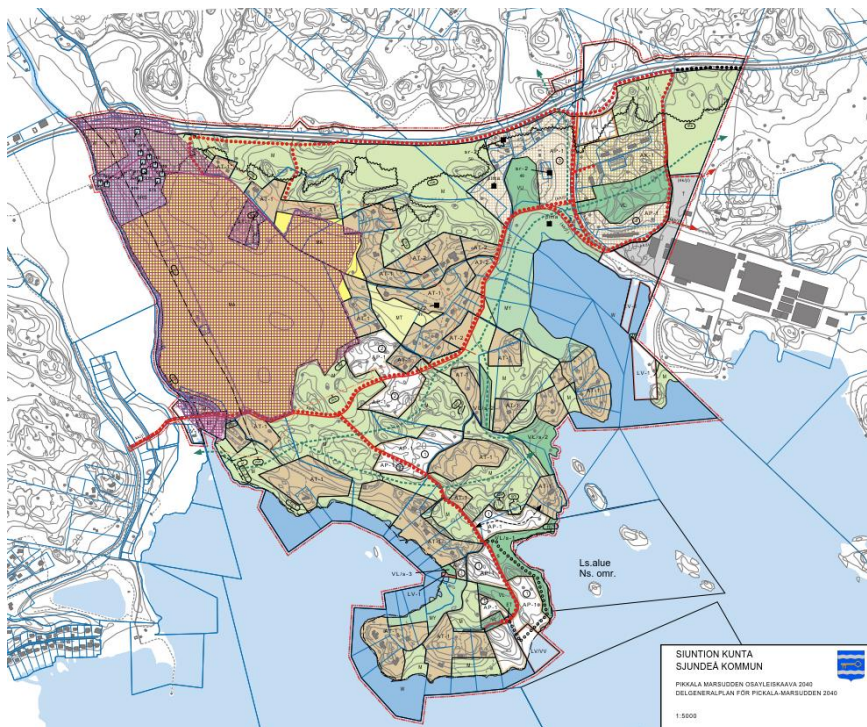

SIUNTION KUNTA PIKKALA-MARSUDDEN OSAYLEISKAAVA 2040

KAAVATALOUDELLINEN VAIKUTUSTENARVIONTI



TYÖNUMERO 20602385

23.4.2020

Sweco Ympäristö Oy



Sweco Ympäristö Oy

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

Y-tunnus 0564810-5

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

Maritta Heinilä
osastopäällikkö
Maankäyttö

Sisältö

1	JOHDANTO.....	1
2	SUUNNITTELUALUEEN OMINAISPIIRTEET	2
2.1	Suunnittelualue ja maanomistus	2
2.2	Kallio- ja maaperäolosuhteet, maastonmuodot	3
2.3	Yhdyskuntatekniikka.....	4
2.4	Suhde palveluiden sijoittumiseen	4
3	KAAVATALOUTEEN VAIKUTTAVAT TAVOITTEET	6
3.1	Maapoliittinen ohjelma.....	6
3.2	Väestötavoite	7
3.3	Liikennettä koskevat tavoitteet	8
4	OSAYLEISKAAVAN MITOITUS	9
4.1	Kokonaismitoitus.....	9
4.2	Asuinalueiden mitoitus.....	10
5	KAAVATALOUDELLISTEN VAIKUTUSTENARVIOINTI	11
5.1	Arviointimenetelmät.....	11
5.2	Arvioinnin tarkkuus ja epävarmuustekijät.....	11
5.3	Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset	12
5.4	Kaavan toteuttamisesta syntyvät tulot	13
5.5	Muut osayleiskaava-aluetta koskevat kustannukset.....	15
5.6	Vaikutukset työpaikkoihin ja kunnan elinkeinoelämään	16
6	ASUKASMÄÄRÄN KEHITTYMINEN TOTEUTTAMISVUOSITTAIN	16

Ote kaavakartasta on esitetty raportin kanssa.

SIUNTION KUNTA, Pikkala-Marsudden osayleiskaava 2040

Kaavataloudellinen vaikutustenarviointi, joka koskee 21.2.2020 päivättyä kaavakarttaa.

1 JOHDANTO

Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö

Uuden maankäytön näkökulmasta osayleiskaavassa esitetään monipuolisia houkuttelevia merenläheisiä alueita asumiseen ja rakentamiseen. Täydennysrakentamiselle osoitetaan asemakaavalla ratkaistavia alueita ja lisäksi osoitetaan mahdollisuuksia kehittää nykyisiä kylätaajama-alueita suunnittelutarveratkaisuin. Kaava-alueen koillisosaa kehitetään tiiviimmän asumisen ja palvelujen alueena, jossa hyödynnetään kantatien 51 suunniteltu Kelan eritasoliittymä, hyvät liikenneyhteydet ja Kirkkonummen Kantvikin alueen kehittäminen kuntarajalla.

Liikenteen osalta osayleiskaavassa huomioidaan kantatietä 51 koskeva aluevarausuunnitelma sekä osoitetaan katuverkko ja yhteys suunnittelualueelta Störsvikin suuntaan, jolloin alue voidaan kytkeä yhteen Störsvikin palveluiden, virkistystoiminnan ja liikenneverkon kanssa. Tämä edellyttää myös uuden sillan rakentamista Pikkalanjoen yli. Kaavassa huomioidaan jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet sekä niiden kehittäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Koko kuntaa koskevan väestötavoitteen pohjalta on esitetty tavoite noin 600-800 uuden asukkaan sijoittamisesta osayleiskaava-alueelle. Kunnan tavoitteena on 2700 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Tavoite on ollut taustana maankäytön kehityskuvan laadinnassa, jonka perusteella kuntakeskuksen lisäksi kehitetään ns. koukkuraittia ja sen yhteydessä sijaitsevia painopisteitä Kuntakeskus – Störsvik – Pikkala-Marsudden – Kela.

Taloudellinen kestävyys

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta taloudellinen kestävä kehitys huomioi yhdyskuntarakenteen ja yhdyskuntatalouden kestävyyttä kaavassa. Yhdyskuntarakenne vaikuttaa suoraan yhdyskuntateknisiin ratkaisuihin sekä yhteiskunnallisten palvelujen (kuten esim. koulut, päiväkodit) koskeviin kysymyksiin. Osayleiskaavan vaihtoehtotarkastelujen yhteydessä on tutkittu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ja niillä on ollut selvä vaikutus kaavaratkaisujen sisältöön.

