



Aluesuunnittelu / Heli Vauhkonen ja Suvi Silvennoinen

Siuntion kunta/tekninen lautakunta
tekninen@siuntio.fi

Lausuntopyyntö 21.4.2021

Sunnanvikin liikennealueen asemakaavan muutosehdotus

Siuntion kunta pyytää lausuntoa Sunnavikin liikennealueen asemakaavan muutosehdotuksesta 28.5. mennessä. Uudenmaan liitto ei ole aikaisemmin lausunut asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavaa on muutettu merkittävästi edellisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja siksi kaavaehdotus on laitettu uudelleen nähtävillä. Suunnittelualuetta on laajennettu siten, että liikennealuetta ympäröiviä korttelialueita on otettu mukaan kaava-alueeseen.

Suunnittelualue ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava-alue sijaitsee kantatien 51 ja Siuntiontien risteyksessä Siuntion eteläosassa ja se on pinta-alaltaan noin 43,7 ha.

Kaavan tarkoituksena on Uudenmaan ELY-keskuksen Kantatien 51 aluevaraussuunnitelman ja Kantatien 51 eritasoliittymän tiesuunnitelman mukaisten liikennejärjestelyjen mahdollistaminen. Lisäksi tutkitaan Sunnavikin yritysalueen korttelialueiden rakentamismahdollisuuksia.

Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kantatie 51:n pohjoispuolella työpaikka-aluetta, eteläpuolella taajatoimintojen aluetta ja liikennealuetta koskee eritasoliittymän merkintä. Alueen läpi on myös osoitettu merkittävä seudullinen siirtoviemäri. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on maakuntavaltuuston hyväksymä, mutta tällä hetkellä täytäntöönpanokiellossa. Vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu ainoastaan kantatie 51 maakunnallisesti merkittävänä tienä ja Siuntiontie seudullisesti merkittävänä tienä.



Suunnittelualueella on voimassa Siuntion keskustan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 1993. Osayleiskaavassa kantatien 51 ja Siuntiontien risteysalue on varattu nykytilaa laajemmille liikennealueille. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-2) ja teollisuusalueita (T).

Suunnittelualueella on useita asemakaavoja. Risteysalueen ympäristön asemakaavat ovat pääosin toteutumattomia. Voimassa olevat asemakaavat poikkeavat yleiskaavaratkaisusta.

Lausunto

Uudenmaan liitto katsoo, että alueen liikennejärjestelyiden parantaminen ELY-keskuksen aluevaraussuunnitelman mukaisesti ja kaava-alueen laajentaminen on kannatettavaa.

Asemakaavanmuutosta ohjaa Siuntion keskustan osayleiskaava. Voimassa olevat alueen asemakaavat sekä valmisteilla oleva asemakaavaehdotus poikkeavat kuitenkin yleiskaavaratkaisusta. Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi avattu yleiskaavaratkaisua. Kaavaselostusta tulee täydentää tältä osin, tuoda esiin suhde kaavaa ohjaavaan yleiskaavaan sekä tuoda esille syyt poikkeamiseen yleiskaavasta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja aluevaraukset ovat voimassa olevan maakuntakaavan mukaisia. Asemakaavan muutos poikkeaa kuitenkin sitä ohjaavasta yleiskaavasta. Kun lisäksi kaavaratkaisulla on maakunnallista merkitystä maakunnallisesti merkittävän tien: kantatien 51 liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi, lausuu Uudenmaan liitto kaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto katsoo, että ennen kuin kaava hyväksytään, tulee täsmentää kaavaa sekä kaava-aineistoja seuraavissa asioissa:

Liikenne

On tärkeää, että liittymää, liikkumisen sujuvuutta ja turvallisuutta alueella parannetaan. Kaavaselostuksessa todetaan, että nykyisen liittymän sujuvuus on huono ja liittymässä on tapahtunut huomattavan paljon onnettomuuksia.

Kaava-aineistoissa ei ole riittävästi selvitetty, miten ympäröivä maankäyttö vaikuttaa liittymään. Uusien yrityskortteleiden toiminnot tulevat lisäämään alueen liikennemääriä. Ennen kuin yritysalueita aletaan toteuttaa, tulee liittymän parannustoimenpiteet olla valmiina. Yrityskortteleiden asemakaavaratkaisun toteuttamisen ajoitus tulee huomioida kaavamääräyksissä.

