ja monipuolisia vapaa-ajan toimintoja. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee mm. golfkartano ja golfkeskus. Seudun luonto kallioselänteineen ja alavine laaksoineen merenlahden äärellä muodostaa rikkaan ja monipuolisen toiminta- ja asuinympäristön.

Kaavoituksella halutaan muodostaa laadukasta merellistä asuinympäristöä vastaamaan kasvaviin rakennuspaineisiin. Kaavassa alueelle on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti erillispientalotontteja, tiiviimpi kyläalue, palvelualueita sekä niiden tarvitsema katuverkosto.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on valtaosaltaan rakentamatonta, metsäistä ja osin kumpuilevaa kallio- maastoa, itäosiltaan alavampaa maastoa. Kaavoitettavan alueella sekä sen läheisyydessä on olemassa olevaa haja-asutusluonteista pientaloasutusta. Alueen kaakkoispuolella on uusia asemakaavoitettuja pientaloalueita.

Alue rajoittuu luoteessa voimassa olevaan teollisuusalueen asemakaavaan, lännessä ja etelässä uuteen tulotiehen ja sen eteläpuolella oleviin metsiin ja golfkenttään, koillisessa Timalantiehen sekä idässä yleiskaavan mukaisiin lähivirkistysalueisiin. Yleiskaavan mukaisesta palvelualueesta toteutetaan osa tällä asemakaavalla.

3.1.2 Kulttuurihistoria ja kulttuurimaisema

Seudulla Pikkalanlahteen laskevan Pikkalanjoen kulttuurimaisemakokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä. Lähialueiden vanhat peltoaukeat kuuluvat historiallisen Störsvikin kartanon entisiin viljelysmaihin. Pikkalanjoen tuntumassa sijaitseva kartano kuuluu arvokkaimpiin ja merkittävimpiin kartanoympäristöihin Länsi-Uudellamaalla.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

3.1.3 Luonnonympäristö

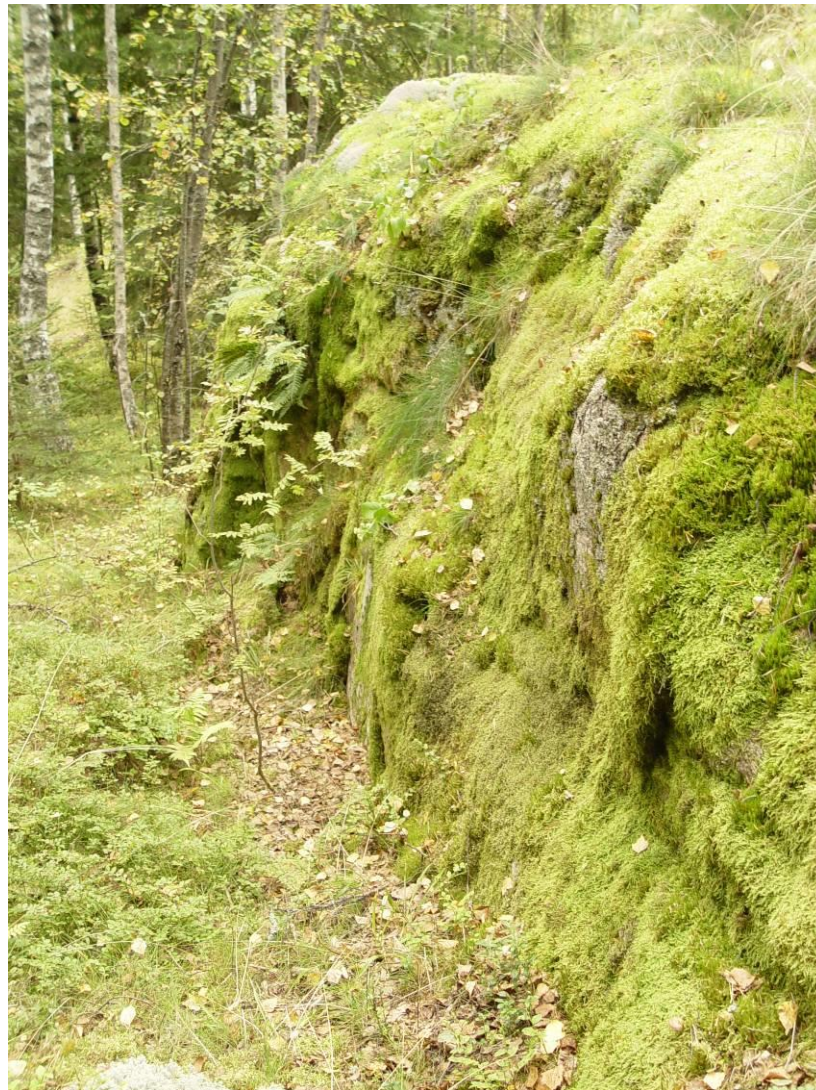
Luonnonympäristö

Alue on tyypillistä Suomenlahden rannikkoseutua, jossa avokalliot ja viljavat laaksot vuorottelevat. Länsiosa alueesta on karua ja harvapuustoista kallioselännettä, jossa on paikoin hyvinkin jyrkkiä kallioseinämiä. Alueen keski- ja itäosa muodostuu maastoltaan tasaisemmista laaksoista ja muutamista kallio- kohoumista. Avokallioisilla alueilla kasvillisuus on harvempaa, karua männikköä, laaksoalueilla kuusivaltaista kangasta ja kosteissa painanteissa kasvaa lehtipuustoa. Itäosan metsät ovat pääosin lajistoltaan yksipuolista ja tasaikäistä talousmetsiä.

Maisema

Alue on tyypillistä etelärannikon maisemaa, jossa kallioselänteet ja savilaaksot vuorottelevat. Maasto on vaihtelevan kumpuilevaa tasoittuen alueen itäosassa laaksopainanteiksi. Länsiosassa aluetta maisemaa hallitsee kallioselänne jyrkkine rinteineen. Itäosassa tasaiselle laaksoalueelle tuovat vaihtelua pienemmät kalliomäet. Kallioperän luode-kaakko suuntainen uurteisuus näkyy alueella selkeästi kalliojyrkänteissä, kalliokumpareiden jaksottaisuudessa ja kapeissa laaksopainanteissa.

Alueen maisema on varsin monipuolista ja vaihtelevaa. Kasvillisuus länsiosan kallioalueilla on karua. Kalliossa on komeita jyrkänteitä ja reheviä kosteikkopainanteita. Matalammilla kalliokumpareilla on varsin viehättäviä ja kauniita avokallioalueita sammal- ja jäkäläpeitteineen ja katajineen. Kallioalueilla ja kumpareilla valtapuuna on mänty, rinteillä ja alavammilla alueilla kasvaa lisäksi koivua ja haapaa. Kosteimmilla alueilla ja laaksoissa kasvaa pääasiassa kuusta sekä joitakin lehtipuita.



Kuva: Kallioita peittää paikoin kaunis sammalpeite.

Maisematilallisesti alue on melko suljettu ja näkymät lyhyitä. Avoimia alueita on ainoastaan selvitysalueen ulkopuolella golf-kenttien yhteydessä etelässä ja lounaassa avautuva pienialainen peltoalue. Keskeinen avautuvien näkymien suunta on länsi. Läntisen kallion laelta avautuu puuston lomasta paikoin näkymiä varsin kauas ympäröivään maisemaan kallion juurella kasvavien puiden



latvojen ylitse. Kallion lakialueelta on näkymä luoteeseen läheiselle kivilouhokselle, jonka paljas rinne siintää puiden lomasta. Matalammilta kumpareilta avautuu paikallisia näkymiä lähiympäristöön. Selvitysalueen keskiosassa on kaksi pienialaista hiekkakuoppaa, joiden pohjalle on kertynyt vettä.

Maaperä ja pinnanmuodot

Alueella maaperä on suurelta osin kalliota, jonka etelälaidassa on moreenikeritymiä. Alavimmilla alueilla maaperä on savea. Lännessä tulotien länsipuolella on saraturvekerrostuma ja alueen itäosissa on joitakin hiekkamuodostumia.

Alue on topografialtaan vaihteleva. Korkein kohta sijaitsee alueen länsiosan kalliolla, jossa se kohoaa 41,3 metriin merenpinnasta. Alueen keskiosissa matalimmat maastonkohdat ovat noin 15,5 metriä meren pinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen maastopainanteisiin on muodostunut pienialaisia lampia.

Läntisintä osaa lukuun ottamatta alue sijaitsee Störsvikin I-luokan pohjavesialueella. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee vedenottamo.



Kuva: Keskiosan mäillä metsä on valtaosin lajistoltaan yksipuolista ja tasaikäistä talousmetsää.



Kuva: Painanteissa kallioiden keskellä kasvillisuus on rehevämpää.