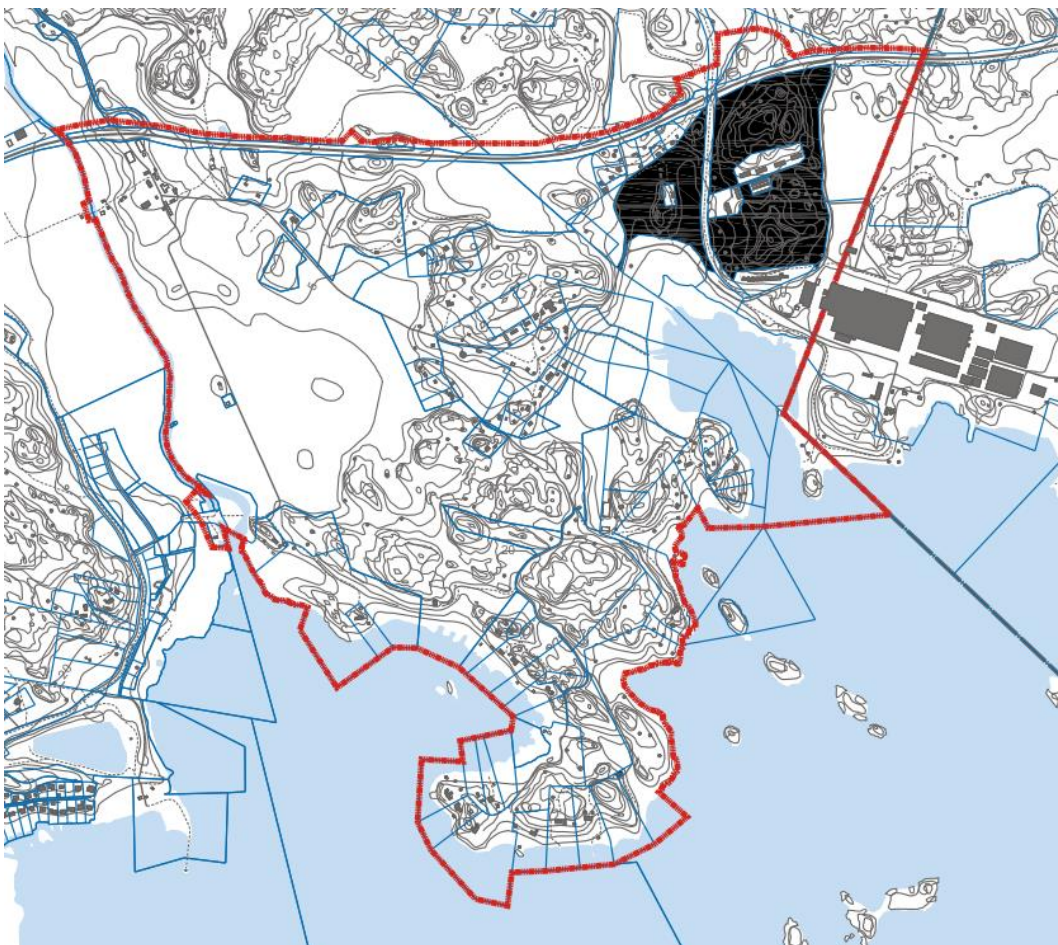
Joukkoliikenteen näkökulmasta osayleiskaava tukee linja-autoliikennettä osana mahdollista joukkoliikennereittiä Störsvikin ja Kirkkonummen Kantvikin välillä. Palveluiden näkökulmasta päiväkotit ja lähikauppa on saavutettavissa Pikkalanjoen ylittävän sillan rakentamisen jälkeen jalan ja pyörällä, mutta koulut ja esimerkiksi terveydenhoitopalvelut ovat saavutettavissa vain autolla, joukkoliikenteellä tai erillisellä palveluliikenteellä. Tältä osin kaavaratkaisu ei ole parhaalla mahdollisella tavalla taloudellisesti kestävä. Toisaalta Golf-kentät, meri, veneilymahdollisuudet ja luonto ovat lähellä, mikä luo alueesta vetovoimaisen ja mahdollistaa alueen korkealuokkaisen toteuttamisen. Kuntatalouden näkökulmasta kiinteistöverojen kasvu ja alueelle pysyvästi muuttavien verotulot helpottavat kuntataloutta.

2 SUUNNITTELUALUEEN OMINAISPIIRTEET

2.1 SUUNNITTELUALUE JA MAANOMISTUS

Osayleiskaava-alue käsittää Pikkalan Marsuddenin alueen rajautuen pohjoisesta kt 51:en, lännessä Pikkalanjokeen sekä etelässä ja idässä Pikkalanlahteen ja Kirkkonummen kuntarajaan. Myös Pikkalanjoen ylittävä suunniteltu siltayhteys ja katu Störsvikintielle asti on osa kaava-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 430 hehtaaria.

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

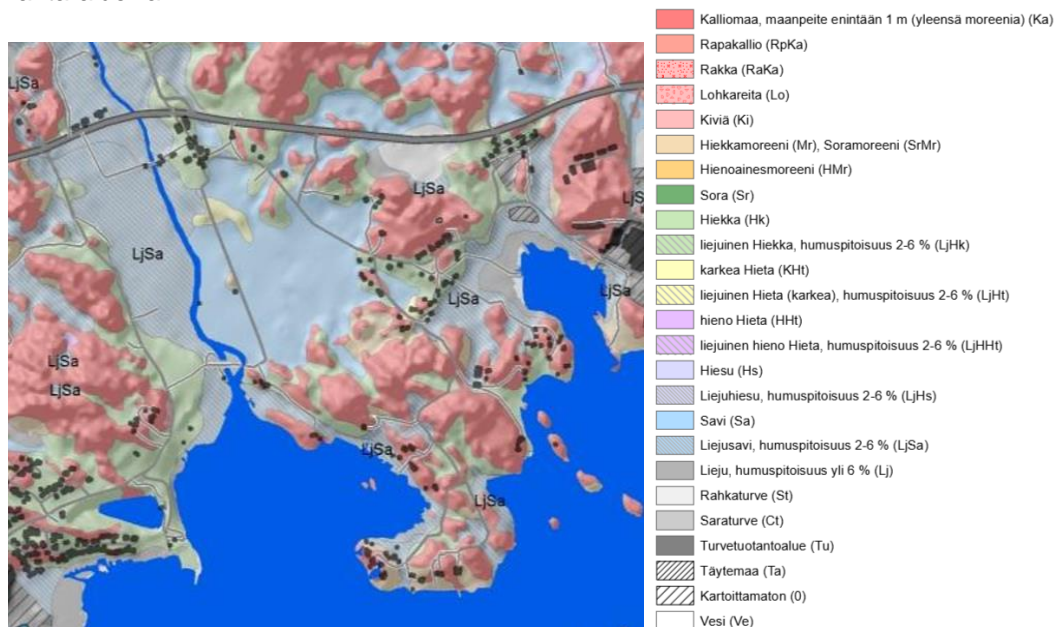


Kuva 1 Punaisella osayleiskaava-alueen likimääräinen raja, mustalla rasterilla kunnan maanomistus. Maastokartta © Maanmittauslaitos 2019.

