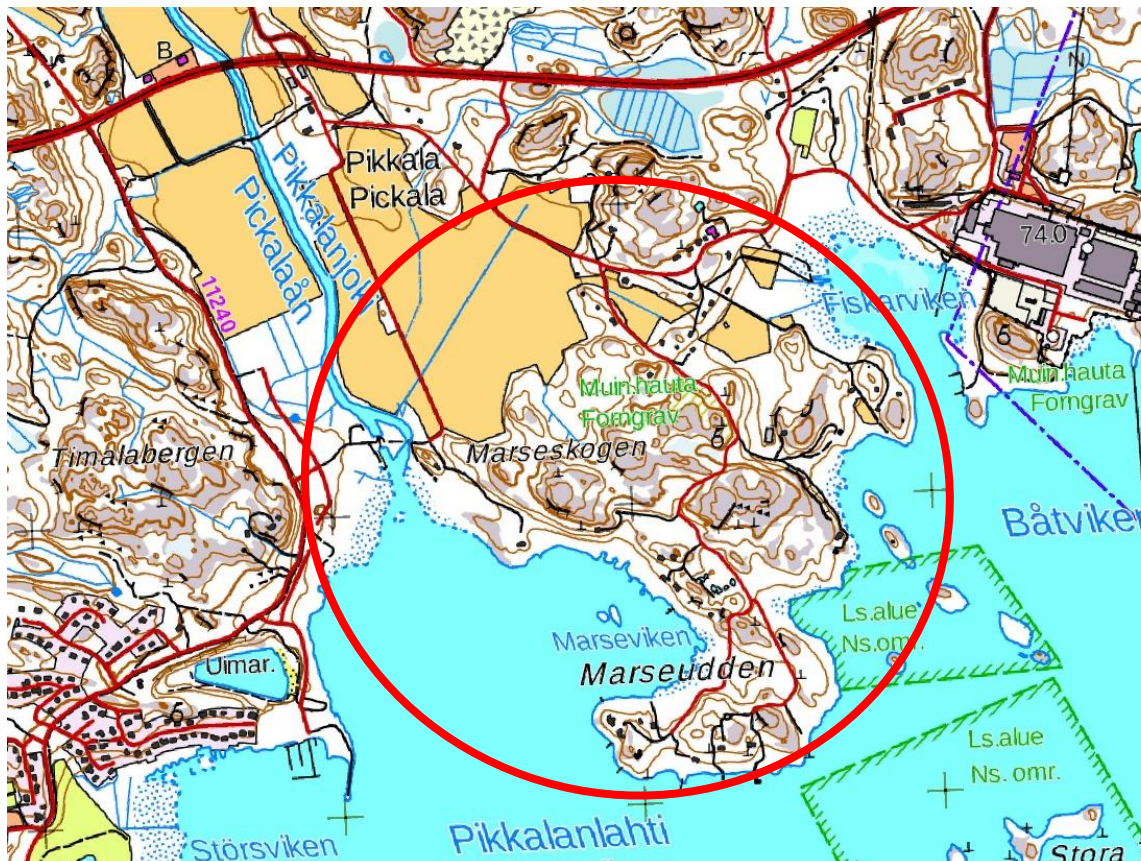


SIUNTION KUNTA, PIKKALA MARSUDDENIN
ASEMAKAAVA JA SLUSSENIN ASEMAKAAVAN
MUUTOS

25011992

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA OAS (AKL 63§)



23.4.2019, 17.12.2024, 23.10.2025



Sisällysluettelo

1	SUUNNITTELUALUE	2
2	LÄHTÖKOHDAT, SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT	3
2.1	Kaavoitusilanne	3
2.1.1	Maakuntakaavoitus	3
2.1.2	Yleiskaavoitus	4
2.1.3	Asemakaavoitus	10
2.2	Rakennusjärjestys	11
2.3	Pohjakartta	11
2.4	Maanomistus ja kiinteistöjako	11
2.5	Luonnonympäristö ja maisema	11
2.6	Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot	13
2.7	Perusselvitykset	13
3	ALUSTAVAT TAVOITTEET	14
4	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	14
5	OSALLISET	15
6	TIEDOTTAMINEN	15
7	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	16
7.1	Aloituis	16
7.2	Luonnosvaihe (loppuvuosi 2025)	16
7.3	Ehdotusvaihe (kevät 2025)	17
7.4	Hyväksyminen (kesä 2026)	17
8	LISÄTIEDOT	17

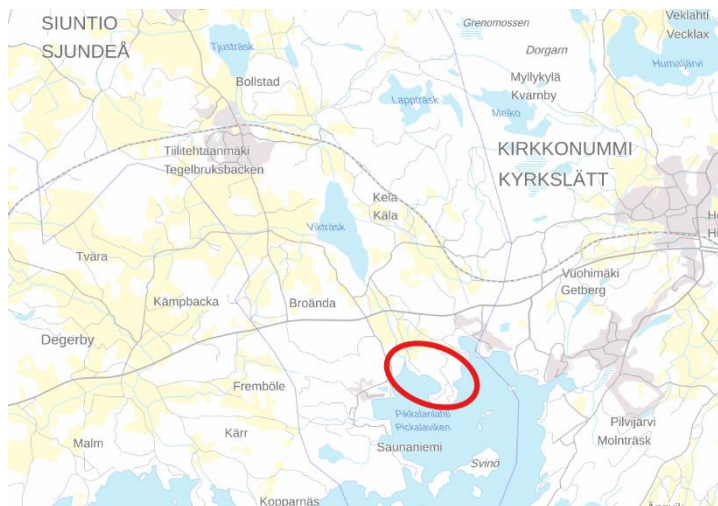
1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pikkalassa, kantatie 51 eteläpuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä Störsvikintiehen, pohjoisessa Pikkalan kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja peltoalueisiin, sekä etelässä ja idässä Pikkalanlahteen.