Kuva: Kaava-alueen ulkopuolelle ehdotusvaiheessa jätetyn jyrkän kallion laelta avautuu näkymiä länteen puidenlatvojen ylitse.

Virkistys ja ekologia

Seudulla on runsaasti metsiä virkistys- ja ulkoilutarpeisiin. Kauniit maisemat ja laajat metsäalueet sekä merenranta tarjoavat hyvät lähtökohdat omaehtoiselle liikkumiselle ja ulkoilulle. Alueella ja lähiympäristössä on jonkin verran olemassa olevaa haja-asutusta, kaakossa asemakaavoitettu pientaloalue sekä



etelässä golf-kenttä, jotka muodostavat paikoin virkistys- ja ulkoilukäytön kannalta suljetun alueen.

Lännessä olevan kallion pohjoispuolella on pitkä luode-kaakko -suuntainen painanne, johon alueen pintavedet luontaisesti kerääntyvät ja valuvat läheisiin laaksoihin. Sen varrelle on muodostunut useita kosteikkoja.



Kuva: Kallioalueilla kasvaa matalaa mäntyä.



Kuva: Kallioalueiden kuivuus näkyy paikoin kasvillisuudessa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavoitettavan alueella sekä sen läheisyydessä on olemassa olevaa haja-asutusluonteista pientaloasutusta, joiden ympäristö on metsäistä. Alueen kaakkoispuolella on uusia asemakaavoitettuja pientaloalueita, joihin asemakaavoitettava alue tulee kytkeytymään.



Kuva: Kaava-alueen ympäristössä olevaa haja-asutusta.



Kuva: Kaakossa alue liittyy asemakaavoitettuihin pientaloalueisiin.

Palvelut ja työpaikat

Siuntiossa työpaikoista on palvelualalla 71,3 %, teollisuus- ja rakennustoiminnan alalla 22,6 % sekä maa- ja metsätalouden alalla 4,1 %. Kunta on suurin työllistäjä (246 työpaikkaa), Siuntion Hyvinvointikeskus toinen merkittävä työnantaja (150 työpaikkaa). Kaava-alueen läheisyydessä Pickala Golf Oy sekä paikallinen ravitsemusliike työllistävät 20-25 henkilöä. Lähellä sijaitsevat lisäksi kanoottikeskus, maauimala ja venesatama.

Nykyinen päiväkotijoukko sijaitsee Störsvikintien varrella noin 700 metrin päässä kaava-alueen rajalta ja koululaisten kuljetukset on järjestetty kuntakeskukseen, jossa muut kunnan julkiset palvelut sijaitsevat. Päiväkodin pihalla sijaitsee lähin lasten leikkipaikka.

Osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle ja sen tuntumaan asemakaavoitettavaksi palvelualue, jonne tulevat sijoittumaan alueen peruspalvelut.



Kuva: Alueen eteläpuolella avautuvat golfkentän alueet.

Liikenne

Kaava-alueen länsi ja eteläreunaa kulkeva tulotie on uusi Störsvikiin johtava päätie. Se liittyy kantatiehen 51 Sunnavikissä Siuntiontien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen kaakkoispuolella tulotie liittyy Störsvikintiehen, joka nykyisin on kantatieltä Störsvikiin johtava päätie. Nopeusrajoitus Störsvikintiellä on 40 km/h. Nykyisestä liikenteestä ei ole laskentatietoja, mutta sen määräksi voidaan arvioida kesäaikaan noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (KKVL) mm. golfkentän käytön perusteella. (Tilanne vuonna 2010)

Alueella ei ole varsinaista julkista liikennettä koululaisliikennettä lukuun ottamatta. Störsvikissä käy keskiviikkoisin palveluliikenteen vuoro. Lähin rautatieasema on Siuntion kuntakeskuksessa. Kantatiellä 51 kulkevat lähimmät bussiyhteydet. Tulotien varteen toteutetaan kevyen liikenteen väylä.

Tulotielle on laadittu erillinen meluselvitys (FCG, 2009). Selvityksen perusteella tulotien varrelle muodostuu alueita, joilla on tarpeen kiinnittää huomiota rakenteiden ääneneristävyyteen sekä rakennusten sijoitteluun siten, että muodostuu melulta suojaisia piha-alueita. Melulaskenta on tehty käyttäen tulotien nopeusrajoituksena 50 km tunnissa.

ELY-keskus (ent. Tiehallinto) on lausunnoissaan todennut, että nykyinen Timalantien liittymä ei liikenneturvallisuuksista mahdollista liikenteen lisääntymistä kantatielle 51 (Rannikkotie). Liittymä on parannettava eritasoliittymäksi ennen kuin uusien asuinalueiden liikenne voidaan ohjata sen kautta kantatielle. Alueen liittymisestä kantatielle 51 on laadittu erillinen liikenneselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010). Selvityksessä on tutkittu vaihtoehtoisia liittymämahdollisuuksia ja arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia.



Kuva: Alueen nykyistä tieverkostoa, Timalantie.

Kantatien 51 liittymäratkaisut Siuntion kohdalla

Syksyllä 2012 valmistui Siuntion kunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportti: Kantatien 51 liittymäratkaisut Siuntion kohdalla. Selvityksen mukaan Kantatien 51 kehittäminen 2+2-kaistaiseksi Kirkkonummelta länteen on ohjelmoitu tapahtuvaksi ennen vuotta 2030. Kuntien maankäytön kehittäminen asettaa vaatimuksia kantatien tie- ja liittymäjärjestelyjen kehittämiseksi jo aiemmin. Selvityksessä on tarkasteltu mm. tulotien kohdalla olevaa Sunnanvikin liittymää erikseen.

Kantatien 51 liikennemäärät (vuonna 2012) ovat raportin mukaan 10 970-13 370 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sunnanvikin liittymän länsipuolinen liikenne vähenee 6 800 ajoneuvoon vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on noin 500-690 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sivuteiden liikennemäärät alueella ovat noin 3 600-4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sunnanvikin liittymässä on havaittu sujuvuusongelmia nykytilanteessa. Liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 14 300-18 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Uusien liittymäjärjestelyjen tavoitteena on parantaa myös liikenneturvallisuutta.



Kuva: Vanhaa metsätien pohjaa tulevan tulotien paikalla kaava-alueen lounaisosassa.

Selvityksen mukaan ensimmäisen vaiheen liittymäratkaisuna on kanavoitu porrastettu tasoliittymä ja parantaminen ajankohtaistuu maankäytön kehittyessä kantatien molemmin puolin. Uusi liittymä Siuntiontien (maantien 115) länsipuolella muodostaa etelään päin Uuden Timalantien eli Störsvikin uuden tulotien. Kevyelle liikenteelle toteutetaan alikulkukäytävä Itäisen Timalatien yhteyteen maantien 115 kohdalle. Selvityksessä esitetty suunnitelmakartta ensimmäisen vaiheen liittymäjärjestelyistä on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Tulevaisuudessa liittymän tulee edelleen perustua eritasoratkaisuun, jota tullaan selvittämään jatkossa Sunnanvik-Vuohimäen osayleiskaavan tarkistamisen yhteydessä.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vedenottamo. Noin kilometri suunnittelualueesta etelään sijaitsee vedenpuhdistamo, joka tulee poistumaan uuden Störsvikistä Kirkkonummelle Strömsbyhyn johtavan siirtoviemärin myötä, jolloin jätevedet johdetaan Kirkkonummen kautta Espoon Suomenojan puhdistamoon.

Asemakaava-alueella sijaitsee 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähkön jakeluverkostoa. Ilmajohdoverkko tullaan kaapeloimaan kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen yhteydessä.

3.1.5 Väestö

Siuntion kunnan asukasmäärä oli vuoden 2016 lopussa 6178 ja asukasluku kasvaa 2-3 % vuodessa. Aukkaista 20,3 % on 0-14 -vuotiaita. 62,6 % on 15-64 -vuotiaita, ja 17,0 % on 65-vuotiaita tai vanhempia,

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin neljä asuinkiinteistöä.

3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisomistuksessa. Alueella on useita maanomistajia.



Kuva: Itäosan alavammilla alueilla kasvavaa kuusimetsää.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluea koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alueella on pohjavesialue sekä sen tuntumassa pääviemäriinjä.