Kauppa

Asemakaavamuutoksen yleisissä määräyksissä määrätään, ettei alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, mikä on MRL:n ja maakuntakaavan säännösten mukaista.

On huomattava, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen kaupan tiloihin tulee laskea sekä jo olemassa oleva että kaavassa osoitettu tuleva myymälätila. Kaavaselostukseen tulee täydentää voimassa olevien maakuntakaavan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat, jotka koskevat kaava-alueita.

- Työpaikka-alueella, joka koskee suunnittelualueen kt 51 pohjoispuolista aluetta: ”*Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Siuntiossa 5000 k-m², ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.*”
- Taajamatoimintojen alue, joka koskee ns. Störsvikin aluetta kt 51 eteläpuolella: Koon alarajat ovat ns. tilaa vievässä kaupassa 5000 k-m², muussa erikoiskaupassa 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään, että maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on tehty kaupan säännösten osalta muutoksia, jotka tulivat voimaan vuonna 2017. Siinä vähittäiskaupan suuryksikön seudullisuuden alaraja nousi 2000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin. On huomattava, että lain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Kaavassa on osoitettu useita eri liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, osassa korttelialueiden kaavamääräyksiä on määritelty suurimmat sallitut myymälätilojen määrät. Kaava-aineiston perusteella on kuitenkin vaikea saada kokonaiskuvaa alueelle sijoittuvista toiminnoista ja alueelle sijoitettavista kaupan kokonaiskerrosalamäärästä. Lisäksi asemakaavan muutos koskee ainoastaan osaa Sunnavikin yritysalueesta. Kaava-asiakirjojen mukaan tarkoituksena on toisessa vaiheessa laatia asemakaavamuutokset myös muille yritysalueen asemakaava-alueille.

Kaavaselostuksessa on esitettävä koko risteysalueen muodostaman kaupan kokonaisuuden (ml. myös muut ympäröivien alueiden jo kaavoitetut ja kaavoitettavat alueet) kokonaiskuva, olemassa olevat kaupan myymälätilat ja miten alueelle sijoitetaan kaupan myymälätiloja siten, että kaupan ratkaisu ei ylitä maakuntakaavassa määriteltyä seudullisuuden rajaa. Tässä tulee huomioida myös maakuntakaavan eri merkintöjen (taajamatoimintojen ja työpaikka-alue) toisistaan poikkeavat kaupan laatujen mukaiset enimmäismäärät. Myös asemakaavan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueiden (KLH-1 ja KLH-2) kaupan suurimmat sallitut kerrosneliömetrit tulee määritellä.

Lisäksi alueen suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon, etteivät alueelle osoitetut toiminnot ja palvelut saa heikentää Siuntion keskustan palvelujen kehitystä. Raideliikenteen varteen sijoittuvaa Siuntion keskustan asunto- ja julkista palvelurakentamista on kehitetty viime vuosina ansiokkaasti. On tärkeää, että keskustan veto- ja elinvoimaa vahvistetaan ohjaamalla keskustaan palveluja, jolloin palvelut ovat asukkaille kestäväällä tavalla saavutettavia. Jos lähipalvelut siirtyvät kantatie 51 varteen, se lisää henkilöautoliikennettä.

Muuta

Asemakaava mahdollistaa kortteliin 14 (K-1) seitsemänkerroksisen rakennuksen. Selostuksessa kerrotaan rakennuksen toimivan maamerkinä. Korkea, seitsenkerroksinen rakennus erottuu melko tasaisesta maastosta ja alueelle suunnitellusta matalasta rakennuskannasta. Tavoite huomiota herättävästä rakennuksesta täyttynee, mutta huomattavasti ympäristöään korkeamman rakennuksen tarkoituksenmukaisuutta ja sen sopeutumista ympäristöönsä ml. vaikutuksia ympäröivään maisemaan on tarkasteltava tarkemmin.

Uudenmaan liitto katsoo, että lausunnossa esiin tuodut asiat on otettava huomioon ennen kuin kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Siuntion kunta/tekninen lautakunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/Olli Miettinen