Marsuddenin asemakaavan laatiminen käynnistettiin keväällä 2019 samanaikaisesti Pikkala-Marsudden osayleiskaavatyön kanssa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin ensimmäisen kerran nähtäville keväällä 2019. Kunnanvaltuuston toukokuussa 2020 hyväksymästä osayleiskaavasta valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja tämän vuoksi asemakaavatyö keskeytyi odottamaan osayleiskaavan lainvoimaisuutta.

Asemakaavatyö käynnistyi uudestaan alkuvuodesta 2024 sen pohjana olevaa osayleiskaavaa koskevien valitusten tultua hylätyiksi hallinto-oikeudessa. Uudelleen käynnistyneessä asemakaavatyössä aluerajausta on muutettu niin, että mukaan on otettu myös Slussenin asemakaava-alueen läpi kulkevan kokoojakadun/rinnakkaistien varaus ja sen viereinen AP- kortteli 3. Kortteliä 3 koskeva kaavamuuotos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja laadittavan asemakaavan nimeä on tarkistettu huomioimaan edellä mainitut aluerajauksen muutokset. Tarkistettu OAS kuulutettiin uudelleen nähtäville helmikuussa 2025 (tekninen lautakunta 4.2.2025, § 15).

Kaava-alueen rajausta on edelleen tarkistettu huhtikuussa 2025 ottamalla asemakaavaan mukaan myös kokoojakatu/rinnakkaistie Marseskogenista Kelan suuntaan. Tämän tarkistuksen syynä on Kelan eritasoliittymän muuttunut suunnittelutilanne. Eritasoliittymän suunnittelu on käynnistetty keväällä 2024 yhteistyössä alueen teollisuusyritysten, ELY-keskuksen sekä Kirkkonummen ja Siuntion kuntien kanssa. Nyt laadittava asemakaava mahdollistaa kantatie 51 eteläisen kokoojakatu/rinnakkaistieyhteyden Störsvikintien ja Kelan välille Pikkala-Marsudden osayleiskaavan mukaisesti.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella soikiolla (ote MML/ Paikkatietoikkuna 2024).



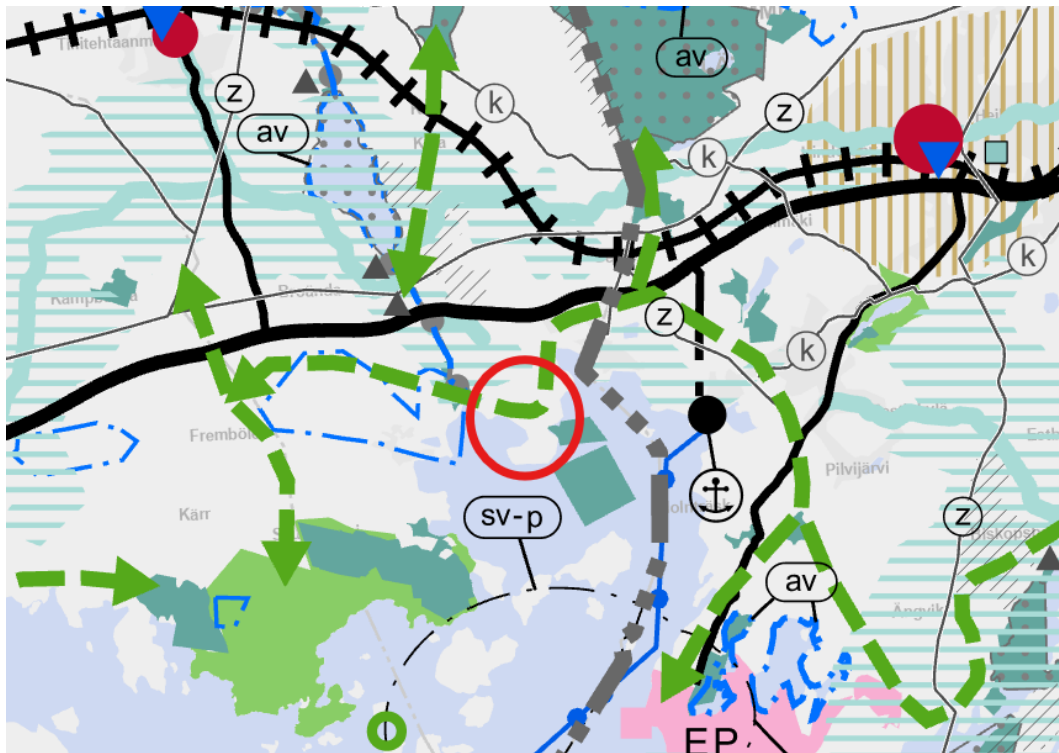
Kuva 2 Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen raja (2019) on osoitettu punaisella katkoviivalla ja laajennukset Slussenin alueelle ja Marsseuden – Kelan välille (2025) sinisellä katkoviivalla (ote MML/ Paikkatietokanta 2024)

2 LÄHTÖKOHDAT, SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

2.1 Kaavoitustilanne

2.1.1 Maakuntakaavoitus

Siuntio kuuluu Uudenmaan maakuntaan, jonka maankäyttöä ohjaa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