Kuva: Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

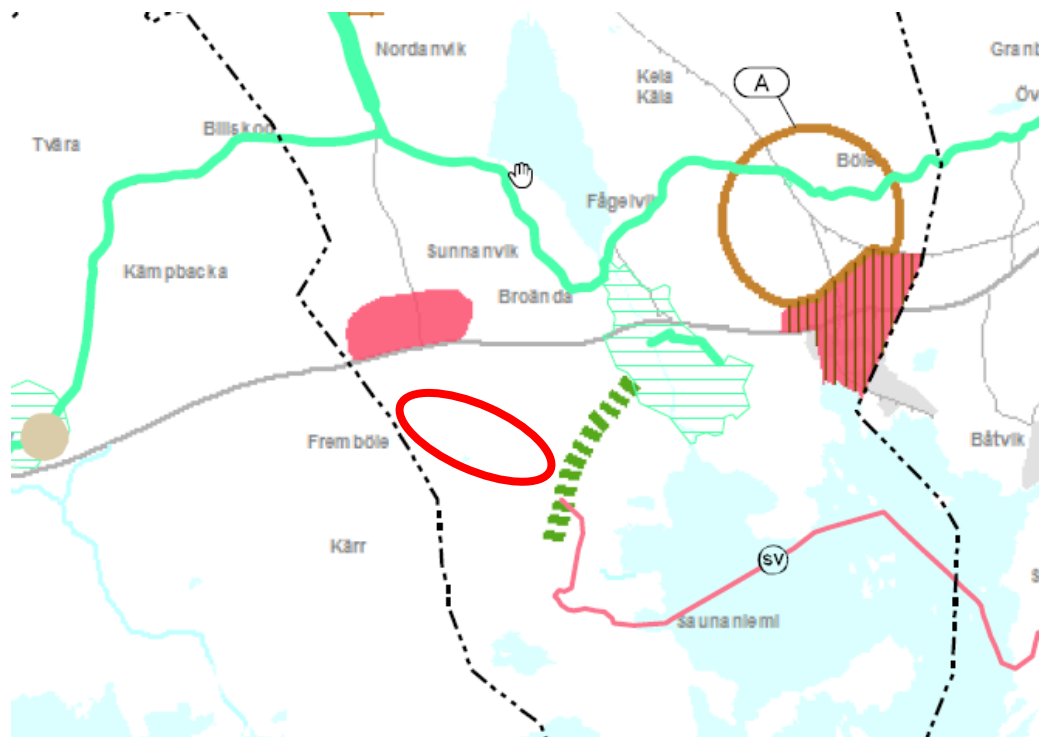
Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa (YM 22.6.2010) alueelle ei ole osoitettu muutoksia.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Maakuntahallitus hyväksyi kaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa asemakaavoitettavan alueen kaakkoisosaa sivuavasti on osoitettu viheryhteystarve –merkintä.

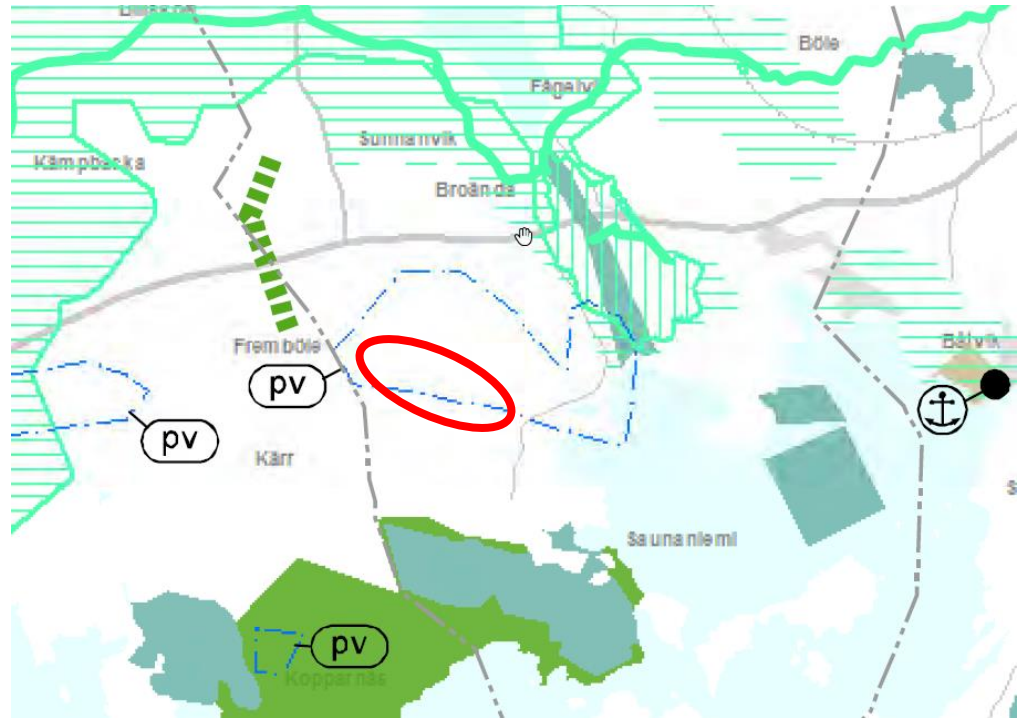
Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 14.12.2012) esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu tulotien alueelle varauksia.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotus oli nähtävillä 9.11. - 9.12.2016. Kaava täydentää ja tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja elinkeinojen ja innovaatiotoiminnan, logistiikan, tuulivoiman, viherrakenteen ja kulttuuriympäristöjen osalta. Kaavassa Tulotien asemakaavan alueelle ei ole osoitettu muutoksia.

Valmisteilla on Uusimaa 2050 kokonaismaakuntakaava, jonka päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmaston muutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.



Kuva: Ote 2. vaihemaakuntakaavasta 30.10.2014. (sijainti merkitty punaisella ympyrällä)



Kuva: Ote 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta 24.10.2016. (sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

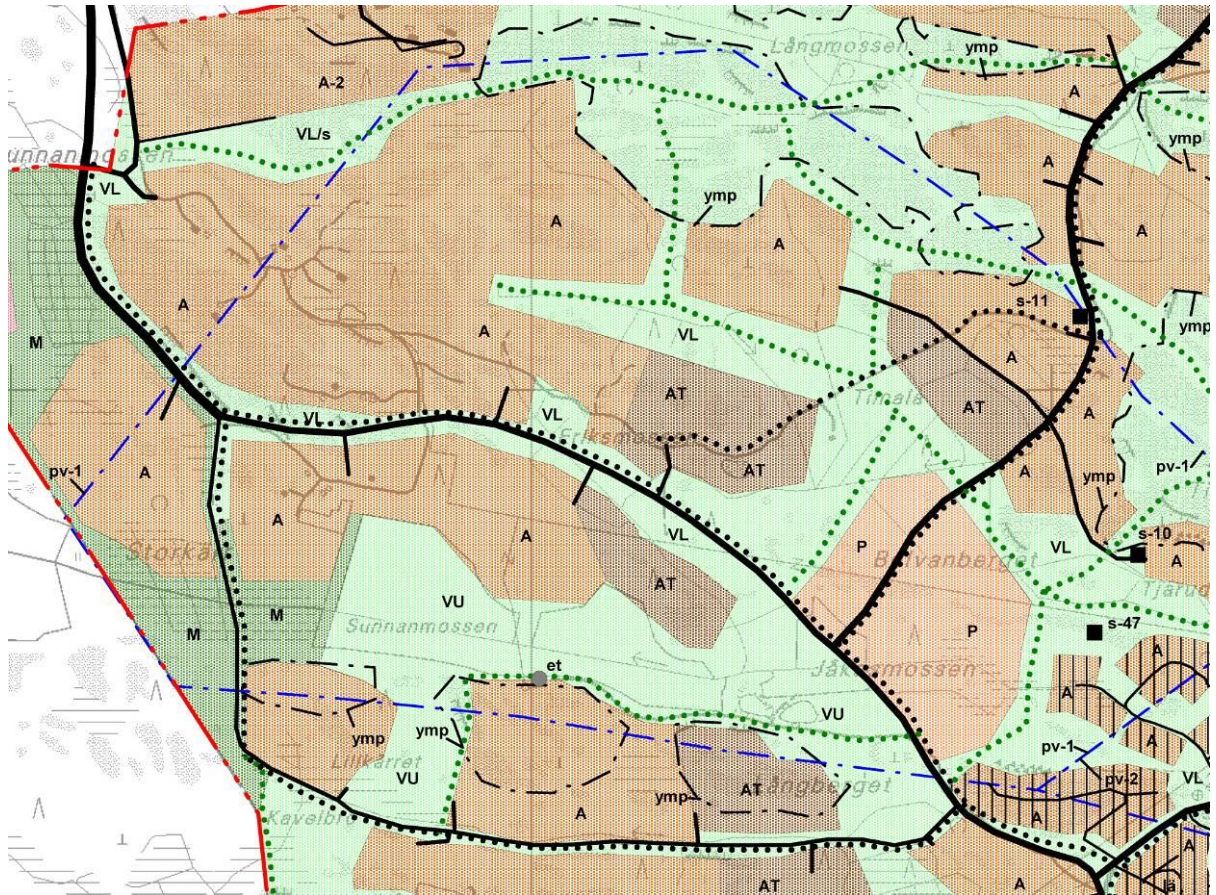
Vuonna 2014 on valmistunut maakunnallinen Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035. Lähtökohtana on liikenteen ja maankäytön kehityksen yhteensovittaminen ja palvelutasolähtöinen suunnittelu. Alue- ja yhdyskuntarakennetta koskevaksi tavoitteeksi on määritelty maankäytön kasvun toteuttaminen nykyistä taajama- ja kylärakennetta täydentäen sekä kehitysvyöhykkeitä vahvistaen siten, että vähennetään liikennetarvetta. Suunnitelmassa tavoitteena on mm. kantatien 51 yhteyden sujuvuuden ja liikennöityvyyden varmistaminen.