2.2 KALLIO- JA MAAPERÄOLOSUHTEET, MAASTONMUODOT

Rakentamisen näkökulmasta suunnittelualueen maaperäolosuhteet ovat paikoin haasteelliset. Tästä syystä osayleiskaavakartalla on tehty asemakaavoitettavia alueita koskien todellista tarvetta laajempia aluevarauksia, jotta tarkemmassa suunnittelussa rakentaminen ja sen edellyttämät liikenne- ja rakennusratkaisut, kuten tonttiliittymät, on mahdollista toteuttaa.

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



Kuva 2 Ote maaperäolosuhdekartasta (Etelä-Suuntion maisemaselvitys osayleiskaavaa varten, Ramboll Finland Oy, 2016, GTK 2015)

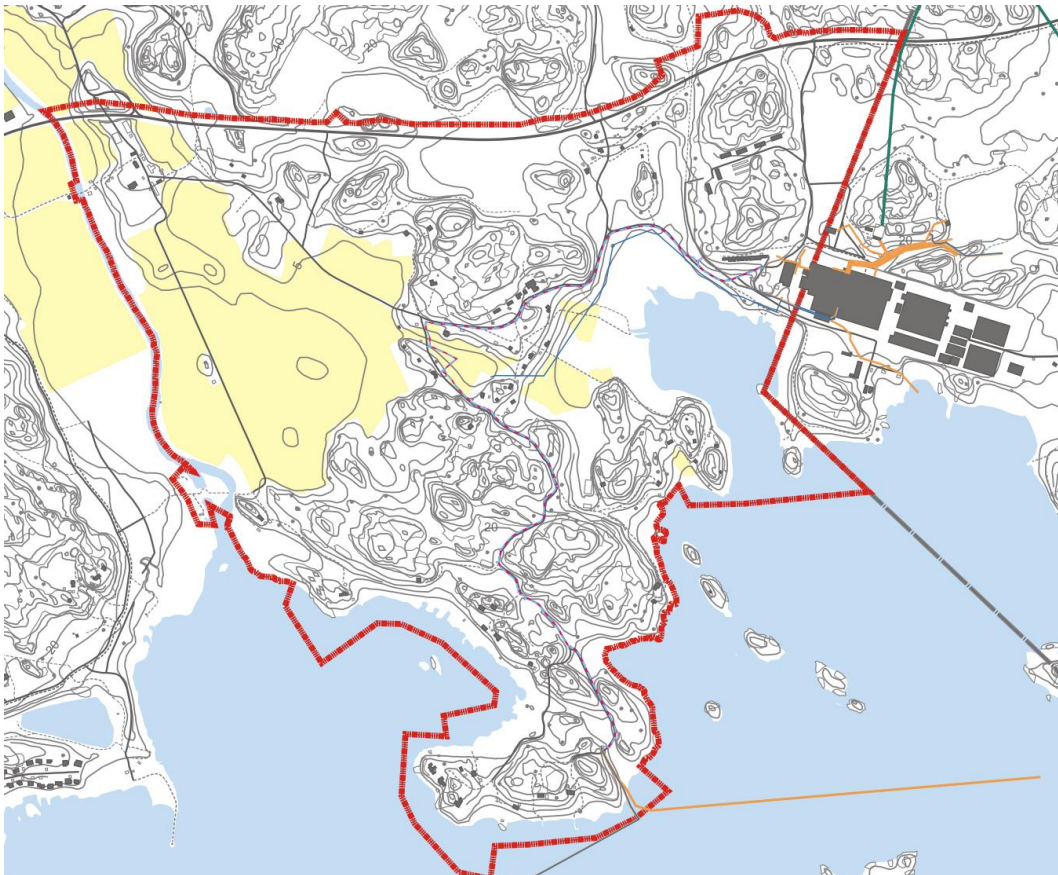


Kuva 3 Metsäiset kallioselänteet ovat alueelle leimallisia.

2.3 YHDYSKUNTATEKNIikka

Osayleiskaava-alueella ei ole kaukolämpöverkkoa. Alueen väljiys ja maaperäolosuhteet luovat potentiaalia hyödyntää erilaisia uusiutuvia energiaratkaisuja, kuten maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Asemakaavoitettavia alueita koskevissa määräyksissä on huomioitu mahdollisuus järjestää alueella myös alueellinen energiaratkaisu.

Suunnittelualueen eteläosassa on jätevedenpumppaamo. Marsuddenintien, Kabanovinkujan ja Kaapelitien varteen on suunniteltu vesijohto ja jätevesiputket, joiden rakentaminen on jo käynnissä. Nykyisiä jätevesi- ja vesijohtolinjoja sijoittuu mereen, Kaapelitien läheisyyteen sekä Kirkkonummen tehdasalueen rajapintaan, vanhan rautatien kohdalle. Osayleiskaavassa osoitetut asemakaavoitettavat alueet on mahdollista liittää osaksi vesi- ja viemäriverkostoa. Myös kaavamääräysten mukaan asemakaavoitettavat alueet tulee liittää vesi- ja viemäriverkoston.



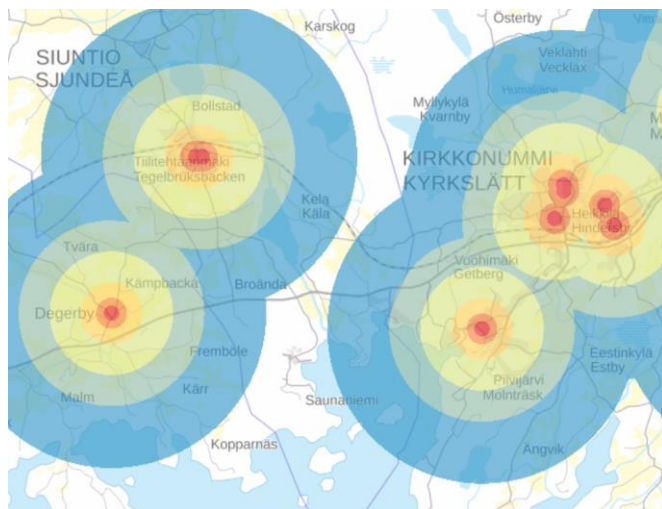
Kuva 4 kaava-alueen kunnallistekninen verkosto.