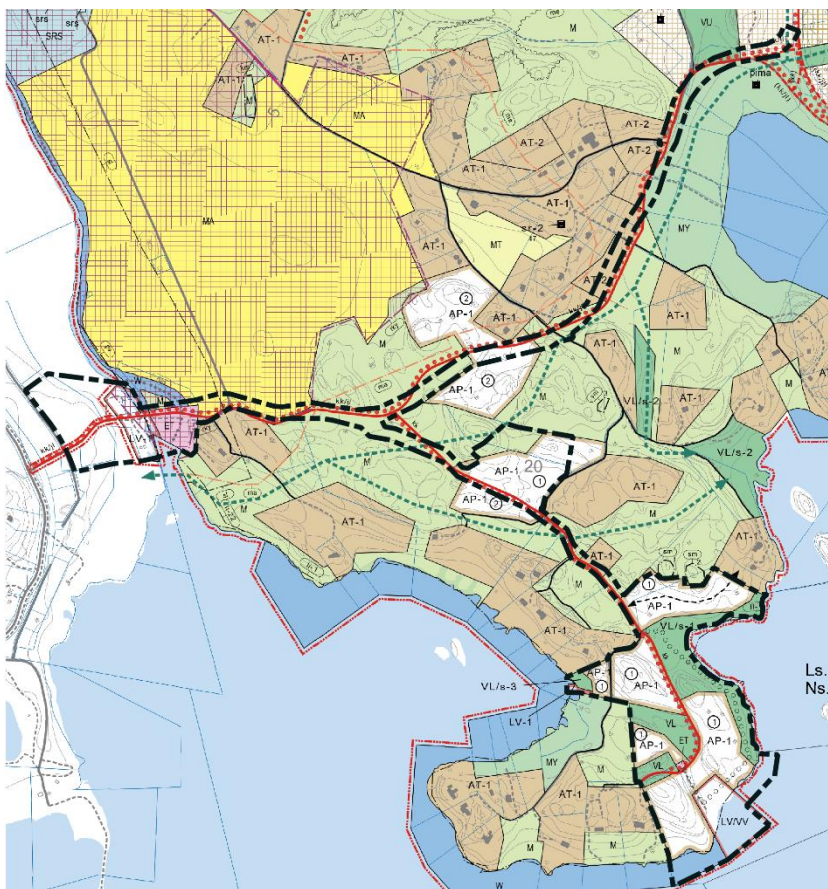
Kuva 3 Ote Uusimaa 2050 maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema)
- Suojelualue (Pikkalanjoki, Tjuvholmen ja Stora Tallholmen)
- Pohjavesialue (Timalabergen, Störsvik)
- Viheryhteystarve
- Maakunnallisesti merkittävä tie (Kt. 51 (Rannikkotie))
- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Pikkalanjoki)
- Natura 2000 alue (Siuntionjoki)

2.1.2 Yleiskaavoitus

Lähes koko alueella on voimassa Pikkala-Marsuddenin osayleiskaava, joka on tullut voimaan 31.1.2023.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavasta. Asemakaavoitettava alue on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla.

Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavassa (kuva yllä) suunnittelualueita koskien on osoitettu merkintöjä:

- Pientalovaltainen asuinalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-1).
- Alueen asemakaavoittamisen toteuttamista on ohjattu toteuttamisjärjestyksellä. Kaava-alueita koskevat uudet pientalovaltaiset asuinalueet on osoitettu numerolla 1. Alueen asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueelle johtavan kokoojakadun rakentamista Pikkalanjoen yli Störsvikintielle.
- Uutena osoitettu kokoojakatu, joka on mitoitettava joukkoliikenteen vaatimukset huomioiden.
- Tieliikenteen yhteystarve
- Uusi kevyen liikenteen reitti
- Ohjeellinen ulkoilureitti
- Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)
- Venevalkama (LV-1)
 - Alue on tarkoitettu venevalkamaksi. Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä tukevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan. Laitureiden sekä muiden alueella tehtävien

toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta. Vesilain mukaisen luvan vaatimissa hankkeissa, hankkeen toteuttamisen edellytykset ratkaistaan lupaviranomaisessa.

- Venevalkama/Uimaranta (LV/VV)
 - Alueelle saa rakentaa laitureita ja veneilyä ja uimarantatoimintoja tukevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen maastoon ja taajamakuvaan. Mahdollinen vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintö tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Laitureiden sekä muiden alueella tehtävien toimenpiteiden vesilain mukaisen luvan tarve tulee selvittää vesilakia valvovalta viranomaiselta. Vesilain mukaisen luvan vaatimissa hankkeissa, hankkeen toteuttamisen edellytykset ratkaistaan lupaviranomaisessa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
 - Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tai niiden liitännäiselinkeinoihin tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Alue on pääosin metsää. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen läpi kulkevaa viheryhteyttä.
- Lähivirkistysalue (VL)
- Lähivirkistysalue (VL/s-1)
 - Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §). Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee huolehtia siitä, ettei viereisen suojelualueen luonto- ja maisema-arvoille aiheuteta haittaa. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantavat alueen suojelun. (VL/s-1).
- Ohjeellinen ekologinen yhteys
 - Yhteydellä on merkitystä virkistykselle, eliölajien liikkumiselle ja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Ekologinen yhteys ei ole paikkaan tarkasti sidottu, mutta sen jatkuvuus tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky)
 - Merkinnällä on osoitettu Valtioneuvoston hyväksymä Pikkalan kartanon RKY-rajaus. Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Peltoalueiden säilyminen avoimina ja viljelyskäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.
- Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (ma)
 - Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Degerbyn - Pikkalanjoen - Palojoen kulttuurimaisema. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian

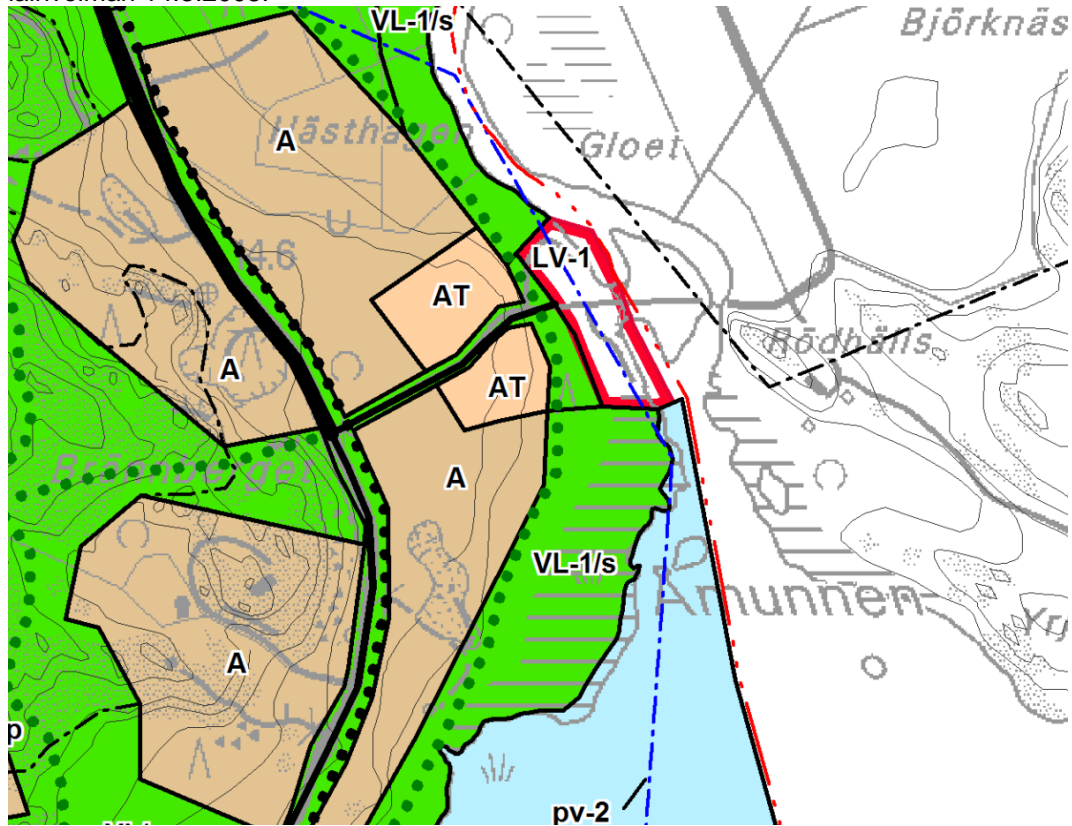
kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Peltoalueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

- Natura 2000- verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (nat)
 - Merkinnällä on osoitettu Siuntionjoen Natura-alue. Natura-alueen vaikutusalueella suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
- Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl)
 - Merkinnällä on osoitettu Länsi-Uudenmaan maakuntakaavan mukainen suojelualue. Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla Siuntionjoen Natura-alueen suojeluarvoja turvaavia ja edistäviä
- Valtakunnallisesti tärkeä lintualue (li-1)
 - Alueella tehtävillä toimenpiteillä ei saa vaarantaa merkittäviä suojeluarvoja.
- Maakunnallisesti tärkeä lintujen pesimäalue. (li-22)
 - Alueiden käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että suunniteltu maankäyttö ei vaaranna alueen linnuston elinoloja.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)
 - Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Lisäksi kaavaa koskevat seuraavat yleismääräykset:

- Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.
- Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on + 3,1 metriä (N2000).
- Asemakaavoitettavan alueen yhteyteen voidaan asumisen lisäksi osoittaa alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä, virkistysalueita ja alueita uusiutuvia energialähteitä hyödyntävien alueellisten energiaratkaisujen järjestämistä varten.
- Asemakaavoitettavat alueet tulee liittää kunnallistekniseen verkostoon.
- Pikkalanjoen yli rakennettava silta tulee sovittaa kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Sillan suunnittelussa tulee huomioida Pikkalan kartanon ja meren välisen näkymäyhteyden säilyminen.

Pikkalanjoen länsipuolella osaa alueesta koskee Störsvikin osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 14.3.2008.



Kuva 5 Ote Störsvikin osayleiskaavasta.

Störsvikin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu:

- Pientaloalue (A)
 - Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja talousrakennuksineen. Asuntojen yhteyteen voidaan rakentaa työtiloja. Alueelle laaditaan asemakaava.
- Kyläalue (AT)
 - Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja sekä asumista häiritsemättömiä yritystiloja ja palveluja. Alueelle laaditaan asemakaava, josta pyydetään museoviranomaisen lausunto.
 - Maankäyttö- ja rakennuslain § 41.2:n nojalla määrätään, että alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemakuvallisiin arvoihin.
- Läshivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-1/s)
 - Alueella on luonnon monimuotoisuuden ja luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittävä rantavyöhyke. Alueelle on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma.
 - Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet. Poikkeusta voi hakea kunnan ympäristöviranomaiselta (MRL 128 §).

- Venesatama (LV-1)
 - Alue on varattu yksityiseen, yhteisen alueen omistajien, jakokunnan tai paikallisten asukkaiden käyttöön. Toiminnalle on haettava ympäristölautakunnan lupa.
 - Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128§).
- Ohjeellinen polkuyhteys.
- Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv-2)
 - Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.
 - Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kaikki jätevedet on johdettava tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä asiallisesti käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava edelleen käsiteltäväksi.
 - Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Ympäristölautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen ympäristökeskuksen lausunto.