Yleiskaava

Störsvikin oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2006 ja se on lainvoimainen.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu uuden tulotien linjaus ja sen varteen uusi ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Alueen länsiosa on osoitettu pientaloalueeksi (A), keskiosa kyläalueeksi (AT) ja itäosa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Näiden väliin jää virkistysalueita (VL) sekä ohjeellinen polkuyhteys ja kevyen liikenteen reitti pohjoiseen.

Alueelle tulee laatia asemakaava. A-alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen. Asuntojen yhteyteen voidaan rakentaa työtiloja. AT-alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä ja erilisiä pientaloja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja ja palveluja. P-alueelle saa rakentaa yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja. Aluetta voidaan käyttää myös lähiliikuntapaikkana.



Kuva: Ote osayleiskaavasta.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavoitettava alue liittyy pohjoisessa voimassaolevaan teollisuusalueen asemakaavaan, joka sisältää myös tulotien ja kantatien 51 uuden liittymän. Kaakossa alue liittyy voimassa olevaan Golfkartanon pohjoispuoliseen asemakaavaan. Tulotien varren kaa-vayhdistelmä seuraavalla on sivulla.

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2001, kunnanvaltuusto on 1.10.2007 hyväksynyt muutoksen §:ään 31.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu asemakaavoitusta varten. Pohjakartta on hyväksytty vuonna 2008, MML/35/621/2008.

Suunnittelua koskevat yleiset päätökset

Siuntion kunnan ilmastostrategia, kunnanvaltuusto 22.1.2007.

Selvitykset

Yleiskaavatyön yhteydessä on 2000 - 2004 tehty mm. aluetta koskevat maisema- ja luontoselvitykset, Suunnittelukeskus Oy.

Asemakaavoitusta varten on laadittu Siuntion Störsvikin luontoarvoselvitys 2008-2009, (Faunatica Oy) sekä maisematarkastelu 2008 (Eriksson arkkitehdit Oy).

Tulotielle on laadittu meluselvitys (FCG, 2009).



Kuva: Yhdistelmä tulotien aluetta koskevista asemakaavoista kantatien 51 ja Störsvikintien välillä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on osoittaa Störsvikin uuden tulotien linjaus sekä mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti ensimmäisen vaiheen asuinalueiden sekä palvelualueiden toteuttaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta on ryhtynyt asemakaavoitukseen maanomistajien aloitteesta. Maankäyttö sopimukset tullaan tekemään alueen maanomistajien ja kunnan välillä. Suurimpien maanomistajien kanssa on tehty esisopimukset. Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 16.6.2008. Tekninen lautakunta valitsi 9.9.2008 kaavaa laativaksi konsultiksi Eriksson Arkkitehdit Oy:n.



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa.

Luettelo osallisista sekä osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajille järjestettiin info-tilaisuus 4.2.2009. Tilaisuudessa esiteltiin suunnittelun lähtökohtia, laadittuja selvityksiä ja alustavia rakennemalleja sekä kuultiin maanomistajia ja halukkaiden kanssa suoritettiin maastokatselmus.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu asettamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat yleisesti nähtävillä 1.7. - 31.8.2009. Osalliset saivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet, joita käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 8.12.2009 yhdessä alustavan kaavaehdotuksen kanssa. Kaavaehdotus oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 12.1.2010 ja se asetettiin nähtäville 23.3.-23.4.2010 väliseksi ajaksi. Saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Tarkistettu kaavaehdotus toimitettiin hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaava ei edennyt vuonna 2012 hyväksymiskäsittelyssä, koska maankäyttösopimuksia ei kaikkien maanomistajien kanssa saatu tehtyä. Vuoden 2017 keväällä Siuntion kunta on laatinut periaatteen alueella käytettävistä kehittämiskorvauksista. Lisäksi mahdollistetaan asemakaavan hyväksyminen vain osittain tulotien sekä palvelukortteleiden osalta. Mikäli asemakaava hyväksytään kokonaisuudessaan, käytetään alueen toteutuksessa MRL 58 § mukaista kolmen vuoden siirtymäsäännöstä. Päivitetty kaava-aineisto asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

4.3.2 Tonttijako

Tekninen lautakunta käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta 14.9.2010 (§ 67) ja lähetti sen kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus jätti kaavan kuitenkin pöydälle samanaikaisesti käytävien maankäyttösopimusneuvottelujen takia.

Maankäyttösopimusta ei syntynyt kaikkien maanomistajien kanssa. Tästä syystä kehittämiskorvausmenettelyn mahdollistamiseksi kuultiin toukokuussa 2012 maanomistajia sitovan tonttijaon merkitsemisestä asemakaavaan. Tonttijaon muuttamista sitovaksi ei vastustettu.

Sitovan tonttijaon lisäksi kaavaan tehtiin tarkistuksia. Kortteliin 50 on lisätty yksi tontti kiinteistölle 4:158 Kiinteistö Oy Koverkallion Siuntion kunnan tekniselle lautakunnalle jättämän reklamaation takia. Asiasta kuultiin erikseen naapureita, eikä huomautuksia tullut. Korttelissa 62, kiinteistöllä 1:66 olevien tonttien 5 ja 6 välistä rajaa on siirretty, jotta tontille ajo järjestyy vain yhdellä rasisopimuksella. Muutos koskee vain kiinteistön 1:66 maanomistajaa ja häntä on kuultu erikseen.



4.3.3 Kantatien 51 liittymäratkaisut

Syksyllä 2012 valmistui Siuntion kunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen selvitysraportti: Kantatien 51 liittymäratkaisut Siuntion kohdalla. Selvityksen keskeiset tulokset on referoitu selostuksen lähtötietoihin kohtaan 3.1.4.

Selvitys vastaa Tulotien asemakaavan kaavamääräyksissä tarkoitettua ELY-keskuksen hyväksymää, erillisellä suunnitelmalla tutkittua ratkaisua, jonka mukaan Tulotien asemakaavan aiheuttama liikenne voidaan ohjata tulotieltä suoraan kantatielle 51.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aikana järjestetään viranomaisneuvottelut tarpeen mukaan ja pyydetään lausunnot Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Siuntion kunta on käynyt alueen kaavoituksesta neuvotteluja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa kehityskeskustelujen yhteydessä sekä työneuvottelussa 1.10.2009. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.6.2010.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tulee vastata väestön kasvun aiheuttamaan asuntokysyntään sekä tarjota alueella tarvittavia lähipalveluja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun osalta erityistavoitteena on Tulotien asemakaava-alueita koskien:

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyverkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