2.4 SUHDE PALVELUIDEN SIOITTUMISEEN

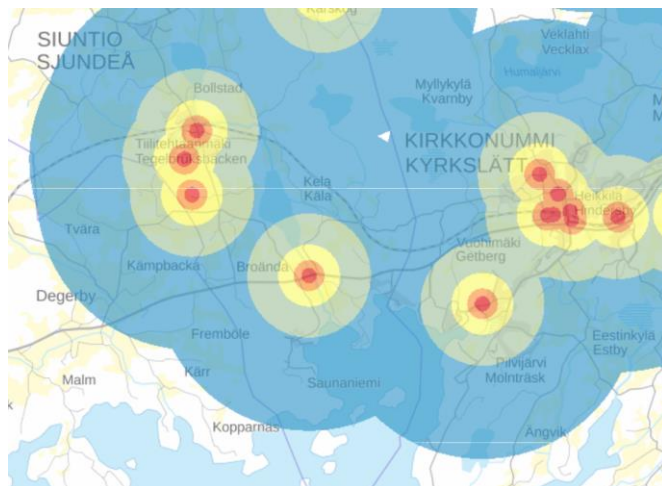
Osayleiskaava-alueelle ei sijoitu nykytilanteessa julkisia tai kaupallisia palveluita. Kunnallisten palveluiden, kuten peruskoulun ja terveydenhuollon osalta alue tukeutuu Siuntion keskustaajaman palveluihin, joihin on matkaa noin kahdeksan kilometriä. Kirkkonummen kuntakeskukseen matkaa on noin kuusi kilometriä. Kirkkonummen puolella

Kantvikin suomenkielinen peruskoulu (luokat 1-6) on kaava-alueen rajalta nykyisiä liikennereittejä myöten noin viiden kilometrin etäisyydellä.

Osayleiskaava-alue liittyy länsiosastaan Störsviktiin. Störsvikissä sijaitsee yleinen uimaranta, vierasvenesatama, yksityinen päiväkotiki sekä golf-keskus majoitus- ja ravintolatiloineen. Lähin päivittäistavarakauppa, ABC Pikkala, sijoittuu aivan osayleiskaava-alueen tuntumaan. Kirkkonummen puolella Kantvikin kaupan palvelut on myös linnuntietä 5 km säteellä osayleiskaava-alueesta.



Kuva 5 Alakoulujen saavutettavuus osayleiskaava-alueelta linnuntietä. Oppilaitoksille (ala-asteet, yläasteet ja lukiot) on Liiterissä muodostettu 250, 500, 1 000, 2 000, 3 000 ja 5 000 metrin etäisyydsvyöhykkeet. Kirkkonummen puolen Kantvikin koulu sijoittuu viiden kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta, mutta Siuntion kuntakeskuksen kouluun on matkaa noin kahdeksan kilometriä. (Ote Liiteri 4.11.2019)



Kuva 6 Kaupan palveluverkko osayleiskaavan ympärillä. Saavutettavuusvyöhykkeet on laskettu linnuntietä. Päivittäistavarakaupoille on muodostettu 250, 500, 1 000, 2 000 ja 5 000 metrin etäisyydsvyöhykkeet. (ote Liiteri 4.11.2019).

3 KAAVATALOUTEEN VAIKUTTAVAT TAVOITTEET

3.1 MAAPOLIITTINEN OHJELMA

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

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

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

2. Uusia asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle

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

3. Kunta ylläpitää määrältään ja monipuolisuudeltaan riittävää raakamaavarantoa

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

4. Kaavoitusta koskevat sopimukset ovat kuntataloudellisesti perusteltuja ja noudattavat yhdenvertaisuusperiaatetta

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

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

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää huolellisesti suunniteltua maanhankintaa ja maanhankinnan painottumista olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Jo raakamaata hankittaessa on arvioitava tarkoin alueen mahdollisuudet ja toteuttamisen vaatimat investoinnit. Maanhankinnan suunnitelmallisuuden tukemiseksi kunnan yleiskaava on uudistettava.

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

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

7. Asemakaavojen toteutumista edistetään kaikin käytössä olevin keinoin

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

3.2 VÄESTÖTAVOITE

Siuntion kunnan väkiluku on ollut kasvusuuntainen vuodesta 1990 vuoteen 2014 asti, jonka jälkeen kasvu on taittunut ja pysynyt tasaisena lievästi laskien. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2017 Siuntiossa oli asukkaita 6146. Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennusteen mukaan kunnan asukasluvun on ennustettu kasvavan tulevaisuudessa. Arvion (2015) mukaan Siuntion väkiluku vuonna 2040 on 7094. Syyskuun lopulla 2019 Tilastokeskus julkisti koko Suomen näkökulmasta aiempaa synkemmän väestöennusteen, jonka taustalla näkyy erityisesti syntyvyyden lasku. Siuntion osalta uusi väestöennuste arvioi vuoden 2040 väestömääräksi 6146, mikä on sama kuin vuoden 2017 tilanne.

Tilastokeskuksen ennuste sisältää luonnollisen väestömuutoksen ja muuttoliikkeen. Koska ennusteet perustuvat menneeseen kehitykseen, voi tuleva kehitys erota ennusteesta. Kunnan aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella voi väestökasvu olla ennusteita positiivisempaa. Kunta sijaitsee voimakkaasti kasvavan Helsingin seudun työssäkäyntialueella, joten kunnan väestökasvu on mahdollista saada nousuun kunnan vetovoimatekijöitä vahvistamalla. Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan kasvun uskotaan jatkuvan voimakkaana yleisen taloudellisen tilanteen kohentuessa.

Maapoliittista ohjelmaa laadittaessa kunnan raakamaavaranto oli noin 110 ha, josta rakentamiseen hyvin sopivia alueita on noin 87 ha. Raakamaavaranto sijoittuu kuntakeskuksen (n. 80 ha) ja Pikkalan osayleiskaavan (n. 30 ha) alueille.

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

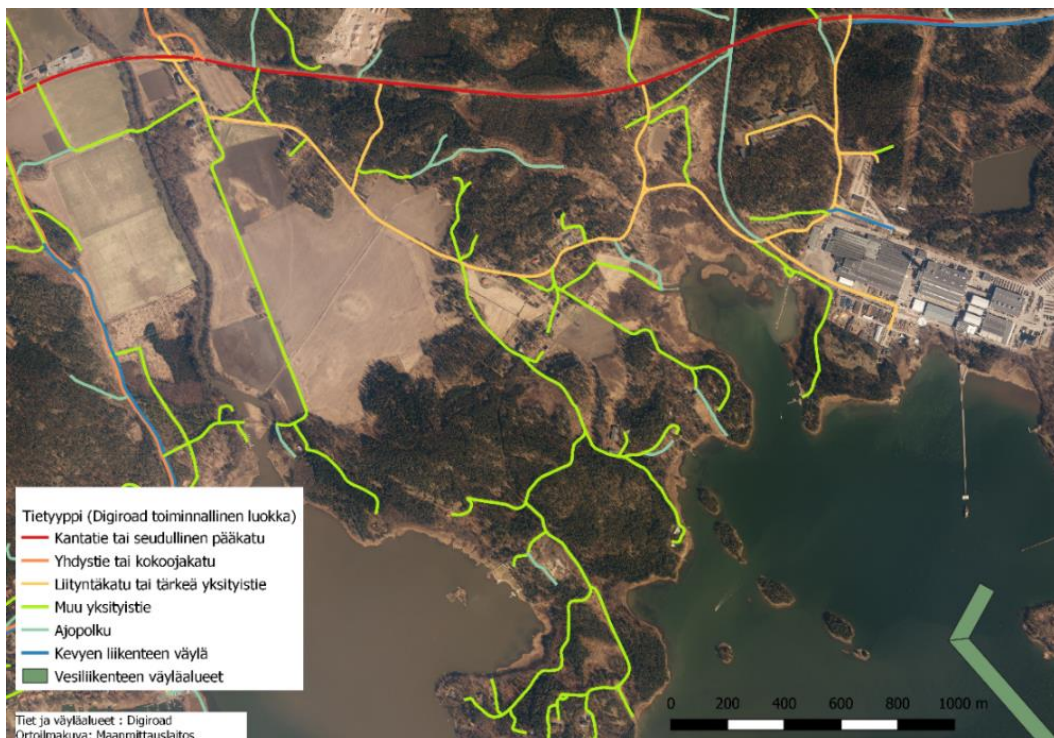
- Omakotitalotontit 10-15 kpl (35-52 asukasta)
- Asuinpien- ja rivitalotontit 1-2 kpl (30-60 asukasta)
- Kerrostalotontit 0-1 kpl (0-50 asukasta)