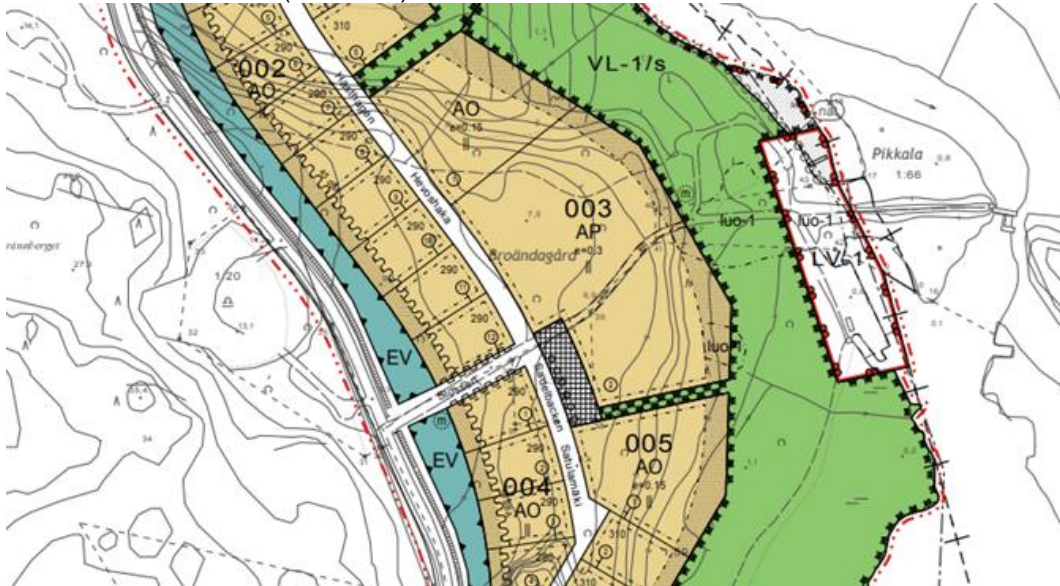
Lisäksi yleiskaavalla on osoitettu seuraavat yleismääräykset:

- Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, muodoltaan, materiaailtaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen
- Rakentamispaikat ja rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten ja maiseman kanssa. Laiturit on sovitettava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan.
- Korttelialueille on laadittava asemakaavoituksen yhteydessä rakennustapaohjeet.
- Störsvikin tienvarren tulevassa asemakaavoituksessa tulee valtakunnallinen kulttuurimaisema ja SM-merkintä ottaa huomioon Museoviraston ohjeiden mukaisesti.
- Mitoitustavoitteet
 - Pysyvien uusien asuntojen määrä Asuntosäätiön alueella 175 kpl. muilla alueilla 611 kpl. Kerrosalataavoite on 30.10.1995 vahvistetun yleiskaavan mukaisella alueella kunnan ja Asuntosäätiön (16.8.2004) sopimuksen mukainen.
 - Tulevassa asemakaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että maankäytön kehityskuvan mukainen väestönkehitys toteutuu koko kunnan alueella.
 - Erillispientaloalueella tonttikoko on vähintään 1 800 m² ja tehokkuusluku on enimmillään e=0.15. Muulla alueella tonttikoko on vähintään 2 000 m². AT-, RA- ja RA/s-1-alueilla rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen tehokkuusluku on enimmillään e=0.3.
 - Korttelialueet sisältävät korttelien sisäiset tiet, muut kulkuyhteydet, virkistysalueet ja paikalliset palvelut.

- Mitoitustavoitteista voidaan poiketa, jos löytyy uusi innovatiivinen ratkaisu jollekin osa-alueelle.
- Vesihuoltoa koskevat määräykset
 - Alueella on kunnallinen vesihuoltolaitos, jota laajennetaan tarpeen mukaan. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueetta laajennetaan toteutettavan asemakaavoituksen mukaisesti.
 - Yleiskaavan pohjalla tapahtuvassa hajakentämissä noudatetaan ympäristölautakunnan ohjeistusta ja rakennusjärjestystä.