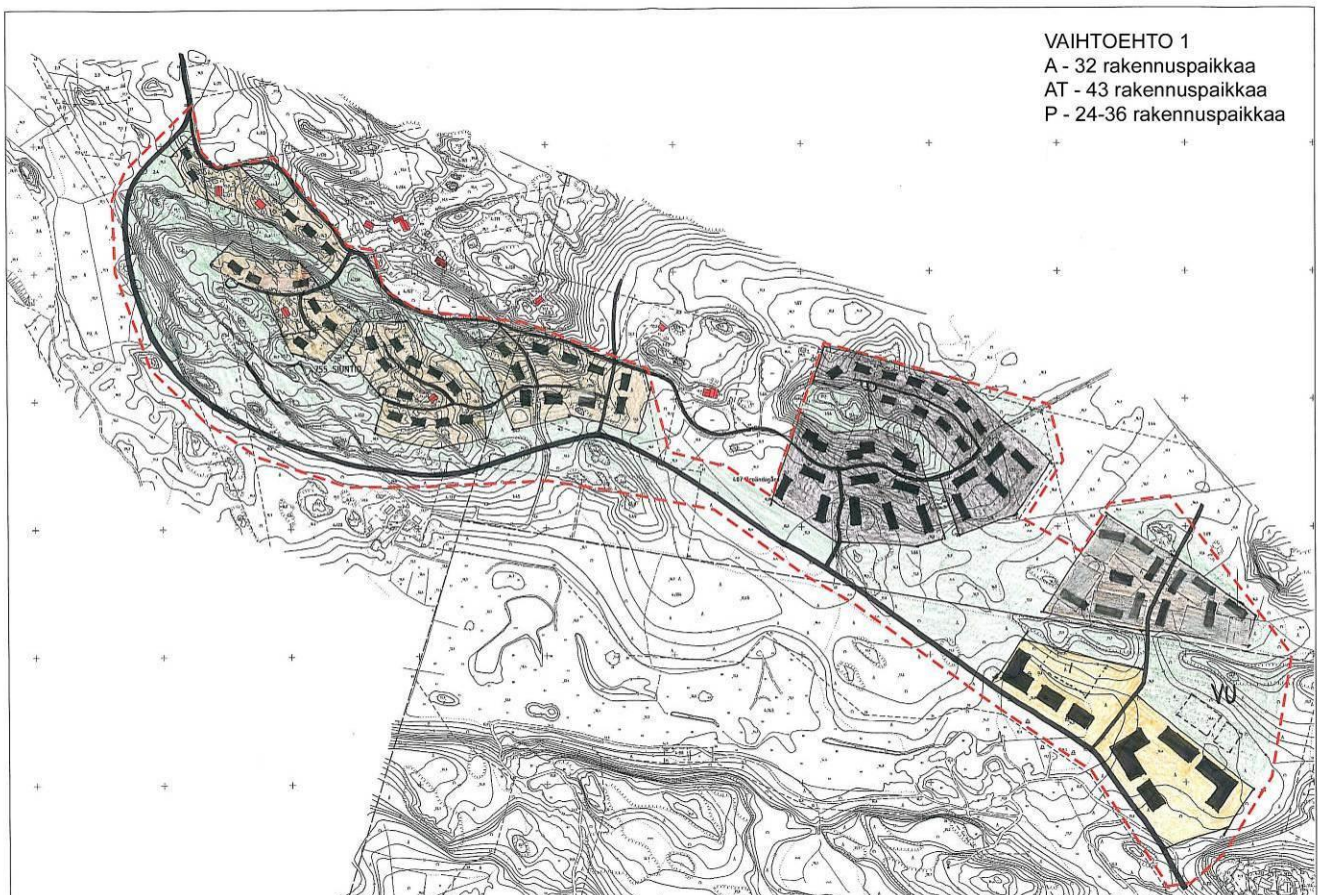
Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu uuden tulotien linjaus ja sen varteen uusi ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Alueen länsiosa on osoitettu pientalo-alueeksi (A), keskiosa kyläalueeksi (AT) ja itäosa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Näiden väliin jää virkistysalueita (VL) sekä ohjeellinen polku-yhteys ja kevyen liikenteen reitti pohjoiseen.

Yleiskaavamääräysten mukaan alueelle tulee laatia asemakaava. A-alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen. Asuntojen yhteyteen voidaan rakentaa työtiloja. AT-alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä ja erilisiä pientaloja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja ja palveluja. P-alueelle saa rakentaa yksityisiä ja julkisia palveluja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja. Aluetta voidaan käyttää myös lähiliikuntapaikkana.

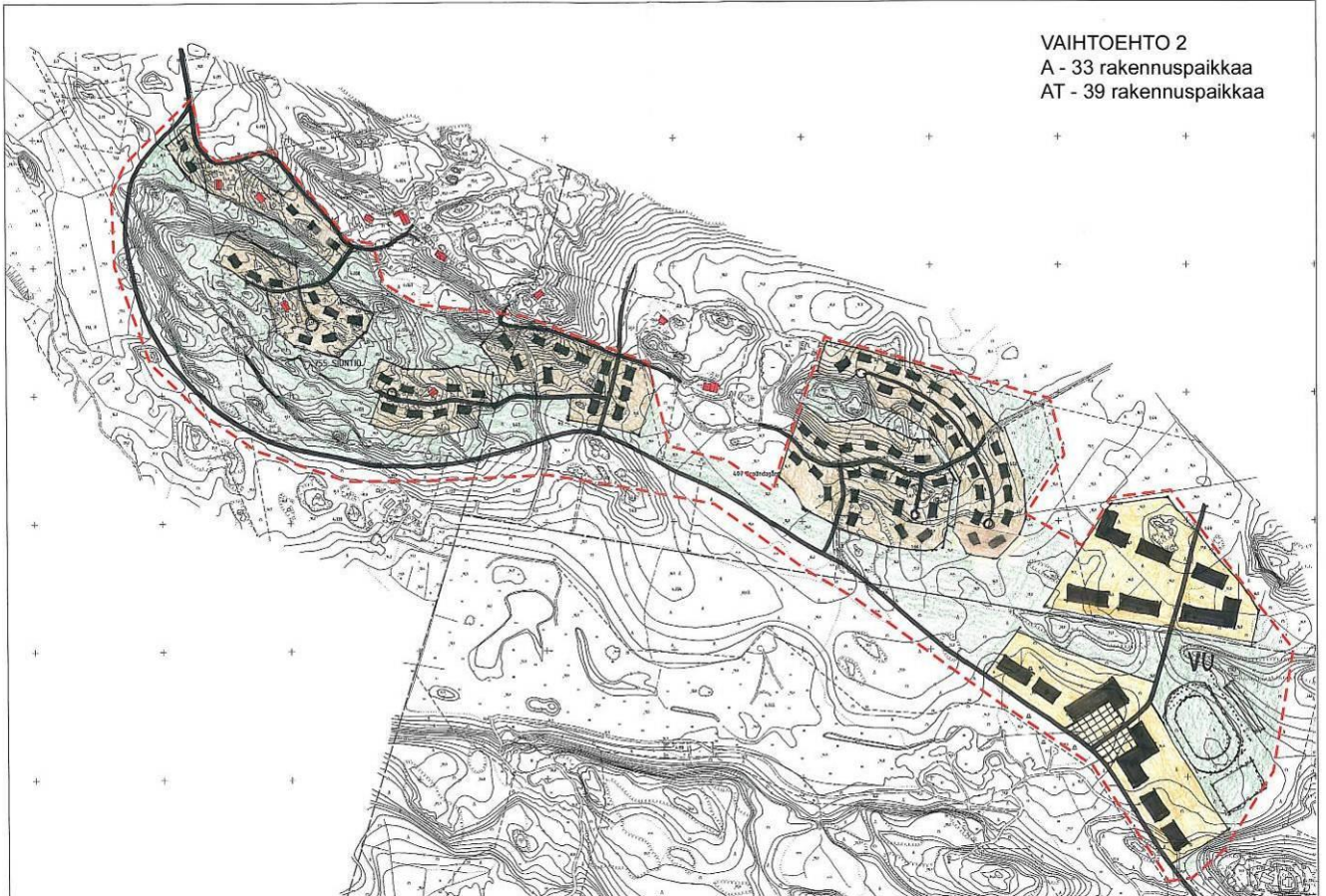
4.5 Rakennevaihtoehdot

Ennen kaavan laatimista tutkittiin katuverkoston, tonttien sekä rakennusten sijoittumista alustavin rakennevaihtoehdoin. Vaihtoehdoissa haettiin alueelle sopivaa rakennusten sijoittelua sekä määrää. Niissä huomioitiin yleiskaavan asettamat vaatimukset, hyötyanalyysin mukainen rakennusoikeuden määrä maanomistajittain sekä maisema- ja luontoselvitykset.