Kaupunkitutkimus TA Oy:n kunnan toimeksiannosta laatiman väestöprojektion maltillisimman vaihtoehdon mukaan kunnan asukasluku vuonna 2040 olisi 8897 ja nopeimmalla kasvunäkymällä 11396. Maapoliittisen ohjelman (2014) mukaan kunnan vuotuinen väestökasvun tavoite on 2 %.

Huomioiden Kaupunkitutkimus TA Oy:n maltillisemmän väestöarvion, mikä vastaa suunnilleen kunnan väestökasvutavoitetta 2 %, osayleiskaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä tarvitsee kunnan varautua noin 2700 uuteen asukkaaseen. Koko kuntaa koskevan väestötavoitteen pohjalta on esitetty tavoite noin 600-800 uuden asukkaan sijoittamisesta osayleiskaava-alueelle.

3.3 LIIKENNETÄ KOSKEVAT TAVOITTEET

Pohjoisesta alue rajautuu kantatie 51:een (Rannikkotie). Muutoin osayleiskaava-alueen liikenneverkosto koostuu pääosin yksityisteistä kuten kuvasta 6 näkyy. Suuri osa alueen teistä on sorapintaisia ja kapeita ja niiden liikennemäärät ovat nykytilanteessa pieniä.



Kuva 7 Kartta alueen teistä ja niiden toiminnallisista luokista (Maanmittauslaitos, Digiroad).

Osayleiskaava-alueen keskeisimpiä teitä on Marsuddenintie, josta on liittymä kantatielle 51, ja joka jatkuu kyläasukuksen läpi alueen eteläosaan. Kantatieltä alueelle on nykyisin myös Solvikintien ja Kaapelitien tasoliittymät sekä Pikkalan kartanolta kantatien ylittävä silta Itäiselle Kuninkaantielle, josta on liittymä kantatielle.

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

Kantatie 51:n suuret liikennemäärät aiheuttavat haasteita osayleiskaava-alueelta kantatielle liittyvien teiden liittymien liikenteen sujuvuudelle. Tilastokeskuksen liikenneonnettomuustietojen mukaan osayleiskaava-alueella on vuosien 2011 ja 2017 välisenä aikana tapahtunut kuusi henkilövahinkoon johtanutta onnettomuutta ja yksi kuolemaan johtanut onnettomuus. Kaikki onnettomuudet ovat sattuneet kantatie 51:llä (Rannikkotie).

Osayleiskaavassa tavoitteena on kantatietä koskevan aluevaraussuunnitelman mukaisesti liikenneturvallisuuden parantaminen erityisesti kantatie 51:n (Rannikkotie) alueella. Tähän luodaan osayleiskaavalla edellytykset osoittamalla nykyisten kantatielle johtavien tasoristeysten poisto ja Kelan eritasoliittymän aluevaraus. Ratkaisu edellyttää myös kantatien rinnakkaistien osoittamista, mikä on osayleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen mahdollistavan alueen halkovana kokoojakatuna. Joukkoliikennekatu yhdistää Störsvikin – Pikkalan – Kantvikin alueet.

Alueen sisäisen liikenneverkon näkökulmasta liikenneturvallisuutta tulisi kehittää erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Tämä on huomioitu tutkimalla maastomallin avulla katualueiden linjauksia, lisäksi reitistön kehittämistä on osoitettu osayleiskaavassa palloviivoin.

4 OSAYLEISKAAVAN MITOITUS

4.1 KOKONAISMITOITUS

Pääosa osayleiskaava-alueen pinta-alasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi merkinnöin M, MY ja MA. Näiden lisäksi pääosin rakentamattomia alueita ovat vesialueet (W) sekä virkistysalueet V, VL ja VU. Kaavan pinta-alasta edellä mainittuja alueita on noin 60 %. Rakentamisen volyyymiin nähden pinta-alaltaan laajoja ovat kyläasutuksen AT - aluevaraukset, jossa rakentamisen tehokkuus on väljää. Tehokkuudeltaan tiiveimmät asemakaavoitettavat alueet ovat AP-1 ja AK-1 alueita, joita kaava-alueen n. 438 hehtaaria on hieman yli 48 hehtaaria, eli noin 11 %.

alue område	pinta-ala (ha) areal (ha)
AK-1	8,1149
AT-1	66,8911
AT-2	5,1288
AP-1	39,6032
PL	2,0182
T	4,7648
VL	6,9941
VL/s-1	3,3648
VL/s-2	3,3730
VL/s-3	0,1827
VU	2,8971
LT	22,0953
LV-1	6,3631
LV/VV	2,0074
LP	0,6884
SRS	7,6610
ET	1,0731
M	116,7165
MT	5,3549
MA	69,9020
MY	17,2426
W	45,4584

yhteensä / totalt: 437,8953

Kuva 8 Kokonaismitoitus, osayleiskaavassa osoitettujen aluevarausten pinta-alat hehtaareina.

4.2 ASUINALUEIDEN MITOITUS

Osayleiskaavassa uusia asuinalueita on osoitettu noin 48 hehtaaria. Tästä asemakaavalla ratkaistavia pientalojen alueita AP-1 on osoitettu noin 40 ha. Pientaloalueiden toteutuminen on vaiheistettu siten, että 1. ja 2. vaiheiden toteuttaminen on sidottu uuden kokoojakadun rakentamiseen Pikkalanjoen yli Störsvikintielle. 3. vaiheen täydennysrakentaminen asemakaavalla on mahdollista vasta, kun alueelle kantatieltä 51 johtavan liittymän palvelutaso on riittävä.

Asuinkerrostalojen aluetta AK-1 on kaavaehdotuksessa noin kahdeksan hehtaaria, mikä mahdollistaa 1960-70 luvulla rakentuneen tehtaan työväen kerrostaloalueen täydennysrakentamisen. AK-1-alueelle arvioidaan voivan sijoittua noin 250-350 uutta asukasta.

Uusia asukkaita kyläalueille AT-1- ja AT-2 sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti maksimissaan noin 90 – 125 henkeä, mikäli aiemmin laaditun Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan mukainen kiinteistökohtainen mitoitus toteutuisi täysimittaisena. Huomioitavaa on, että voimassa olevan osayleiskaavan mahdollistama asuinrakentaminen kyläalueilla on pitkälti toteutumaton, vaikkakin vuoden 1994 Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan hyväksymisestä on kulunut jo 25 vuotta.

Osayleiskaava-alueen mitoituksessa on maapoliittisen ohjelman väestötavoitteen lisäksi huomioitu kuntataloudellinen tehokkuus. Tavoitteena on ollut osoittaa riittävä määrä tonttimaata alueen vetovoimatekijöitä (kulttuurimaisema, luonto, merellisyys) heikentämättä, jotta pystytään kattamaan mm. alueen infran rakentamisesta ja ylläpidosta sekä kunnallisten palveluiden tuottamisesta vuosittain aiheutuvat kustannukset. Tätä tarkastelua on tehty asemakaavatasoisen suunnittelun menetelmin osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tiiviissä yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Tiivis rakentaminen suunnitellun kantatien rinnakkaistien yhteydessä tukee myös joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

5 KAAVATALOUDELLISTEN VAIKUTUSTENARVIOINTI

5.1 ARVIOINTIMENETELMÄT

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet osayleiskaavan tavoitevuonna 2040. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Infran kustannuksia on arvioitu lisäksi maastomallin avulla ja Foren HOLA -kustannustenlaskentaohjelmalla.

Kaavasunnittelun yhteydessä on tehty vaihtoehtoisia luonnoksia ja alustavaa vaikutustenarviointia harkiten suunnitelmaratkaisujen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia. Tavoitteena on vaikutustenarvioinnin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valitun suunnitelmaratkaisun sisältöön siten, että negatiiviset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäisiä ja suunnitelman positiiviset vaikutukset mahdollisimman merkittäviä. rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön sekä mm. taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia. Huomioitavaa on, että elinkeinoelämän suhdanteet, maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon alueiden toteutumiseen.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arvioinnissa on tutkittu alue- ja kuntatalouteen kohdistuvia suoria vaikutuksia yleiskaavatasoisena. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu kaavassa esitetyt asemakaavalla ratkaistavat asuinpientalojen, asuinkeuhkotalojen ja teollisuus- ja lähipalvelualueiden alueet ja niihin liittyvät yleiskaavassa osoitetut uudet ajoneuvoliikenteen reitit. Menoina on tutkittu infrastruktuurin rakentamiskustannuksia (katu- ja tieverkko, vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostot) ja tuloina tonttien myyntituloja. Oletuksena on, että suunnittelualueen eteläosa asemakaavoitetaan ja toteutetaan ensimmäisenä ja se toteutuu vuoteen 2030 mennessä. Suunnittelualueen keskiosa kaavoitetaan 2. vaiheessa ja se rakentuu vuoteen 2035 mennessä. Kaavaan osoitetun joukkoliikenneväylän rakentuminen on arvioitu toteutuvan vasta, kun Kelan eritasoliittymä on rakennettu tai liittymä kaava-alueelta kantatielle 51 ratkaistu muilla tavoin turvallisesti.

5.2 ARVIOINNIN TARKKUUS JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Vaikutustenarviointi on laadittu yleiskaavatasoisena. Pikkala-Marsudden osayleiskaavan suunnittelun mittakaava on 1:5000. Huomioitavaa on, että osayleiskaava itsellään ei toimi suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, vaan ohjaa alueen tarkempaa suunnittelua: tulevaa asemakaavoittamista, suunnittelutarveratkaisujen myöntämistä

kyläalueelle ja siten myös rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Aluevarauksia tarkennetaan suunnittelutasolta tarkempaan siirryttäessä.

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet rakennuspaikat toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, rakennuspaikkojen myyntihalukkuus ja niihin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne. Asemakaavalla ratkaistavien pientaloalueiden toteuttamista ja liikenneratkaisujen rakentamisen vaiheistusta on ohjattu kaavamääräyksillä ja kuvattu kaavaselostuksessa. Koska merkittävä osa asemakaavalla ratkaistavista alueista on yksityisomistuksessa, tulee asemakaavan laadinnan yhteydessä laatia maankäyttösopimuksia, jolla sovitaan kustannusten ja tulojen jakautumisesta kunnan ja yksityisen maanomistajan kesken. Täten tarkemmat kaavataloudelliset arvioinnit voidaan tehdä vasta asemakaavan valmistumisen jälkeen ja maankäyttösopimusten vaikutukset huomioiden.

5.3 KAAVAN TOTEUTTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Kunnan maanomistus sijoittuu kaava-alueen koillisosaan, jossa pääosa asemakaavoitettavista AP-, AK- ja PL-alueista on kunnan maanomistusta. Kaava-alueen eteläosan, Marsuddenin, asemakaavoitettavat AP-alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Yksityisen maanomistajan osuus infran rakentamisen aiheuttamista kustannuksista määritellään maankäyttösopimusten kautta.

Alla esitetyt kustannukset ja tuotot ovat karkeita yleiskaavatasoisia arvioita. Tarkemmat kustannukset voidaan esittää vasta, kun aluetta koskevat asemakaavat ovat valmistuneet ja käytössä on niitä koskevat maankäyttösopimukset. Menoissa ei ole laskettu mahdollisia maanomistajalle siirrettäviä kustannuksia.

Infran rakentamisesta aiheutuvat kustannukset

Kustannukset on arvioitu karkeasti Foren HOLA-ohjelmalla. Kokoojakadut käsittävät myös jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien rakentamisen. Katujen rakennuskustannuksissa on karkeasti huomioitu maaperäkartan (GTK Maankamara) pohjaolosuhteet ja niiden erot katujen rakennuskustannuksissa.