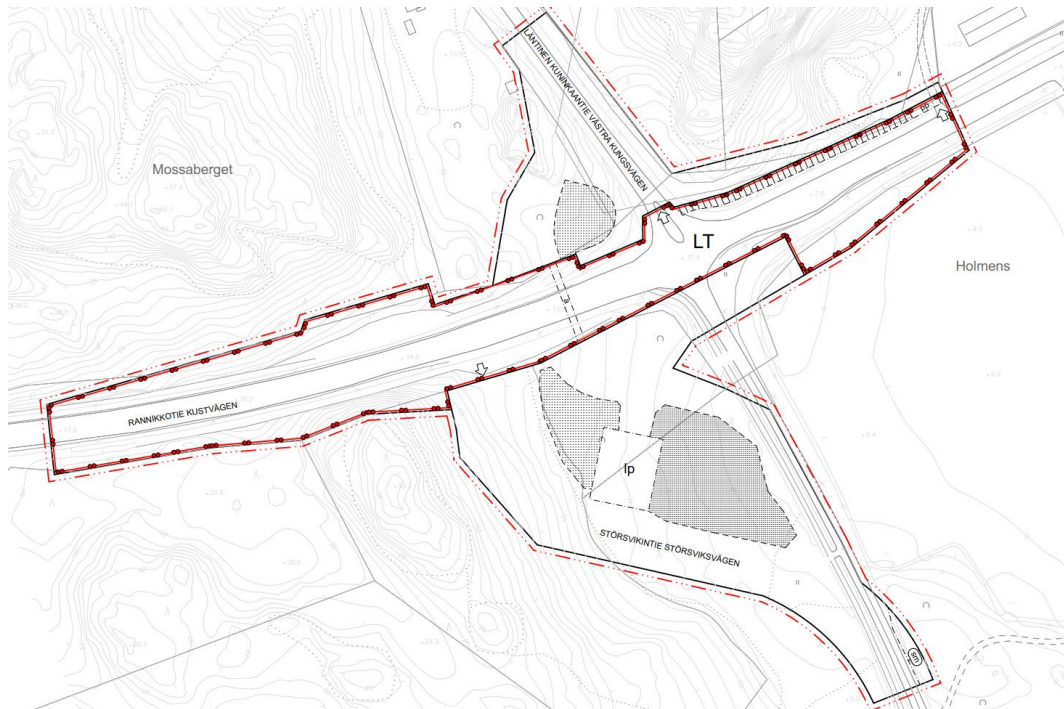
2.1.3 Asemakaavoitus

Suunnittelualan läntisimmässä osassa on voimassa Slussenin alueen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015. Slussenin alueen asemakaavassa alueelle on osoitettu katualuetta, tori ja asuinpienalojen korttelialuetta (AP), virkistysaluetta (VL-1/s) ja venesataman/venevalkaman aluetta (LV/1). Asuinpienalojen korttelialueelle on osoitettu ajoyhteys ja lähivirkistys- ja venesataman/valkaman alueille luo-1- osa-alue, joka koskee liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Muutoin alue on asemakaavoittamaton. (Kuva alla)



Kuva 6 Ote alueen länsiosaa koskevasta, voimassa olevasta Slussenin alueen asemakaavasta.

Kaava-alueen läheisyydessä on Störsvikintien ja kt 51 liittymäjärjestelyiden parantamisen asemakaava vireillä. Kaavaluonnos on asetettu nähtäville 28.10.-11.11.2024 väliseksi ajaksi. Kaavalla osoitetaan liikenne- ja katualueita. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kantatie 51:n, Störsvikintien ja Läntisen kuninkaantien liittymäalueen liikenteen sujuvoittaminen ja parantaa alueen turvallisuutta niin autoliikenteen, julkisen liikenteen, jalankulun kuin pyöräliikenteen suhteen.



Kuva 7 Ote Störsvikintien ja kt 51 liittymäjärjestelyiden parantamisen asemakaavaluonnoksesta.

2.2 Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se on tullut voimaan 1.10.2019.

2.3 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle. Pohjakarttaa täydennetään kevään 2025 aikana.

2.4 Maanomistus ja kiinteistöjako

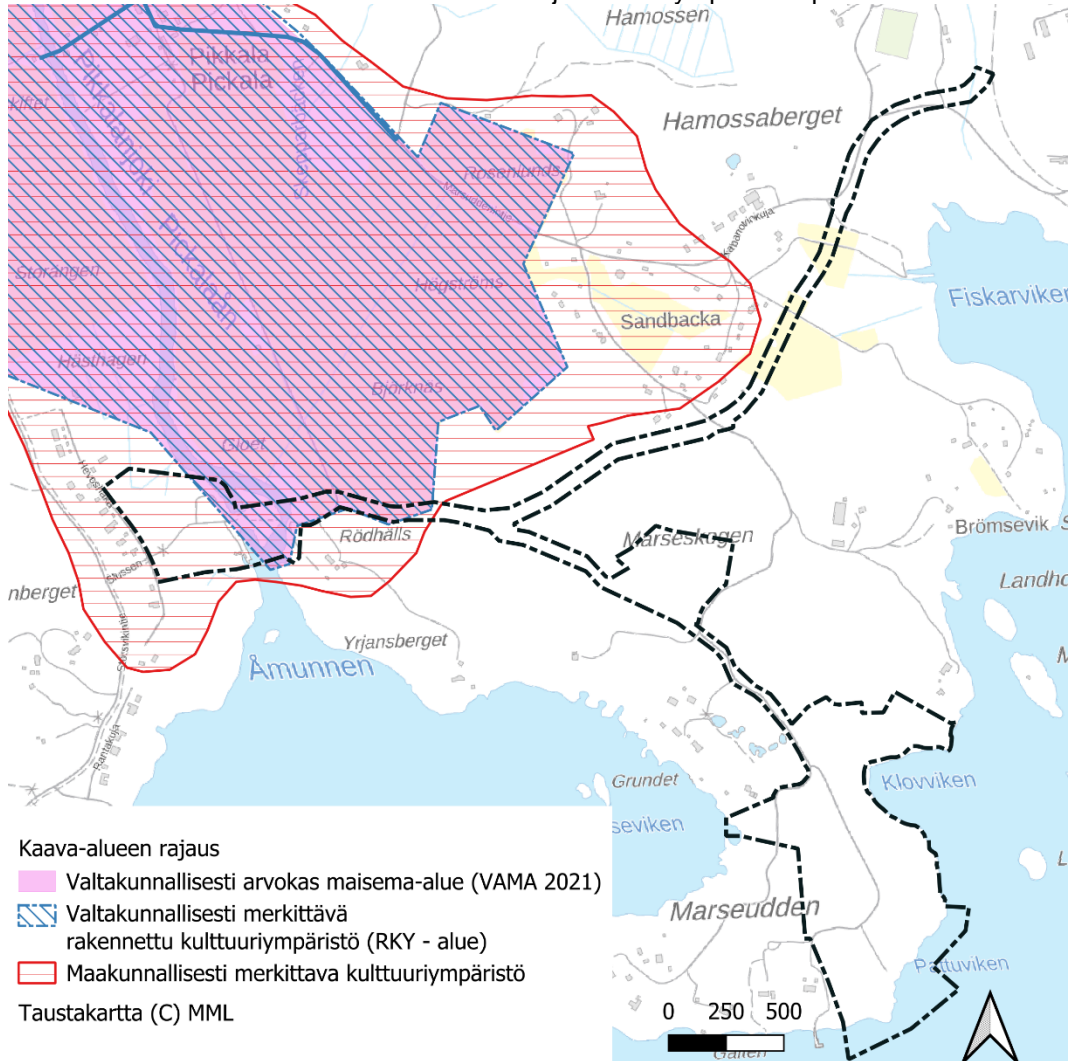
Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Kunnan ja alueen maanomistajien kesken tullaan laatimaan maankäytösopimukset kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