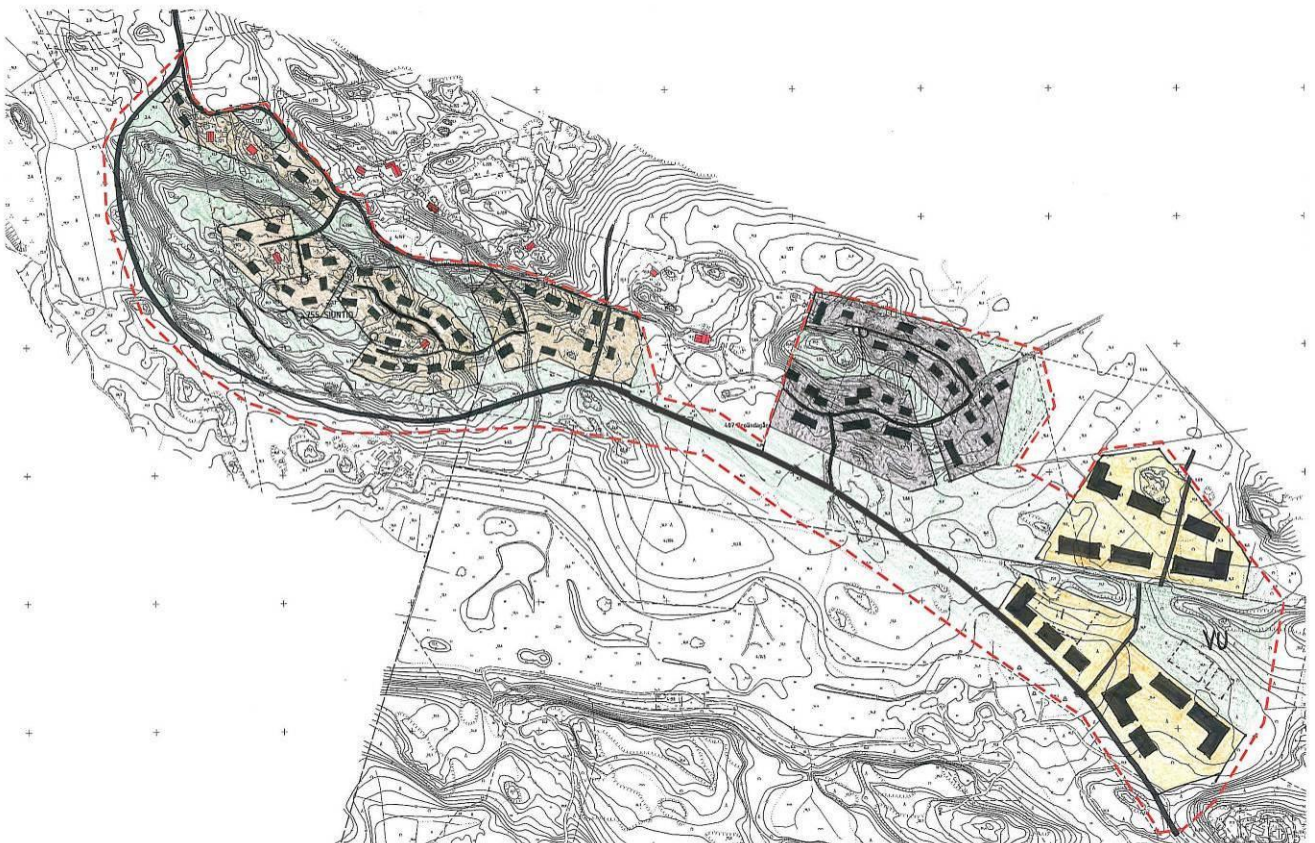
Rakennemallit esiteltiin maanomistajille järjestetyssä infotilaisuudessa, jossa maanomistajat saivat kertoa niistä mielipiteensä ja mallit olivat esillä kunnan internet-sivuilla. Saadun palautteen perusteella koottiin tarkennettu rakennemalli, jonka pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos.



Kuvat: Alustavat rakennevaihtoehdot



Kuvat: Alustavat rakennevaihtoehdot



Kuva: Kaavaluonnoksen pohjaksi tehty tarkennettu rakennemalli.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueelle on suunniteltu yleiskaavan periaatteiden mukaisesti Störsvikin uusi tulotien linjaus sekä sen pohjoispuolelle erillispientaloja, asuinpientaloja sekä palvelualueita. Uuden tulotien varteen on jätetty viheralue ekologiseksi yhteydeksi sekä huolehdittu yleiskaavan mukaisten laajempien viheryhteyksien säilymisestä lähivirkistysalueiden osoittamisella.

Alueen katuverkosto perustuu uudelta tulotieltä lähteviin kokoojakatuihin sekä niiltä lähteviin tonttikatuihin. Katujen sijainnit pohjautuvat pääasiassa olemassa oleviin teihin. Uuden tulotien varrelle toteutetaan kevyen liikenteen väylä kohti Sunnanviikin risteystä sekä Störsvikintietä. Kaava-alueelle on osoitettu nykyisten hiekkateiden kohdalle kevyen liikenteen teitä, joilla osassa tontille ajo on sallittu. Alueen sähköverkon toteutuksen tarvitsemille puistomuuntauksille on osoitettu kaavassa ohjeelliset sijainnit.

Osa alueen tonteista sijaitsee rinnemaastossa, pohjois- ja luoteisosassa on tasisempia tontteja. AO- erillispientalojen korttelialueilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0.15. AP-asuinpientaloalueiden korttelialueilla on osoitettu rakennusaloitukset rakennusoikeudet, joista enimmillään muodostuu yleiskaavan mukaisesti $e=0.3$. Osalle AP-tonteista on osoitettu useampi rakennuspaikka, jolloin rakentaminen toteutetaan yhtiömuotoisesti. Alue on tarkoitettu toteuttamaan pari- ja rivitaloina. Palvelurakennusten korttelialueille on tarkoitettu toteuttamaan lähialueiden tarvitsemia päivittäispalveluja, kuten koulu, päiväkotitai kauppa. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös lähiliikuntapaikka.

Kaavassa on sitova tonttijako.

5.1.1 Kokonaismitoitus

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä seuraavasti:

	pinta-ala	rakennusoikeus
AO- korttelialueet	92240	11955
AP- korttelialueet	74167	21600
P- korttelialueet	49710	14913

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AO ja AP -korttelialueilla 2 ap /asunto.

P-alueet 1ap/120 kem.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat on valittu mm. selvitykset ja maaperä ja rinteiden jyrkkyys huomioiden siten, että ne on mahdollista toteuttaa välttämättä maastoleikkauksia ja täyttöjä. Rinnemaastoon voidaan toteuttaa rinnetaloja.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakentamistavasta. Rakennusten julkisivumateriaalista sekä kattokulmasta on annettu määräyksiä, ja suunnittelussa on veloitettu noudattamaan erillistä värityssuunnitelmaa sekä suunnitteluohtetta.

Tulotien varrella on huomioitu melulta suojautuminen rakennusten äänen-eristävyysvaatimuksin. Lisäksi on edellytetty, että rakennukset ja rakenteet sijoitellaan tontille siten, että muodostuu melulta suojainen piha-alue.



5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

AO-kortteleille voidaan rakentaa erillispientaloja asumistarkoitukseen. Rakennusoikeudet on osoitettu tehokkuusluvuilla $e=0.15$ tai rakennuslakohtaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille saa sijoittaa yhden erillispientalon talousrakennuksineen. Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkitylle rakennusosalalle. Tulotien liikennemelu tulee huomioida kaavamääräysten mukaisesti julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksissa sekä rakennusten sijoittelussa tontille.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

AP-kortteleille voidaan rakentaa asuinpientaloja asumistarkoitukseen. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennuslakohtaisesti. Tontille saa sijoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän osoittaman määrän asuinpientaloja talousrakennuksineen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkitylle rakennusosalalle.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Alueelle saa sijoittaa kaava-alue ja ympäristöä palvelevia lähipalveluja sekä esimerkiksi hoivapalveluita sekä siihen liittyvää asumista. Rakennusoikeudet on osoitettu tehokkuusluvuilla $e=0.3$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkitylle rakennusosalalle. Tulotien liikennemelu tulee huomioida kaavamääräysten mukaisesti julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksissa sekä rakennusten sijoittelussa tontille.

5.3.2 Yleiset määräykset

AO-tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.

Rakennusten julkisivun päämateriaalin tulee olla puu. Vesikaton kaltevuuden tulee olla 1:2.

Rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla tulee tontille muodostaa melulta suojainen oleskelualue.

Rakennusten sekä ympäristön suunnittelussa tulee noudattaa erillistä värityssuunnitelmaa sekä suunnitteluohjetta.

Osa kaava-alueesta sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä. Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suojaaltaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maakaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.



Kaava on toteutettava siten, että liikenne nykyisessä kantatien 51 ja Timalantien liittymässä ei lisäänty. Liikenteen ohjaaminen Tulotieltä kantatielle 51 edellyttää eritasoliittymän toteuttamista tai muuta ELY-keskuksen hyväksymää ratkaisua, jota tutkitaan erillisellä katusuunnitelmalla. Ensimmäisessä vaiheessa liikenne ohjataan pääsääntöisesti Störsvikintien suuntaan.

Asemakaava voidaan hyväksyä kokonaan tai osittain vain Timalantien sekä palvelukortteleiden 66 ja 67 osalta. Mikäli asemakaava hyväksytään kokonaisuudessaan, käytetään alueen toteutuksessa MRL 58 § mukaista kolmen vuoden siirtymäsäännöstä.

5.3.3 Muut alueet

Virkistysalue (VL)

Tonttien väliin jäävät viheralueet, uuden tulotien varsi sekä yleiskaavan mukaiset laajemmat viheryhteydet on osoitettu lähivirkistysalueina.

Virkistysalue, jota tulee hoitaa ekologisena yhteytenä (VL-1)

Eläinten liikkumisen kannalta tärkeät viheralueet on osoitettu virkistysalueina, jotka tulee hoitaa ekologisena yhteytenä. Alueella suojaisen puuston säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

Katu- ja liikennealueet

Alueen eteläosassa kulkee uusi tulotie Störsvikin alueelle. Asuinalueen katuverkko perustuu uudelta tulotieltä haarautuviin kokoojakatuihin ja näiltä erkaneviin tonttikatuihin. Katualueelta ei saa järjestää tonttiliittymiä vastoin kaavamerkintää.