1. vaiheen asemakaavoitettava alue, Marsudden:

Silta Pikkalanjoen yli - noin 9,5 m leveä silta, sekä vaikutusalueeltaan noin 30 m pitkä	~ 0,70 M €
Kokoojakatu (kk/jl) Störsvikistä Pikkalanjoen yli niemen eteläosaan	~ 1,54 M €
Muut asemakaavoitettavien alueiden kadut (AP-1)	~ 0,25 M €
Vesihuolto	~ 0,37 M €
Katuvalaistus	~ 0,25 M €
Yhteensä, noin	~ 3,11 M €

2. ja 3. vaiheen asemakaavoitettava alue, keskialue ja koillinen:

Kokoojakadun jatke Marsuddenin läpi Kelan eritasoliittymälle	~ 1,25 M €
Katuyhteys Kelan eritasoliittymästä tehtaalle (vanhan radan päälle)	~ 0,25 M €
Muut asemakaavoitettavien alueiden kadut (AP-1)	~ 0,18 M €
Vesihuolto	~ 0,43 M €
Katuvalaistus	~ 0,29 M €
Yhteensä, noin	~ 2,40 M €

1. – 3. vaiheen katujen ja sillan sekä vesihuollon ja katuvalaistuksen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat yhteensä arviolta noin 5,5 milj. euroa.

Koulukuljetukset

Perusopetuslain 32 §:ssä on säädetty kunnan velvollisuudesta järjestää oppivelvollisuusikäisille esiopetusoppilaille ja perusopetusta tai lisäopetusta saaville oppilaille, joiden koulumatka on yli 5 kilometriä. Oppilaalla on oikeus maksuttomaan kuljetukseen myös silloin, kun edellä tarkoitettu matka oppilaan ikä ja muut olosuhteet huomioon ottaen muodostuu liian vaikeaksi, rasittavaksi tai vaaralliseksi. Lakivelvoitteen lisäksi kunnat myöntävät kuljetuksia oman harkintansa mukaan. Siuntiossa 1-3. luokan oppilaille järjestetään koulukyyti, kun yhdensuuntainen koulumatka ylittää 3 km. Kaavaratkaisu aiheuttaa kunnalle jatkossa koulukuljetuskustannuksia, sillä perusopetusta järjestetään Siuntion keskustaa-ajamassa, jonne on kaava-alueelta minimissään 8 kilometriä. Välimatka Störsvikiin, jossa sijaitsee lähin päiväkotiki, lyhenee uuden katuyhteyden toteuduttua.

5.4 KAAVAN TOTEUTTAMISESTA SYNTYVÄT TULOT

Kunnan maanomistus sijoittuu kaava-alueen koillisosaan, jossa pääosa asemakaavoitettavista AP-, AK- ja PL-alueista on kunnan maanomistusta. Kaava-alueen eteläosan, Marsuddenin, asemakaavoitettavat AP-alueet ovat kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Kunnan osuus yksityisen maanomistajan kiinteistöjen tonttimyynnistä määritellään maankäyttösopimusten kautta. Kaavan toteuttamisesta syntyviä tontin myyntituloja on arvioitu siten, että asemakaavassa yksityisen maa-alueelle osoitettavat tontit jakautuvat maankäyttösopimuksella kunnan ja maanomistajan kesken suhteessa 50 % / 50 %. Tämä jakoperuste voi poiketa lopullisissa sopimuksissa arvioidusta merkittävästikin ja on aina tapauskohtainen.

Tonttiliittymistä saatavat tulot

Kaavamääräyksen perusteella asemakaavoitettavat alueet on liitettävä osaksi kunnallisteknistä verkostoa. Yksittäisen omakotitalon liittämismaksu vesi- ja viemäriverkostoon on arvioitu tuovan kunnalle 10 000 € kertaluontoisen tulon. 2500 km² suuruisen asuinkerrostalon liittämismaksu on arvioitu 110 000 € suuruiseksi kertaluontoiseksi tuloksi. Osayleiskaavassa osoitettu alueen pinta-ala on muutettu tonttimaaksi kertoimella 0,70, jonka jälkeen on arvioitu, kuinka monta tonttia alueelle suunnilleen sopii.

1. vaiheen asemakaavoitettava alue, Marsudden:

Tontteja AP-alueilla on yhteensä arviolta 67 kpl ja kertaluontoiset liittymätulot n. **0,67 M €**.

2. – 3. vaiheen asemakaavoitettava alue, keski- ja koillisosa:

Tontteja AP-alueilla on yhteensä arviolta 99 kpl ja kertaluontoiset liittymätulot n. **0,99 M €**.

Rakennusoikeutta AK-alueelle muodostuu arviolta noin 28 400 k-m², josta olemassa olevia rakennuksia on noin 8000 k-m². Uusien rakennusten liittymätulot ovat yhteensä n. **0,9 M €**.

PL-alueen myyntitulot ovat arviolta noin **0,11 M €**.

Tonttiliittymistä saatavat kertaluontoiset tulot ovat yhteensä arviolta 2,67 M €.

Tonttien myynnistä saatavat tulot

AP-alueet

Tonteista saatavat myyntitulot on laskettu tonttikohtaisina hintoina vaihdellen välillä 70 000 – 120 000 € / tontti.

Osayleiskaavassa osoitettu alueen pinta-ala on muutettu tonttimaaksi kertoimella 0,70, jonka jälkeen on arvioitu, kuinka monta tonttia alueelle suunnilleen sopii. Tonttien lukumäärä on kerrottu tontin myyntihinnalla, joka on korkein suunnittelualueen eteläosassa merenrannalla tai lähellä rantaa. Myyntihinta alenee pohjoiseen sisämaahan päin mentäessä.

Tonttien lukumäärää arvioitaessa on hyödynnetty alustavia luonnoksia, joissa on hahmoteltu merenrantaan sijoittuvien AP-alueiden ratkaisutapoja. Tonttien pinta-alat ovat pääsääntöisesti välillä 1400 – 1900 m².

AK-alueet

Myyntihintaperusteena on käytetty rakennusoikeuteen sidottua yksikköhintaa, 85 €/k-m².

PL-alueet

Myyntihintaperusteena on käytetty tontin pinta-alaan sidottua yksikköhintaa, 40 €/m².

1. vaiheen asemakaavoitettava alue, Marsudden:

Tontteja AP-alueilla on yhteensä arviolta 67 kpl ja myyntitulot ovat yhteensä noin 6,4 M €. Tontit sijaitsevat kokonaisuudessaan yksityisen maanomistajan maa-alueella, joten kunnalle tonttimyynnistä aiheutuvat tulot on laskettu suhteessa 50 % / 50 %.

Kunnalle 1. vaiheen asemakaavoitettavan alueen tonttimyynnistä syntyy arviolta myyntituloja noin **3,2 M €**.

2. – 3. vaiheen asemakaavoitettava alue, keski- ja koillisosa:

Tontteja AP-alueilla on yhteensä arviolta 99 kpl ja myyntitulot noin 7,84 M €, josta kunnan maa-alueilla sijaitsevien tonttien myyntitulot ovat noin 0,96 M €.

Kunnalle 2. -3. vaiheen asemakaavoitettavien AP-alueiden myyntituloja syntyy yhteensä noin **4,4 M €**.

AK-alueen laajennukset sijaitsevat kokonaisuudessaan kunnan maanomistuksen yhteydessä. Rakennusoikeutta AK-alueelle muodostuu arviolta noin 28 400 k-m², josta olemassa olevia rakennuksia on noin 8000 k-m². Uusien rakennusten tonttien myyntitulot ovat arviolta noin **1,24 M €**.

PL-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kunnan maanomistuksen yhteydessä. PL-alueen tontin myyntitulot ovat arviolta noin **0,73 M €**.

Tonttien myynnistä saatavat tulot 1. - 3. vaiheen asemakaava-alueista on yhteensä arviolta 16,2 milj. euroa, josta **kunnan saatavat myyntitulot ovat noin 9,57 M €**.

Arvioidut tulot yht. 12,24 M €.

Yllä esitettyjen tulojen lisäksi kuntatalouteen vaikuttaa merkittävästi alueen uusien kotitalouksien kunnallisverojen tuotot.

5.5 MUUT OSAYLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT KUSTANNUKSET

Kantatien 51 (Rannikkotien) aluevaraussuunnitelmassa osa-alueetta koskien on esitetty seuraavia kustannuksia, joiden aiheutuminen on riippumaton osayleiskaavan ratkaisusta. Kustannusten jakautumista kunnan ja valtion kesken ei ole ratkaistu nykytilanteessa. Yleisesti kustannuksista vähintään 50 % ohjautuu valtiolle.

Kantatien alikulku

Kantatien aluevaraussuunnitelmassa on esitetty alikulkuyhteys, joka oli selvityksen kustannusarvion mukaan **noin 0,84 M €** investointi.

Kelan eritasoliittymä

Kelan eritasoliittymän kustannusarvio on Kantatien aluevaraussuunnitelman mukaan **noin 2,9 M €**. Arvioon sisältyy 1,3 M € edestä katuja ja jkpp-väyliä.

Aluevaraussuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset osayleiskaava-alueella ovat yhteensä arviolta **3,74 M €**.

5.6 VAIKUTUKSET TYÖPAIKKOIHIN JA KUNNAN ELINKEINOELÄMÄÄN

Maatalouden toimintaedellytykset säilyvät nykyisellään alueella. Peltoalueet on säilytetty ja yhteydet peltojen välillä on huomioitu kaavassa. Osayleiskaavaratkaisu vähentää yksityisomistuksessa olevia nykyisiä metsäalueita ja siltä osin muuttaa elinkeinoja. Toisaalta maa-alueen arvo kasvaa asemakaavoituksen myötä, jolloin metsätaloudesta saatuja tuloja korvaa tonttikauppa. Parantunut liikenneverkko, venevalkamat ja kasvava asukasmäärä lisäävät mahdollisuuksia pienyritysten ja erilaisten palveluiden lisääntymiseen alueella. Alueen koillisosissa lähipalveluiden aluevaraus, teollisuusalue ja kerrostaloalueen kehittyminen mahdollistavat palveluiden ja työpaikkojen kehittymistä ja parantavat sitä kautta elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Lähipalvelujen (PL) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T) alueille syntyvien työpaikkojen määrä riippuu hyvin paljon asemakaavoitusvaiheessa asetetuista tavoitteista ja tulevasta käyttötarkoituksesta. PL-alueen sijainti eritasoliittymän läheisyydessä puoltaa esim. liikenneaseman toteuttamista tai muuta siihen verrattavaa toimintaa. Työpaikkoja syntyy suhteellisen vähän, arviolta noin 20 – 40 työpaikkaa. T-alue Kirkkonummen rajan tuntumassa on jo puolittain toteutunut. Myös T-alueen osalta tulevan toiminnan luonne vaikuttaa työpaikkojen määrään; varastorakennukset tuottavat vain vähän työpaikkoja, muu teollisuus enemmän. Teollisuustoiminnan mukaan laskettuna työpaikkoja syntyy arviolta noin 30 – 80 työpaikkaa. Työpaikkamäärät on arvioitu kertomalla aluevarausten pinta-ala prosenttiperusteisella kertoimella, jolla on saatu varsinaisen tonttimaan ala. Se puolestaan on kerrottu oletetulla tonttitehokkuusluvulla, josta on saatu rakennusoikeus (kerrosala). Työpaikkojen määrä on saatu laskemalla esim. 1 työp. / 50...100 k-m².

Alueet työllistävät myös välillisesti mm. tavarantoimitusten ym. kuljetusten muodossa sekä alihankintoina.

Työpaikkojen lisääntyminen lisää myös Siuntioon ja sen lähialueille suuntautuvaa muuttoliikettä, mikä lisää asuntojen ja rakentamattomien kiinteistöjen kysyntää.

6 ASUKASMÄÄRÄN KEHITTYMINEN TOTEUTTAMISVUOSITTAIN

AP-1 alueita 1. vaiheessa on pinta-alaltaan noin 15 ha, mikä vastaisi täysin toteutuessaan noin 340 asukasta asemakaava-alueen väljyydestä riippuen. Vastaavasti seuraavissa vaiheissa:

- AP-1, 2. vaihe mahdollistaa teoriassa noin 180 asukasta
- AP-1, 3. vaihe mahdollistaa teoriassa noin 370 asukasta
- AK-1, 3. vaihe mahdollistaa teoriassa noin 360 asukasta

Koska osayleiskaavalla on osoitettu liikkumavaraa todellista tarvetta suuremmilla pinta-aloilla, on tavoite asukasmäärän toteutumiseksi laskettu 0,5 kertaisena pinta-alaan nähden, jolloin kokonaisväestötavoitteeksi saadaan 625 asukasta.

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Tavoitteena on, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan vuoteen 2030 mennessä asuinpienalojen alueita noin 170 asukkaalle. Tämä tarkoittaa noin 27 % osayleiskaavan kokonaisväestötavoitteesta 625.

Toisessa vaiheessa toteutetaan vuoteen 2035 mennessä asuinpientalojen alueita noin 90 asukkaalle. Tämä tarkoittaa noin 14 % osayleiskaavan kokonaisväestötavoitteesta.

Kolmannessa vaiheessa toteutetaan vuoteen 2040 mennessä asuinpientalojen alueita noin 185 asukkaalle ja asuinkerrostalojen alueelle noin 180 asukkaalle. Tämä tarkoittaa noin 59 % osayleiskaavan kokonaisväestötavoitteesta. Mikäli kolmannessa vaiheessa toteutettavien alueiden toteuttamiseen liittyvät liikenneratkaisut/liittymäjärjestelyt kantatielle 51 pystytään toteuttamaan aiemmin, voidaan tavoitevuotta aikaistaa ja alueen toteuttamisjärjestystä muuttaa.

Tampereella, 23.4.2020
Sweco Ympäristö Oy

Maritta Heinilä
Osastopäällikkö, arkkitehti

Jouko Riipinen
DI

Pasi Vierimaa
Arkkitehti SAFA

Saara Pölkki
Suunnittelija, DI