2.5 Luonnonympäristö ja maisema

Etelä-Siuntion maisemalle ovat luonteenomaisia vaihtelevat maastonmuodot, kallio-, metsä- sekä peltoalueet. Kasvillisuus on rehevää lukuun ottamatta karuja kallioalueita. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat) sijoittuu kaava-alueen rajapintaan.

Suunnittelualueeseen rajautuen on Båtvikenin lahdella kaksi luonnonsuojelualuetta. Siuntion jokivarsi on Natura 2000-alueita. Siuntionjoki on yksi Uudenmaan luonnontilaisimpina säilyneitä jokivesistöjä.

Vuonna 2016 laaditun maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu pääasiassa alueelle, jolla ei ole erityisiä maiseman asettamia reunaehtoja maankäytön suunnittelun suhteen. Pikkalan kartanon peltoalueiden tuntumassa tulee kuitenkin huomioida valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja kulttuuriympäristön piirteet.



Kuva 8 Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sijainti Siuntiossa. (Lähde Missä maat on mainioimmat, kolmas painos 2022)

Suunnittelualueen rajapintaan, pääasiassa kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu sekä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema) että valtakunnallisesti arvokasta maisemaa, Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus on hivenen valtakunnallisesti arvokasta aluetta laajempi kaava-alueen tuntumassa.

Valtakunnallisesti arvokas Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat on laaja ja edustava esimerkki läntisen Uudenmaan vauraista ja yhtenäisistä viljelyalueista, jonka arvoa

korostavat pitkä asutushistoria, useat kartanoympäristöt, vanhat tielinjaukset ja muut kulttuuriympäristön arvokohteet, laajat viljelykset sekä lähes luonnontilainen jokiluonto.

Hieman laajemmalle ulottuva maakunnallisesti arvokas Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema jakautuu länsiosan kumpuileviin, laajoihin viljelymaisemiin sekä itäosan järvi- ja selänneseudun rikkonaisiin ja suurten korkeuserojen erottamiin pienialaisempiin viljelymaisemiin. Pikkalanjoen, Pikkalanlahden ja Suuren rantatien muodostama liikenteellinen solmukohta on syntynyt 1900- luvun alun tiiviinä ja eheänä kylänä, jota viljelymaisemat ympäröivät.

2.6 Rakennettu ympäristö ja muinaismuistot

Länsi-Uudenmaan alue on rikasta ja vanhaa kulttuurialuetta, jolta on löydetty paljon muinaismuistokohteita. Asemakaavoitettava alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Pikkalan kartano.



Kuva 9 Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu kolme kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on osoitettu punaisella pisteellä. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) osoitettu sinisellä ruudukolla Pikkalan peltoalueiden ympärille. Lähde Paikkatietoikkuna/MML/Museovirasto.

2.7 Perusselvitykset

Aiempien kaavojen ja maakuntakaavan laadinnan yhteydessä alueelta osoitetut kohteet tai alueet (maisema, rakennus- ja luonnonsuojelu, muinaisjäännökset) huomioidaan kaavan laadinnassa.

Aluetta koskien on laadittu mm:

- Siuntion Marsuddenin luontoselvitykset (sisältäen alueen luontotyyppit, kasvillisuus, linnusto ja lepakot), Ympäristötutkimus Yrjölä 2010

- Liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä 2010
- Vesikasvillisuus ja linnustoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Bätvikenin saarien luonnonsuojelualueen kalastoselvitys Nordic-kalaverkkokalastuksella, Kala- ja Vesitutkimus Oy, 2006
- Pikkala Marsudden Kloviken Pattuviken alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti 2009
- Siuntion arkeologinen inventointi, Laulumaa, Museovirasto, 2014
- Etelä-Siuntion osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 2016
- Etelä-Siuntion osayleiskaava-alueen maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy, 2016
- Slussenin asemakaavan täydentävä luontoselvitys, Arkitektrum Oy, 2013
- Slussenin asemakaavan Natura-arvio, Arkkitehtitoimisto Arkitekttrum Oy 2013
- Rannan suojavirkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelma, Keiron Oy 2014
- Lepakkolausunto, Bathouse 2015
- Liito-oravalausunto, Keiron 2014
- Slussenin kaavoituksen vaikutus Siuntionjoen Natura-alueen taimeneen, vimpaan sekä Pikkalanlahden kalastukseen, Kala- ja vesitutkimus Oy 2013
- Slussenin asemakaava-alueen rakennettavuus- ja pohjavesiselvitys, Geo-Hydro Oy, 2015
- Pikkalanjoen Natura-arvio, Sweco Ympäristö 2019
- Pikkala- Marsuddenin luontoselvitys, Sweco Ympäristö 2019
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Sweco Ympäristö 2019
- Marsuddenin mahdollisen röykkiön arkeologinen koekaivaus, Mikroliitti 2019
- Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö 2020
- Siuntion Slussenin liito-oravaselvitys, Sweco 2020
- Siuntion Marsuddenin liito-oravaselvitys, Sitowise 2024
- Luontoselvitys, Sweco Finland, 2025

3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa lainvoiman saaneen Pikkala-Marsuddenin osayleiskaavan 1. vaiheen toteuttaminen. Merenläheisellä, Störsvikin ja kuntakeskuksen palveluihin kytkeytyvällä uudella asuntoalueella nähdään edellytyksiä kunnan vetovoiman kasvattamiseen asuinkuntana. Slussenin asemakaavamuutoksen tavoitteena on kokoojakadun/rinnakkaistien mahdollistaminen Störsvikintien ja Kelan välille. Lisäksi korttelin 3 muutoksilla pyritään varmistamaan näiden korttelialueiden nykyistä kaavaratkaisua parempi toteutettavuus.