Alueelle on osoitettu seudullinen ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteyksiä, joista osalla on tontille ajo sallittu. Tulotien varteen on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä, jonka tarkempi sijainti määräytyy erillisen katuverkon suunnittelun yhteydessä.

Liikenneyhteys tulotieltä kantatielle voidaan täysin toteuttaa vasta eritasoliittymän tai muun ELY-keskuksen hyväksymän ratkaisun myötä. Liikenneratkaisut tulevat alueella toteutumaan vaiheittain erillisen katusuunnitelman mukaisesti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Pintavedet johdetaan sadevesiviemäriin ja avo-ojiin. Alueen sähköjohdot tullaan kaapeloimaan katujen toteutuksen yhteydessä. Puistomuuntamoille on osoitettu ohjeelliset sijainnit.

5.3.4 Muut merkinnät

Uuden tulotien varrella tulee kaavamerkinnän mukaisesti rakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla kaavamerkinnän mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavalla on välittömiä vaikutuksia suunnittelualueen ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavoituksella on välillisiä vaikutuksia lähialueisiin, lähinnä asukasluvun, palvelujen kysynnän, virkistyskäytön sekä liikenteen kasvun sekä uusien liikennejärjestelyjen myötä.



5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajamakuva, yhdyskuntarakenne sekä rakennettu ympäristö

Alueella on nykyisin haja-asutusta. Yhdyskuntarakenne tulee siten tiivistymään huomattavasti ja muuttumaan luonteeltaan pientaloalueeksi. Alue liittyy ja jatkaa Störsvikintien varrella olevia pientaloalueita uuteen alueen pääsuuntaan, kohti kuntakeskusta.

Alueelle toteutetaan nykyisten ja uusien asuinalueiden tarvitsemia palveluita. Asuinalueiden keskittäminen palvelualueen läheisyyteen tukee Siuntion kunnan ilmastostrategian mukaista suunnittelua vähentämällä autoilun tarvetta ja tukemalla kestävää kehitystä. Uusien pientaloalueiden tuottama asukasmäärän kasvu mahdollistaa parempien palveluiden tuottamisen myös Störsvikin nykyisille asukkaille.

Alueelle laadittavalla erillisellä värytysuunnitelmalla sekä suunnitteluohjeistuksella voidaan rakentamista ja ympäristön käsittelyä ohjata ja alueen taajamakuva saadaan yhtenäisenä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa ja mahdollistaa sekä lapsiperheiden, nuorten aikuisten että ikääntyvien ihmisten asumisen alueella. Kaavan toteutuminen mahdollistaa asukasmäärän kasvun kaikkien ikäryhmien osalta asuntojen monipuolisuuden ansiosta. Alueelle sijoitettavat palvelut, kuten koulu, päiväkotit tai kaupat, helpottavat lapsiperheiden sijoittumista alueelle ja parantavat kaikkien ikäryhmien palveluita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeino toiminta

Väestön lisääntyminen tukee seudulla olevia palveluita ja uusien muodostumista. Alueen tulevat asukkaat hyödyntävät olemassa olevia kunnan sekä kaupallisia palveluja ja alueelle muodostuvia uusia palveluita. Kaavan toteutuminen lisää yksityisten ja julkisten palveluiden kysyntää. Väestömäärän kasvu alueella mahdollistaa parempien ja laajempien palveluiden toteutumisen. Asukasmäärän kasvu lisää myös työpaikkojen tarvetta lähiseuduilla. Palveluiden lisääntymisellä ja rakentamisella on myös työllistävä vaikutus.

Virkistys

Asuinalueiden toteutuminen lisää virkistyspalveluiden kysyntää ja etenkin lähialueiden käyttöä ulkoiluun. Lähettyvillä upeat maisemat, vehreät metsät sekä vesistöt tarjoavat laajemmat puitteet monipuoliselle ulkoilulle ja retkeilylle.

Störsvikissä olevat virkistyspalvelut, kuten golfkeskus, tenniskentät, kanoottikeskus, maauimala ja venesatama tulevat saamaan lisää käyttäjiä.

Liikenne

Tulevaisuudessa uusi tulotie Sunnavikin risteykseen parantaa alueen saavutettavuutta ja yhteyksiä kuntakeskukseen. Kaava-alueen katujen toteuttaminen tukeutuu valtaosaltaan olemassa olevaan tiestöön ja sen verkoston täydentämiseen.

Ennen eritasoliittymän tai muun ELY-keskuksen hyväksymän ratkaisun toteuttamista valtaosa kaava-alueen liikenteestä suuntautuu Störsvikintielle. Störsvikintien liikennemäärä tulee vähenemään kaavan toteuduttua tulotien ja kantatien 51 liittymän myötä.



Kaavan vaikutuksena liikenteen määrä kaava-alueella ja sen läheisyydessä kasvaa. Liikenteen kasvu lisää turvallisuusriskejä ja tuo mukanaan melua ja pölyä. Suunnitteilla olevat kevyen liikenteen väylät uuden tulotien sekä Störsvikintien varteen parantavat liikenneturvallisuutta. Asuinalueen sisäisten katujen varsille ei ole suunniteltu toteutettavaksi jalkakäytäviä. Asuinalueen kadut ovat päätyviä katuja, eikä läpikulkuliikennettä siten muodostu. Kaava-alueen sisäinen liikenne jää melko vähäiseksi muodostuen toteille ajosta ja katujen varsilla liikkuminen on siten turvallista. Pääkokoojakatujen varsille voidaan myöhemmin harkita kevyen liikenteen väylien toteuttamista liikenteen lisääntyessä viereisten alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Riskejä voidaan pienentää katujen ja kevyen liikenteen yhteyksien huolellisella jatkosuunnittelulla ja nopeusrajoituksia pienentämällä, mikä vähentää lisäksi meluvaikutuksia. Kaavassa on annettu määräyksiä melusuojuuksesta sekä rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksina että rakennusten sijoittelussa tontille suojaisten piha-alueiden muodostamiseksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Maa- ja kallioperä

Uusien katujen toteuttaminen vaatii jonkin verran maaston ja kallioperän muokkausta. Rinneteilla rakennukset voidaan toteuttaa rinneratkaisuin, jolloin maaston muokkausta on mahdollista välttää.

Luonnonympäristö

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia luonnonympäristöön. Alueen rakentamisen myötä metsäalue muuttuu piha- ja katualueiksi, kasvillisuus tulee muuttamaan istutuksien myötä ja kallioalueiden kasvillisuus kulumaan. Virkistyskäytön lisääntyminen aiheuttaa läheisten metsä- ja kallioalueiden kulumista. Keskeisimmillä alueilla kulutusta voidaan ohjata rakennettaville ulkoilureiteille.

Alueella todetut luontoarvot on huomioitu kaavan aluevarauksissa ja kaavamerkinnöissä siten, että niiden arvot on mahdollista säilyttää. Mahdollisuuksien mukaan tonteilla tulisi pyrkiä luonnonmukaisen metsänpohjakasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen ja välttää istutettavia, nurmetettavia ja pinnoitettavia alueita tai rajata ne rakennusten välittömään yhteyteen.

Alueella on suositeltavaa säilyttää ekologinen yhteysverkosto myös eläinten kulkureittejä ajatellen. Alueella liikkuu mm. peuroja ja hirviä sekä pieneläimiä, joiden liikkuminen elinympäristössään tulisi ottaa huomioon. Suositellut ekologiset yhteydet on merkitty kaavaan. Alueilla on huomioitava suojaisten metsän säilyminen.

Pohjavesi

Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Pohjaveden suojelusta on annettu erilliset määräykset. Vettä läpäisemättömien pintojen pitäminen vähäisinä edesauttaa hulevesien pääsyä takaisin luonnon kiertokulkuun ja suodattumista pohjavedeksi.

Maisema

Kaavan toteutumisen myötä alueen ilme tulee muuttumaan metsäisestä rakennetuiksi piha-alueiksi. Alueelle jää lähivirkistysalueita sekä tonteilla olevaa puustoa, mikä auttaa säilyttämään alueen ominaista luonnetta. Tonteilla on suositeltavaa säilyttää olevaa kasvillisuutta ja puustoa sekä huolehtia niiden suojaamisesta rakennusaikana. Erityisesti kallioalueilla tonteilla tulee huo-



lehtia puuston säilymisestä ja hulevesien imeyttämistä takaisin maaperään kasvillisuuden käyttöön.

Puustoa säilyttämällä vaikutukset lähialueiden maisemakuvaan jäävät vähäisemmiksi ja alueen luonne muuttuu vähemmän. Rungas näköalojen avaaminen ja puuston kaataminen tonteilta sen sijaan aiheuttaa enemmän muutoksia ympäröivien alueiden maisemakuvaan.

Huolellisella ympäristön suunnittelulla ja toteutuksella alueesta saadaan viihtyisä ja maisemallisesti kaunis kokonaisuus, jonka luonne säilyy sekä liittyy ilmeeltään läheisiin pientaloalueisiin, golfkartanon ja kenttien ympäristöön sekä ympäröivään luonnonmaisemaan.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisen myötä syntyy kuluja kunnallistekniikan täydentämisestä, sähköverkon kaapeloinnista ja palveluiden toteuttamisesta. Tuloja tulee liittymismaksuista ja uusien asukkaiden myötä verotuloina. Väestömäärän, työpaikkojen ja palveluiden lisääntyminen vaikuttaa positiivisesti kunnan taloudelliseen kehitykseen.

5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Asukasmäärän kasvu ja palvelujen lisääntyminen elävöittävät ja tuovat vireyttä kaiken ikäisten sosiaaliseen kanssakäymiseen. Kaava-alueen ja lähiseudun monipuoliset virkistysalueet vaikuttavat myönteisesti asumisviihtyvyyteen.

Sinänsä tiivis rakennettu ympäristö on kestävä kehityksen periaatteen mukaista rakentamista, mutta viihtyisän ympäristön turvaamiseksi tulee erityisesti laittaa painoa rakennusten ulkoarkkitehtuurin suunnitteluun, julkisivujen käsittelytapaan sekä muodostuvan asuinympäristön viihtyisyyteen ja viheralueiden luonteen säilymiseen. Valtaosa Siuntion asukkaista on nuorta työikäistä väestöä, jolle alue tarjoaa mielekkään ja virikkeellisen asuinympäristön. Asuinalueen tasokas toteuttaminen sekä omaleimainen miljöö virkistyspalveluineen luovat paikallisidentiteettiä, jota asukkaat arvostavat.

5.4.5 Ympäristön häiriötekijät, viihtyisyys ja turvallisuus

Nykyisten asukkaiden elinoloja muuttavat sekä uudisrakentaminen ja rakentamisen aikainen muu häiriö että lisääntyvä liikenne. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa päästöjä: pakokaasut, melu, tärinä ja kesäisin pöly lisääntyvät. Alentamalla nopeusrajoituksia voidaan melun ja tärinän määrään vaikuttaa vähentävästi ja asuinalueen ja liikenneväylien välissä säilytettävä kasvillisuus vähentää pölyhaittoja. Rakennusten sijoittelussa ja pihojen suunnittelussa voidaan huomioida melulta suojautuminen. Störsvikintien varrella liikennemäärät ja liikenteen haittavaikutuksen vähenevät.

Uusien asukkaiden myötä alueen kevyen liikenteen verkostoa sekä ulkoilureitistöä voidaan kehittää, mikä osaltaan lisää turvallisuutta ja tarjoaa paremmat lähtökohdat asukkaiden omatoimiselle liikkumiselle. Alueiden huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella voidaan muodostaa viihtyisää ja turvallista ympäristöä.



5.5 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin

Kaava-alueelle sijoitetut toiminnot vastaavat yleiskaavan aluevarauksia. Tonttikoko on AO -alueilla keskimäärin 1800 m² ja tehokkuus $e=0,15$ ja AP -alueilla tonttikoko on rakennuspaikkaa kohden noin 2000 m² ja tehokkuus $e=0.30$. Yleiskaavan mukaiset keskeiset viheralueet on osoitettu asemakaavassa. Kaavalla toteutetaan yleiskaavassa osoitettu uusi keskeinen tulotie Störsvikin alueelle sekä lähialueiden tarvitsemia lähipalveluita.

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa alueella keskeisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue liittyy olemassa oleviin Störsvikin rakennettuihin asuinalueisiin ja lisää niiden tarvitsemia palveluita.

Kaavalla pyritään vastaamaan kunnan väkiluvun kasvun aiheuttamaan kasvavaan asuntotarpeeseen. Tiiviin asuinalueen toteuttaminen säilyttää ympäröiviä metsä- ja viheralueita mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina.

Uuden tulotien varrelle on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä Störsvikistä kohti kuntakeskusta, mikä tukee verkostojen jatkuvuutta sekä turvallisuutta. Lisäksi kaavassa on osoitettu alueen sisäisiä kevyen liikenteen teitä sekä seudullinen ulkoilureitti.

Liikenteen aiheuttaman melun vuoksi kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä sekä rakennusten sijoittelusta tontille. Vaikutusten arvioinneissa on käsitelty keinoja melun, pölyn ja tärinän aiheuttamien vaikutusten vähentämiseksi.

Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, mikä mahdollistaa hyvänlaatuisen veden saannin ja jätevesien asianmukaisen käsittelyn. Pohjavesialueella on annettu määräyksiä pohjaveden suojelusta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan hyväksyä kokonaan tai vain osittain tulotien sekä palvelukortteleiden osalta. Mikäli asemakaava hyväksytään kokonaisuudessaan, käytetään alueen toteutuksessa MRL 58 § mukaista kolmen vuoden siirtymäsäännöstä.

Kaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Ennen toteuttamista alueelle laaditaan katusuunnitelmat.

Rakennusten sekä ympäristön suunnittelussa tulee noudattaa erillistä väritys-suunnitelmaa sekä suunnitteluohjetta.

Alueen nykyiset sähköjakeluverkoston ilmajohdot kaapeloidaan katujen toteutuksen yhteydessä. Ennen ilmajohtojen kaapelointia tapahtuvan rakentamisen osalta tulee rakentaminen sijoittaa 7 metrin etäisyydelle 20 kV:n johdon



keskilinjasta tai rakentamissuunnitelmat tulee ennakkotarkastuttaa Fortum Oyj:llä.

Tulotien vaiheittain toteuttaminen

Kaava on toteutettava siten, että liikenne nykyisessä kantatien 51 ja Timalantien liittymässä ei lisäännä. Liikenteen ohjaaminen tulotieltä kantatielle 51 edellyttää eritasoliittymän toteuttamista tai muuta ELY-keskuksen hyväksymää ratkaisua, jota tutkitaan erillisellä suunnitelmalla.

Eritasoliittymän toteuttaminen ei ole lähitulevaisuudessa ELY-keskuksen tavoitteissa. ELY-keskus ei salli liikenteen lisääntymistä nykyisessä Timalantien ja kantatien 51 liittymässä. Tulotien asemakaavan liikenneratkaisut tulevat siten toteutumaan vaiheittain. Kaavan toteuttamisen mahdollistavia liikenneratkaisuja on tutkittu erillisessä selvityksessä: Kantatien 51 liittymäratkaisut Siuntion kohdalla (2012). Kantatien 51 parantaminen ajankohtaistuu maankäytön kehittyessä kantatien molemmin puolin.

Selvitys vastaa Tulotien asemakaavan kaavamääräyksissä tarkoitettua ELY-keskuksen hyväksymää, erillisellä suunnitelmalla tutkittua ratkaisua, jonka mukaan Tulotien asemakaavan aiheuttama liikenne voidaan ohjata tulotieltä suoraan kantatielle 51.

Ennen mainittua Kantatien 51 parantamista alueen liikenteen pääosa tulee ohjata kantatielle 51 Störsvikintien liittymän kautta, toisin sanoen asemakaava-alueen liikenne ohjataan tulotielle Störsvikintien suuntaan. Tällöin tulee lisäksi noudattaa seuraavassa esitettyjä kaava-alueen katusuunnitelman tavoitteita.

Katusuunnitelman tavoitteet ovat seuraavat:

Nykyisen Timalantien liikenne ohjataan korttelin 49 tontin 5 itäpuolelta Störsvikintien suuntaan.

Timalantielle on suositeltava jättää pelastusajon läpiajomahdollisuus ja kevyen liikenteen yhteys.

Liikenteenohjaus voidaan periaatteessa toteuttaa liikennemerkillä 312 (moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ajo kielletty). Ohjausta voi liikennemerkkien lisäksi tukea esim. päällystämällä lähialue ja varustamalla päätyvä ajoradan kohta korkealla reunakivellä, mikä käytännössä estää henkilöautolla ajamisen tätä kautta. Toinen fyysinen ohjaamismahdollisuus on puomin asentaminen.

Katusuunnitelmassa tarkastellaan vaadittavat liikennemerkkiratkaisut, katkaisun aiheuttamat kuivatustarpeet, tekniset ratkaisut, kääntötilat ja kevyen liikenteen järjestelyt.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunta.



Helsingissä 3.5.2017

TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY

Maarit Suomenkorpi
projektipäällikkö
maisema-arkkitehti, YKS-359