Tavoitteena on huomioida alueen kulttuurihistorialliset sekä luonnon ja maiseman arvot ja luoda näin edellytykset ympäristön kannalta korkeatasoiseen toteutukseen.

4 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämiseen ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla nykyistä ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan laaditut selvitykset, viranomaiskannanotot sekä kansalaisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet. Arvioinnin tekee kaavan laatija sekä erityisasiantuntijat yhdessä kunnan edustajien kanssa. Asemakaavatyön yhteydessä arvioidaan myös suunnitellun Pikkalanjoen sillan suhde Natura-arvoihin. Luonnosvaiheessa tehdään kuntataloudellinen arviointi, jossa otetaan huomioon kunnallistekniikan yleissuunnitelman ja Pikkalanjoen ylikulkusillan päivitetty kustannusarviot. Kuntataloudellinen arviointi koskee osayleiskaavan vaiheen 1 mukaisten aluevarausten toteutusta.

5 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
 - o Sääksisäätiö

Siuntion hallintokunnat

Muut viranomaiset:

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

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (Siuntion vesihuoltolaitos)
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt
- jätehuoltolaitos

6 TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kunnan virallisella ilmoitustaululla. Ne ja ilmoitukset julkaistaan myös kunnan kotisivuilla alla mainituissa osoitteissa. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Kirkkonummen Sanomat (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla ja Teknisessä toimistossa. Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Siuntion Teknisessä toimistossa, osoitteessa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio, jossa myös voi tutustua kaava-aineistoon. Lisäksi aineisto on käytettävissä kunnan kotisivuilla www.siuntio.fi/kaavoitus hankkeen aikana.

7 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 Aloitus

- Kunta tiedottaa kaavan vireilletulosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä; Västra Nyland ja Kirkkonummen Sanomat
- AKL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu ensimmäisen kerran 23.4.2019.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.5.2019. Neuvottelussa käytiin läpi OAS ja selvitystilanne.
- OAS lähetettiin viranomaisille tiedoksi ja pidetään Teknisessä toimistossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan.
- Asemakaavatyö laitettiin tauolle toukokuussa 2020 odottamaan osayleiskaavan lainvoimaisuutta. Asemakaavatyötä päätettiin jatkaa osayleiskaavan saatua lainvoiman 31.1.2023.
- Kaavasta järjestettiin viranomaistyöpalaveri 16.2.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin joulukuussa 2024. Kaavan nimi muutettiin muotoon Marsuddenin asemakaava ja Slussenin asemakaavan muutos.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kunnassa helmikuussa 2025 ja asetettiin nähtäville.

7.2 Luonnosvaihe (loppuvuosi 2025)

- Alustavaa kaavaluonnosta on käsitelty viranomaistyöpalavereissa helmimaaliskuussa 2025.
- Keväällä 2025 kaava-aluetta päätettiin laajentaa siten, että kulku voidaan ohjata Kelan suunnitteilla olevaan eritasoliittymään.
- Kaavaluonnos ja selostus valmistuivat lokakuussa 2025.
- Tekninen lautakunta päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti asemakaavaluonnoksen asettamisesta julkisesti nähtäville.
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville lausuntojen ja kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten __-__-___.2025 väliseksi ajaksi.
- Asemakaavan tavoitteita ja luonnosaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa, joka järjestetään nähtävilläoloaikana.
- Viranomaislausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin laaditaan vastineet kunnan käsittelyä varten.
- Tekninen lautakunta päättää annettavista vastineista ja mahdollisista toimenpiteistä niiden johdosta.

7.3 Ehdotusvaihe (kevät 2025)

- Asemakaavaa tarkistetaan saadun palautteen perusteella.
- Kaavaehdotus valmistuu alustavan aikataulun mukaan maaliskuussa 2026 ja se käsitellään kunnassa.
- Tekninen lautakunta päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 19 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Laaditaan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin kunnan käsittelyä varten.
- Tekninen lautakunta päättää annettavista vastineista ja mahdollisista toimenpiteistä niiden johdosta.
- Järjestetään tarvittavat viranomaistyöneuvottelut.

7.4 Hyväksyminen (kesä 2026)

- Hyväksymisaineiston valmistelu kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta (vähäiset ja tekniset muutokset)
- Tekninen lautakunta päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti asemakaavaehdotuksen lähettamisestä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle.
- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan arviolta syyskuussa 2026.
- Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

8 LISÄTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan. Palautetta suunnitelmasta voi antaa tekniselle toimistolle tai kaavan laatijalle joko suullisesti, kirjallisesti tai sähköpostilla.

Siuntion kunta

Tekninen johtaja
Kennet Flythström

osoite: Siuntiontie 504, 02580 Siuntio
sähköposti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Sweco Finland Oy

Jouko Riipinen
DI

Pasi Vierimaa
Arkkitehti SAFA, YKS-492

Maritta Heinilä
Arkkitehti, YKS-506

Maria Kirveslahti
Fm. YKS-732

sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi