

## **Muistutukset, lausunnot. Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS**

Asemakaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 27.11.2017- 5.1.2018.  
Samalla pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavasta esitettiin 12 muistutusta.

### 1. Siuntion Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto

#### LAUSUNTO VIRKKULAN SENIORIKYLÄN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA

KH 27.3.2017 § 72

Liite 3, 3a

Yksityisen toimija Virkkulankylä Oy on suunnitellut Siuntion kuntakeskukseen seniorikylää. Kunta on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti ja asiaa on valmisteltu jo useita vuosia. Alueesta annettun asemakaavaehdotuksesta annetussa ELY-keskus lausunnossa ja rajanaapurin muistutuksessa Virkkulankylän paikkaa vastustettiin. Perusteluina oli, että kaavaehdotus on sekä yleiskaavan että asemakaavan vastainen ja alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueella, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Valituskaavan käsittely kestää 3-4 vuotta ja tuloksena on, että kaava todennäköisesti kumotaan. Näin ollen kaavaehdotuksen käsittelyä ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa, vaan hankkeelle on etsittävä uusi paikka.

Tekninen lautakunta esittää, että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelta, sen länsiosasta. Alueen pinta-ala on n. 20 ha. Alue on hankittu kunnan omistukseen kuntakeskuksen laajennustarpeisiin. Se on rakentamatonta osittain pelto- ja osittain metsämaata. Palonummen tieltä on kaavatieyhteys alueelle(Palonummenmutka).

Maakunta- ja yleiskaavassa ei ole esteitä hankkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on aikaisemmin laadittu alustava luonnos kuntakeskuksen tonttivarauksista varten, siinä osa alueesta on merkitty pientaloalueeksi. Yleiskaavaan merkitty ohikulkutievaraus on vanhentunut. Se on poistettu maakuntakaavasta, eikä sisälly Ely-keskuksen suunnitelmiin. Haagan alueen rakentamisella ko. väylä on muutenkin jo tukittu. Mahdollisesti Palonummen asemakaavaa on tarkistettava, jotta syntyy saumaton kokonaisuus uuden ja vanhan asemakaavan välillä.

Jos sijoituspaikka muutetaan, kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välinen yhteis-työsopimus tulee vastaavasti muuttua. Kaavaprosessia voidaan nopeuttaa si-ten, että päätös vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ase-makaavaluonnoksen paneminen julkiseen käsittelyyn tehdään virkamiespäätöksellä. Tämä tarkoittaa sitä, että asemakaavaluonnos tulee teknisen lauta-kunnan käsittelyyn sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot sekä muistutukset saatu.

Hankkeelle on saatu ARA:n ehdollista rahoitusta 1 800 000 euroa ja ARA:n ehdollisesti tukemaa lainaa noin 2 700 000. ARA:n tuen saamisen edellytys on se, että hanke etenee, joten hanke toteutetaan viivytyksettä. ARA:n enimmäishinta pientaloille on 105 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 735 000 eur. ARA:n enimmäishinta lisätynä 15 % on 120.75 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 845 250 eur. Erotus on 110 250 eur. Hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat alustavan arvion mukaan n. 300 000 euroa.

Liitteet ja oheismateriaali:

- liitteenä
  - Virkkulankylä Oy:n kirje
  - Sopimusluonnos (ei-julkinen, kunnes sopimus on allekirjoitettu)
  - Rekisterikartta ja omistustiedot ehdotetusta uudesta alueesta
  
- oheismateriaalina:
  - Yhteistyösopimuksen muutoksen perusteluja
  - Ehdotetun uuden alueen yleiskaava
  - Ehdotetun uuden alueen maakuntakaava

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelle
  
- hyväksyä muutetun yhteistyösopimuksen

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

== =

TEKNLTK 25.4.2017 § 60

Liite 3

Kunnanhallitus on 27.3.2017 hyväksynyt yhteistyösopimuksen muutoksen kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välillä. Sopimuksella on sovittu mm. asemakaavahankkeen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutos koskee Palonummen alueella sijaitsevia kunnan omistamia kiinteistöjä 755-406-6-177 ja 755-406-14-4. Palonummen asemakaavaan tullaan tarpeen mukaan tekemään tarkistuksia, jotta alueet saadaan niveltymään saumattomasti yhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:
  - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. panna vireille kiinteistöjä 755–406-6-177 ja 755–406-14-4 koskevan asemakaavan laatimisen Virkkulankylää varten ja tehdä Palonummen asemakaavaan tähän liittyviä tarkistuksia,
2. hyväksyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteen mukaisesti,
3. kuuluttaa vireille tulosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa ja
4. tiedottaa kuulutuksen yhteydessä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan teknisellä toimistolla ja kunnan kotisivuilla.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Tämän jälkeen lautakunta päätti käsitellä esityslistan pykälä 56.

=====

TEKNLTK 15.6.2017 § 80

Liite 9

Arkkitehtipalvelu Oy /Sari Samuli on laatinut Virkkulan seniorikylän asemakaavaluonnoksen.

Kaava-alue on noin 3,9, ha alue Palonummen alueella. Alueelle on osoitettu yhteensä noin 8 900 k-m2 rakennusoikeutta, palvelutalolle, asuintaloille, varastoille, pihasaunoille ja työtiloille. Tarkoituksena on tarjota asukkaille mahdollisuus pienviljelyyn ja vastaaviin toimintoihin.

Suunnittelualue liittyy olevaan katuverkkoon Palonummenmutka -kadun kohdalla Palonummentien varrella. Alue liittyy Palonummentien vesi- ja viemäriinjoihin.

Tarkemmin hanke on kuvattu liitteiden kaavakartassa ja – selostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu kolme lausuntoa, jotka on liitteenä. Niistä on tarkoitus pyytää kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteet:
  - o Asemakaavaluonnoksen-asiakirjat
  - o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- 1) asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan teknisessä toimistossa osoitteessa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio
- 2) kuuluttaa asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa
- 3) pyytää asemakaavaluonnoksesta lausunnot seuraavilta:
  - o Rajanaapurit
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Aluearkkitehti
  - o Ympäristö- ja rakennuslautakunta
  - o Siuntion kunnan perusturvalautakunta
  - o Sivistyslautakunta
  - o Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
  - o Siuntion vammaisneuvosto
  - o Siuntion Yrittäjät
  - o Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
  - o Caruna Oyj
  - o Elisa Oyj
  - o Roskn Roll Oy

- 4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuista lausunnoista pyydetään kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.

=====

TEKNLTK 2.11.2017 § 138

Liite 4;

osa 1 & 2

Virkkulankylän asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot on pyydetty teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset ovat liitteenä. Kaavoittaja on laatinut ehdotuksen vastineiksi.

Kaava-asiakirjoja on korjattu ottamalla soveltuvin osin huomioon lausunnot ja muistutukset. Kaava-asiakirjoja on täydennetty rakennettavuusselvityksellä, kuntataloudellisella selvityksellä ja luontoselvityksellä.

Virkkulankylän ajoneuvoliikenne on ohjattu Billskogintien kautta, jolloin Palonummenmutkan kautta ei ajoneuvoliikennettä Virkkulankylään tule laisinkaan. Kevyt liikenne ja jalankulku on osoitettu Palonummenmutkan kautta. Sitä varten Palonummenmutka levennetään, varustetaan kevyen liikenteen väylällä ja istutuskaistoilla.

Myös rakennusaikainen liikenne tullaan ohjaamaan Billskogintien kautta.

Kuntataloudellisen selvityksen (FCG/Jan Tvrdy) mukaan Virkkulankylä tuo kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta v. 2040 mennessä ovat noin 9.7 milj. euroa. Laskelma sisältää epävarmuustekijöitä, mutta osoittaa, että hanke on kuntatalouden kannalta merkittävä. Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta kunnalla vähenee paine järjestää senioripalveluita. Senioriasumisesta ja hoivapalveluiden toteuttamisesta syntyy myös uusia työpaikkoja. Henkilöstön määräksi arvioidaan 15-20 henkilöä.

Kaavan laatija Sampo Vallius on kutsuttu teknisen lautakunnan kokouksessaan selvittämään kaavatilannetta ja vastaamaan lautakunnan jäsenten mahdollisiin kysymyksiin.

#### Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:

- o Virkkulan alueen asemakaavaehdotus (kaavakartta ja määräykset)

- o Kaavaselostus liiteaineistoinen
- o Kaavan laatijan ehdotus vastineiksi asemakaavaluonnoksesta tulleisiin muistutuksiin ja lausuntoihin sekä osallistumis- arviointisuunnitelmasta tulleisiin muistutuksiin.
- o Asemakaavaluonnoksesta tulleet muistutukset ja lausunnot
- o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet muistutukset

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen puh 050 386 08 04, sähköposti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, p. 044 386 1099, s-posti: markus.moisio@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- hyväksyä kaavoittajan ehdotuksen vastineiksi muistutuksiin ja lausuntoihin liitteen mukaisesti ja lähettää ne lausunnon antajille ja muistutuksen tekijöille;
- asettaa liitteen mukaisen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:
  - o Rajanaapurit
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Aluearkkitehti
  - o Ympäristö- ja rakennuslautakunta
  - o Perusturvalautakunta
  - o Sivistyslautakunta
  - o Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
  - o Siuntion vammaisneuvosto
  - o Siuntion Yrittäjät
  - o Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
  - o Caruna Oyj
  - o Elisa Oyj
  - o Roskn Roll Oy
  - o Billskogin yksityistien tiekunta
  - o Tienimitoimikunta

Käsittely:

Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius paikalle klo 20.32 vastaamaan kaavaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius poistui § 138 jälkeen klo 20.51.

Tämän jälkeen käsiteltiin § 136.

===

Oheismateriaali

Tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Virkkulan seniorikylän asemakaavaehdotuksesta.

Palonummen alueella sijaitseva kaava-alue on noin 7,6 ha suuruinen. Yhteensä noin 13 200 kerros-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta on osoitettu alueelle useille asuintaloille ja rivitalolle sekä palvelutalolle. Tarkoituksena on tarjota asukkaille mahdollisuus pienimuotoiseen viljelyyn ja muihin vastaaviin toimintamuotoihin.

Kaava-alue rajoittuu olemassa olevaan katuverkostoon Palonummenmutkan ja Billskogintien kohdalla. Alue liitetään Palonummentien vesi- ja viemärilinjoihin. Hankkeesta kerrotaan tarkemmin liitteiden kaavakartassa ja kaavaselostuksessa.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Oheismateriaali:
  - Asemakaavaluonnosta koskevat asiakirjat
  - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat lausunnot

*Esittelijä: Rakennusvalvontapäällikkö Kenneth Flythström,  
puh. 050 386 0807, s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa kaavaluonnoksesta seuraavaa:

- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoa 15.8.2017 § 57 ei ole aineiston joukossa, ei myöskään vastinetta lautakunnan lausuntoon.
- Aineistossa ja asemakaavassa on suuria kielellisiä virheitä, sekä ruotsiksi että suomeksi. Ruotsinkielinen kaavaselostus ei ole ollut nähtävillä.
- Ehdotus tulee lähettää tienimitoimikuntaan, jotta saadaan ehdotuksia tienimiksi.
- P-2 -alueelta pohjoiseen, Palonummenmutkaan, tulee kulkea pelastustie.
- Autopaikkoja tulee varata, ne ovat aivan liian alimitoitettut. AO-alueella tulee olla 2 autopaikka/asunto. Myös AR-alueella tulee autopaikat mitoittaa asuntojen lukumäärän mukaan.
- Merkinnän ”t” merkitystä ei ole määräyksissä.
- Määräykseen tulee lisätä vaatimus siitä, että alueelle tulee laatia erillinen rakennustapaohje, jota pitää noudattaa.
- Alueelle tulee tehdä hulevesisuunnitelma, missä esitetään hulevesien johtaminen sekä imeytys ja viivytyalueet. Hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa alueelta etelään Billskogintien suuntaan, jotta alueen pohjoispuolella virtaavan Brännmalmsbäckenin huippukuormia ja siten haitallisia vaikutuksia ei lisätä.

Käsittely: Rakennusvalvontapäällikkö Kenneth Flythsröm palasi paikalle ennen pykälän käsittelyä klo 18.31.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.

Pykälä päätettiin lisäksi tarkistaa kokouksessa.

= = =



## 2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Lausunto

1 (1)

24.01.2018

UUDELY/6692/2017

Siuntion kunta  
Puistopolku 1  
02580 SIUNTIO

Lausuntopyyntö 22.11.2017

### Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Siuntio, Virkkulan seniorikylä, Palonummen alue

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukaan asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohdiltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Virkkulan seniorikylän asemakaavan pohjakartta on laadittu vuonna 2007. Siinä ei näy alueen ajantasainen rakentamistilanne. Myös pohjakarttaan liitetty ajantasa-asetus on osittain puutteellinen: Ainakin Palonummenkujan länsipuolen kortteleissa rakennusten paikat puuttuvat. Pohjakartta tulee tarkistaa ajantasaiseksi ja ajantasa-asetuksen tiedot tulee täydentää, mikäli se halutaan pohjakartassa esittää.

Ajantasa-asetuksen perusteella kaavaehdotuksessa osoitettu liittymä Palonummenmutkasta kortteliin 172 ei vaikuta mahdolliselta. Ilmakuvan perusteella kyseinen kiinteistö on kuitenkin rakentunut asemakaavan esittämästä ohjeellisesta ratkaisusta poiketen. Liittymän sijainti tulee tarkistaa kun pohjakartta-aineisto on päivitetty ajantasalle.

Kaavaselostuksen asemakaavaa käsittelevässä kohdassa on kerrottu, että osalla kaava-alueesta on voimassa 9.12.1992 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty maatalousalueeksi. Tämä on kuitenkin ELY-keskuksen tietojen mukaan virheellistä tietoa, ja kaavaselostusta tulee korjata. Sen sijaan alueella on voimassa 25.9.2006 hyväksytty Palonummen asemakaava.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlgvist-Solin.

TIEDOKSI

UUDELY / Hannu Palmén

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

0295 021 000  
www.ely-keskus.fi  
Y-tunnus 2296962-1

Kirjaamo  
PL 36, 00521 Helsinki  
kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Tämä asiakirja UUELY/6692/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/6692/2017 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuusisto Elina 18.01.2018 09:59

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 18.01.2018 10:15

### 3. Carunan lausunto



LAUSUNTO

SAAPUNUT  
ANKOMMEN (2)

03-01-2018

2.1.2018

Dno: 626/14  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEÅ KOMMUN

Siuntion kunta  
Puistopolku 1  
02580 Siuntio

[tekninen@siuntio.fi](mailto:tekninen@siuntio.fi)

## **PALONUMMEN VIRKKULAN SENIORIKYLÄ ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (ehdotus)**

Viite        Lausuntopyyntöne 21.11.2017

### Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla tai pistekatkoviivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

### Muuntamo- ja johtovaraukset

Kaavaehdotuksessa on huomioitu muuntamon sijoittamismahdollisuus luonnosvaiheen lausuntomme mukaisesti.

### Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

### Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

2.1.2018

Kunnioitavasti,  
Caruna Oy  
Valtakirjalla

Salla Kokko  
Rejlers Finland Oy  
p. 040 801 1883

**Liitteet**    Liite 1: Nykyinen sähköjakeluverkko  
              Liite 2: Valtakirja, Caruna Oy, Salla Kokko

#### 4. Elisa Oyj:n lausunto

Elisa Oyj  
Production  
Tarmo Virtanen

**Lausunto**

1 (1)

20.12.2017

SAAPUNUT  
ANKOMMEN

10-01-2018

Dno: 626/18  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEA KOMMUN

#### 1 Asemakaavalausunto

##### **Siuntio, Virkkulan Seniorikylän asemakaava**

Elisalla on alueella tele-kaapeleita, jotka on otettava huomioon, ennen rakentamisen aloittamista. Mahdollisista johtosiirroista oltava yhteydessä allekirjoittaneeseen, vähintään neljä kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Kaapelikarttoja saa [www.johtotieto.fi](http://www.johtotieto.fi)

Tarmo Virtanen  
Project Manager  
Production  
Fixed Network Services  
Fixed Access  
Construction and Maintenance II  
Näsilinnankatu 41, Tampere  
PL 138, 33101 ELISA  
Puh. 050 525 4788  
[tarmo.virtanen@elisa.fi](mailto:tarmo.virtanen@elisa.fi)  
[www.elisa.fi](http://www.elisa.fi)

#### LIITTEET

**Jakelu** [tekninen@siuntio.fi](mailto:tekninen@siuntio.fi)

Tiedoksi

## 5. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto

SAAPUNUT  
ANKKOMMEN  
22-12-2017  
Dno: 628/14  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEÅ KOMMUN

### Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Siuntion kunta  
Tekninen lautakunta  
Siuntiontie 504  
02580 Siuntio

19.12.2017

Viite: Lausuntopyyntönnö 21.11.2017

#### **Asia: Virkkulan Seniorikylän asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä Palonummen alueen asemakaavan muutos**

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Palonummen alueella sijaitsevalle rakentamattomalle pelto- ja metsäalueelle on tarkoitus luoda ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, johon sisältyy palvelutalorakennusten korttelialue (P-2) ja kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueetta on laajennettu ja siihen on lisätty ympäröiviä erillispientalojen korttelialueita (AO). Kaavaselostuksen mukaan P-2-alueelle on lisäksi mahdollista rakentaa päiväkotia ja miljööltään alueesta toivotaan pienkylämäistä ja luonnonläheistä.

Maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista.

Maakuntamuseo on aiemmin 15.8.2017 antanut lausunnon saman kaavahankkeen luonnoksesta. Maakuntamuseo voi puoltaa hanketta ja esittää lisäksi edelleen, että kaavassa tulisi antaa tarkempia määräyksiä alueen rakentamistavasta tai alueelle tulisi laatia sitova rakennustapaohje ohjaamaan kaavaselostuksessa esitettyjen, alueen luonnetta ja miljöötä koskevien tavoitteiden toteuttamista. Lisäksi kaavassa tulisi määrätä, että rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Dan Lindholm  
museonjohtaja

Tellervo Saukoniemi  
rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö  
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue  
Siuntion kunta, Rakennusvalvonta

[www.raasepori.fi/museo](http://www.raasepori.fi/museo)  
[museum@raseborg.fi](mailto:museum@raseborg.fi)  
(019) 289 2500

## 6. Siuntion kunnan Sivistyslautakunnan lausunto

SIVISTYSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO VIRKKULAN SENIORIKYLÄN  
ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVÄSTÄ  
PALONUMMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOSLUONNOKSESTA

626/14

KH 27.3.2017 § 72  
Liite 3, 3a

Yksityisen toimija Virkkulankylä Oy on suunnitellut Siuntion kuntakeskukseen seniorikylää. Kunta on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti ja asiaa on valmisteltu jo useita vuosia. Alueesta annetun asemakaavaehdotuksesta annetussa ELY-keskus lausunnossa ja rajanaapurin muistutuksessa Virkkulankylän paikkaa vastustettiin. Perusteluina oli, että kaavaehdotus on sekä yleiskaavan että asemakaavan vastainen ja alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Valituskaavan käsittely kestää 3-4 vuotta ja tuloksena on, että kaava todennäköisesti kumotaan. Näin ollen kaavaehdotuksen käsitteilyä ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa, vaan hankkeelle on etsittävä uusi paikka.

Tekninen lautakunta esittää, että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelta, sen länsiosasta. Alueen pinta-ala on n. 20 ha. Alue on hankittu kunnan omistukseen kuntakeskuksen laajennustarpeisiin. Se on rakentamaton osittain pelto- ja osittain metsämaata. Palonummen tieltä on kaavatieteyhteys alueelle (Palonummenmutka).

Maakunta- ja yleiskaavassa ei ole esteitä hankkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on aikaisemmin laadittu alustava luonnos kuntakeskukseen tonttivarauksena varten, siinä osa alueesta on merkitty pientaloalueeksi. Yleiskaavaan merkitty ohikulkutievaraus on vanhentunut. Se on poistettu maakuntakaavasta, eikä sisälly Ely-keskuksen suunnitelmiin. Haagan alueen rakentamisella ko. väylä on muutenkin jo tukittu. Mahdollisesti Palonummen asemakaavaa on tarkistettava, jotta syntyy saumaton kokonaisuus uuden ja vanhan asemakaavan välillä.

Jos sijoituspaikka muutetaan, kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välinen yhteistyösopimus tulee vastaavasti muuttua. Kaavaprosessia voidaan nopeuttaa siten, että päätös vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen paneminen julkiseen käsittelyyn tehdään virkamiespäätöksellä. Tämä tarkoittaa sitä, että asemakaavaluonnos tulee teknisen lautakunnan käsittelyyn sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot sekä muistutukset saatu.

Hankkeelle on saatu ARA:n ehdollista rahoitusta 1 800 000 euroa ja ARA:n ehdollisesti tukemaa lainaa noin 2 700 000. ARA:n tuen saamisen edellytys on se, että hanke etenee, joten hanke toteutetaan viivytyksettä. ARA:n enimmäishinta pientaloille on 105 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 735 000 eur. ARA:n enimmäishinta lisättynä 15 % on 120.75 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 845 250 eur. Erotus on 110 250 eur. Hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat alustavan arvion mukaan n. 300 000 euroa.

### Liitteet ja oheismateriaali:

- liitteenä
- o Virkkulankylä Oy:n kirje

- Sopimusluonnos (ei-julkinen, kunnes sopimus on allekirjoitettu)
- Rekisterikartta ja omistustiedot ehdotetusta uudesta alueesta
- oheismateriaalina:
  - Yhteistyösopimuksen muutoksen perusteluja
  - Ehdotetun uuden alueen yleiskaava
  - Ehdotetun uuden alueen maakuntakaava

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelle
- hyväksyä muutetun yhteistyösopimuksen

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

== =

TEKNLTK 25.4.2017 § 60

Liite 3

Kunnanhallitus on 27.3.2017 hyväksynyt yhteistyösopimuksen muutoksen kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välillä. Sopimuksella on sovittu mm. asemakaavahankkeen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutos koskee Palonummen alueella sijaitsevia kunnan omistamia kiinteistöjä 755-406-6-177 ja 755-406-14-4. Palonummen asemakaavaan tullaan tarpeen mukaan tekemään tarkistuksia, jotta alueet saadaan niveltymään saumattomasti yhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:
  - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. panna vireille kiinteistöjä 755-406-6-177 ja 755-406-14-4 koskevan asemakaavan laatimisen Virkkulankylää varten ja tehdä Palonummen asemakaavaan tähän liittyviä tarkistuksia,
2. hyväksyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteen mukaisesti,
3. kuuluttaa vireille tulosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa ja



4. tiedottaa kuulutuksen yhteydessä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan teknisellä toimistolla ja kunnan kotisivuilla.

Päätös: Ehdotuksen mukaan.

Tämän jälkeen lautakunta päätti käsitellä esityslistan pykälä 56.

TEKNLTK 15.6.2017 § 80  
Liite 9

Arkkitehtipalvelu Oy /Sari Samuli on laatinut Virkkulan seniorikylän asemakaavaluonnoksen.

Kaava-alue on noin 3,9, ha alue Palonummen alueella. Alueelle on osoitettu yhteensä noin 8 900 k-m2 rakennusoikeutta, palvelutalolle, asuintaloille, varastoille, pihasaunoille ja työtiloille. Tarkoituksena on tarjota asukkaille mahdollisuus pienviljelyyn ja vastaaviin toimintoihin.

Suunnittelualue liittyy olevaan katuverkkoon Palonummenmutka -kadun kohdalla Palonummentien varrella. Alue liittyy Palonummentien vesi- ja viemäriinjoihin.

Tarkemmin hanke on kuvattu liitteiden kaavakartassa ja – selostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu kolme lausuntoa, jotka on liitteenä. Niistä on tarkoitus pyytää kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteet:
  - o Asemakaavaluonnoksen-asiakirjat
  - o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää

- 1) asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan teknisessä toimistossa osoitteessa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio
- 2) kuuluttaa asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa
- 3) pyytää asemakaavaluonnoksesta lausunnot seuraavilta:
  - o Rajanaapurit
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto

- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Aluearkkitehti
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Siuntion kunnan perusturvalautakunta
- Sivistyslautakunta
- Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
- Siuntion vammaisneuvosto
- Siuntion Yrittäjät
- Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
- Caruna Oyj
- Elisa Oyj
- Roskn Roll Oy

- 4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuista lausunnoista pyydetään kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

====

TEKNLTK 2.11.2017 § 138

Liite 4;  
osa 1 & 2

Virkkulankylän asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot on pyydetty teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset ovat liitteenä. Kaavoittaja on laatinut ehdotuksen vastineiksi.

Kaava-asiakirjoja on korjattu ottamalla soveltuvin osin huomioon lausunnot ja muistutukset. Kaava-asiakirjoja on täydennetty rakennettavuusselvityksellä, kuntataloudellisella selvityksellä ja luontoselvityksellä.

Virkkulankylän ajoneuvoliikenne on ohjattu Billskogintien kautta, jolloin Palonummenmutkan kautta ei ajoneuvoliikennettä Virkkulankylään tule lainkaan. Kevyt liikenne ja jalankulku on osoitettu Palonummenmutkan kautta. Sitä varten Palonummenmutka levennetään, varustetaan kevyen liikenteen väylällä ja istutuskaisoilla.

Myös rakennusaikainen liikenne tullaan ohjaamaan Billskogintien kautta.

Kuntataloudellisen selvityksen (FCG/Jan Tvrdy) mukaan Virkkulankylä tuo kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta v. 2040 mennessä ovat noin 9.7 milj. euroa. Laskelma sisältää epävarmuustekijöitä, mutta osoittaa, että hanke on kuntatalouden kannalta merkittävä. Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta kunnalla vähenee paine järjestää senioripalveluita. Senioriasumisesta ja hoivapalveluiden toteuttamisesta syntyy myös uusia työpaikkoja. Henkilöstön määräksi arvioidaan 15-20 henkilöä.

Kaavan laatija Sampo Vallius on kutsuttu teknisen lautakunnan kokouksessaan selvittämään kaavatilannetta ja vastaamaan lautakunnan jäsenten mahdollisiin kysymyksiin.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:
  - o Virkkulan alueen asemakaavaehdotus (kaavakartta ja määräykset)
  - o Kaavaselostus liiteaineistoinen
  - o Kaavan laatijan ehdotus vastineiksi asemakaavaaluonnoksesta tulleisiin muistutuksiin ja lausuntoihin sekä osallistumis- arviointisuunnitelmasta tulleisiin muistutuksiin.
  - o Asemakaavaaluonnoksesta tulleet muistutukset ja lausunnot
  - o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet muistutukset

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen puh 050 386 08 04, sähköposti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, p. 044 386 1099, s-posti: markus.moisio@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- hyväksyä kaavoittajan ehdotuksen vastineiksi muistutuksiin ja lausuntoihin liitteen mukaisesti ja lähettää ne lausunnon antajille ja muistutuksen tekijöille;
- asettaa liitteen mukaisen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:
  - o Rajanaapurit
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Aluearkkitehti
  - o Ympäristö- ja rakennuslautakunta
  - o Perusturvalautakunta
  - o Sivistyslautakunta
  - o Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
  - o Siuntion vammaisneuvosto
  - o Siuntion Yrittäjät
  - o Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
  - o Caruna Oyj
  - o Elisa Oyj
  - o Roskn Roll Oy
  - o Billskogin yksityistien tiekunta
  - o Tienimitoimikunta

Käsittely:

Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius paikalle klo 20.32 vastaamaan kaavaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius poistui § 138 jälkeen klo 20.51.

Tämän jälkeen käsiteltiin § 136.

===

SIVLTK 13.12.2017 § 94

Liite 7

Osa 1 & 2

Tekninen lautakunta on pyytänyt sivistyslautakunnalta uudelleen lausuntoa Virkkulan Seniorikylän asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunto on annettava 24.1.2018 mennessä.

Kaava-asiakirjoja on täydennetty rakennettavuusselvityksellä, kuntataloudellisella selvityksellä ja luontoselvityksellä.

Virkkulankylän ajoneuvoliikenne on ohjattu Billskogintien kautta, jolloin Palonummenmutkan kautta ei ajoneuvoliikennettä Virkkulankylään tule lainkaan. Kevyt liikenne ja jalankulku on osoitettu Palonummenmutkan kautta. Sitä varten Palonummenmutka levennetään, varustetaan kevyen liikenteen väylällä ja istutuskaisoilla.

Myös rakennusaikainen liikenne tullaan ohjaamaan Billskogintien kautta.

Kuntataloudellisen selvityksen (FCG/Jan Tvrdy) mukaan Virkkulankylä tuo kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta v. 2040 mennessä ovat noin 9.7 milj. euroa. Laskelma on yleispiirteinen ja sisältää epävarmuustekijöitä, mutta osoittaa, että hanke on kuntatalouden kannalta merkittävä.

Liitteet ja oheismateriaali:

– Liite 7:

- Osa 1: Asemakaavaehdotus
- Osa 2: Kaavaehdotus

*Valmistelija: sivistystoimen johtaja Jukka Pietinen, puh. 09 260 611, etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Sivistyslautakunta katsoo, että Virkkulankylä –hanke ei aiheuta toimenpiteitä sivistyslautakunnan osalta.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Tämä asiakohta tarkastettiin kokouksessa.

## 7. Uudenmaanliiton lausunto

# Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa

SAAPUNUT  
ANKOMMEN  
24-01-2018

**Heli Vauhkonen** <heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi>

Dno:  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEÅ KOMMUN

ke 24.1.2018 7:14

Vastaanottaja:Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Kopio:Kuusisto Elina (ELY) <elina.kuusisto@ely-keskus.fi>; Kirjaamo Uudenmaan liitto <kirjaamo@uudenmaanliitto.fi>;

Hei,

Kiitos lausuntopyynnöstä.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Virkkulan Seniorikylän asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kirjaamollemme tiedoksi: Dno 394/05.01/2017

Ystävällisin terveisin, Med Vänlig Hälsning

**Heli Vauhkonen**

Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanarkitekt/ Regional Planning Architect

+358 50 320 0431

[heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi](mailto:heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi)

**Uudenmaan liitto // Nylands förbund**

**Uusimaa Regional Council // Helsinki-Uusimaa Region**

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B

00240 Helsinki • Helsingfors

+358 9 476 7411 • [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)



Uudenmaan liitto  
Nylands förbund

## 8. Siuntion Perusturvalautakunnan lausunto

SIUNTION KUNTA  
Perusturvalautakunta

PÖYTÄKIRJANOTE  
7.12.2017  
§ 52

KOMMEN  
11-12-2017  
626/14  
Dno:  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEA KOMMUN

Dnro TEKNLTK: 626 /2014

PERUSTURVALAUTAKUNNAN LAUSUNTO VIRKKULAN SENIORIKYLÄN  
ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVÄSTÄ  
PALONUMMEN ALUEEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOSLUONNOKSESTA

Liite 5

KH 27.3.2017 § 72  
Liite 3, 3a

Yksityisen toimija Virkkulankylä Oy on suunnitellut Siuntion kuntakeskukseen seniorikylää. Kunta on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti ja asiaa on valmisteltu jo useita vuosia. Alueesta annetun asemakaavaehdotuksesta annetussa ELY-keskus lausunnossa ja rajanaapurin muistutuksessa Virkkulankylän paikkaa vastustettiin. Perusteluina oli, että kaavaehdotus on sekä yleiskaavan että asemakaavan vastainen ja alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Valituskaavan käsittely kestää 3-4 vuotta ja tuloksena on, että kaava todennäköisesti kumotaan. Näin ollen kaavaehdotuksen käsittelyä ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa, vaan hankkeelle on etsittävä uusi paikka.

Tekninen lautakunta esittää, että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelta, sen länsiosasta. Alueen pinta-ala on n. 20 ha. Alue on hankittu kunnan omistukseen kuntakeskuksen laajennustarpeisiin. Se on rakentamatonta osittain pelto- ja osittain metsämaata. Palonummen tieltä on kaavatieteyhteys alueelle (Palonummenmutka).

Maakunta- ja yleiskaavassa ei ole esteitä hankkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on aikaisemmin laadittu alustava luonnos kuntakeskuksen tonttivarausta varten, siinä osa alueesta on merkitty pientalo-alueeksi. Yleiskaavaan merkitty ohikulkutievaraus on vanhentunut. Se on poistettu maakuntakaavasta, eikä sisälly Ely-keskuksen suunnitelmiin. Haagan alueen rakentamisella ko. väylä on muutenkin jo tukittu. Mahdollisesti Palonummen asemakaavaa on tarkistettava, jotta syntyy saumaton kokonaisuus uuden ja vanhan asemakaavan välillä.

Jos sijoituspaikka muutetaan, kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välinen yhteis-työsopimus tulee vastaavasti muuttua. Kaavaprosessia voidaan nopeuttaa si-ten, että päätös vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ase-makaavaluonnoksen paneminen julkiseen käsittelyyn tehdään virkamiespäätöksellä. Tämä tarkoittaa sitä, että asemakaavaluonnos tulee teknisen lauta-kunnan käsittelyyn sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot sekä muistutukset saatu.

Hankkeelle on saatu ARA:n ehdollista rahoitusta 1 800 000 euroa ja ARA:n ehdollisesti tukemaa lainaa noin 2 700 000. ARA:n tuen saami-

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi

virka-asema

sen edellytys on se, että hanke etenee, joten hanke toteutetaan viivyttysettä. ARA:n enimmäishinta pientaloille on 105 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 735 000 eur. ARA:n enimmäishinta lisättynä 15 % on 120.75 eur/k-m<sup>2</sup>. Sen mukaan 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden hinta on 845 250 eur. Erotus on 110 250 eur. Hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat alustavan arvion mukaan n. 300 000 euroa.

Liitteet ja oheismateriaali:

- liitteenä
  - o Virkkulankylä Oy:n kirje
  - o Sopimusluonnos (ei-julkinen, kunnes sopimus on allekirjoitettu)
  - o Rekisterikartta ja omistustiedot ehdotetusta uudesta alueesta
  
- oheismateriaalina:
  - o Yhteistyösopimuksen muutoksen perusteluja
  - o Ehdotetun uuden alueen yleiskaava
  - o Ehdotetun uuden alueen maakuntakaava

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- että Virkkulankylälle kaavoitetaan uusi paikka Palonummen alueelle
  
- hyväksyä muutetun yhteistyösopimuksen

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

TEKNLTK 25.4.2017 § 60

Liite 3

Kunnanhallitus on 27.3.2017 hyväksynyt yhteistyösopimuksen muutoksen kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välillä. Sopimuksella on sovittu mm. asemakaavahankkeen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutos koskee Palonummen alueella sijaitsevia kunnan omistamia kiinteistöjä 755-406-6-177 ja 755-406-14-4. Palonummen asemakaavaan tullaan tarpeen mukaan tekemään tarkistuksia, jotta alueet saadaan niveltymään saumattomasti yhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:
  - o Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi  
virka-asema

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. panna vireille kiinteistöjä 755-406-6-177 ja 755-406-14-4 koskevan asemakaavan laatimisen Virkkulankylää varten ja tehdä Palonummen asemakaavaan tähän liittyviä tarkistuksia,
2. hyväksyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteen mukaisesti,
3. kuuluttaa vireille tulosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nyländissa ja
4. tiedottaa kuulutuksen yhteydessä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan teknisellä toimistolla ja kunnan kotisivuilla.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Tämän jälkeen lautakunta päätti käsitellä esityslistan pykälä 56.

TEKNLTK 15.6.2017 § 80  
Liite 9

Arkkitehtipalvelu Oy /Sari Samuli on laatinut Virkkulan seniorikylän asemakaavaluonnoksen.

Kaava-alue on noin 3,9, ha alue Palonummen alueella. Alueelle on osoitettu yhteensä noin 8 900 k-m2 rakennusoikeutta, palvelutalolle, asuintaloille, varastoille, pihasaunoille ja työtiloille. Tarkoituksena on tarjota asukkaille mahdollisuus pienviljelyyn ja vastaaviin toimintoihin.

Suunnittelualue liittyy olevaan katuverkkoon Palonummenmutka -kadun kohdalla Palonummentien varrella. Alue liittyy Palonummentien vesi- ja viemäriinjoihin.

Tarkemmin hanke on kuvattu liitteiden kaavakartassa ja – selostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu kolme lausuntoa, jotka on liitteenä. Niistä on tarkoitus pyytää kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa, kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Liitteet ja ohcismateriaali:

- Liitteet:

o Asemakaavaluonnoksen-asiakirjat

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi  
virka-asema



- o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen, puh. 050 386 0804,  
s-posti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, puh. 044 386 1099,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- 1) asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan teknisessä toimistossa osoitteessa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio
- 2) kuuluttaa asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa
- 3) pyytää asemakaavaluonnoksesta lausunnot seuraavilta:
  - o Rajanaapurit
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Aluearkkitehti
  - o Ympäristö- ja rakennuslautakunta
  - o Siuntion kunnan perusturvalautakunta
  - o Sivistyslautakunta
  - o Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
  - o Siuntion vammaisneuvosto
  - o Siuntion Yrittäjät
  - o Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
  - o Caruna Oyj
  - o Elisa Oyj
  - o Roskn Roll Oy
- 4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetuista lausunnoista pyydetään kaavan laatijan lausunto, jonka pohjalta ne käsitellään teknisessä lautakunnassa kun kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

TEKNLTK 2.11.2017 § 138

Liite 4;

osa 1 & 2

Virkkulankylän asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnot on pyydetty teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset ovat liitteenä. Kaavoittaja on laatinut ehdotuksen vastineiksi.

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi  
virka-asema

Kaava-asiakirjoja on korjattu ottamalla soveltuvin osin huomioon lausunnot ja muistutukset. Kaava-asiakirjoja on täydennetty rakennettavuusselvityksellä, kuntataloudellisella selvityksellä ja luontoselvityksellä.

Virkkulankylän ajoneuvoliikenne on ohjattu Billskogintien kautta, jolloin Palonummenmutkan kautta ei ajoneuvoliikennettä Virkkulankylään tule laisinkaan. Kevyt liikenne ja jalankulku on osoitettu Palonummenmutkan kautta. Sitä varten Palonummenmutka levennetään, varustetaan kevyen liikenteen väylällä ja istutuskaistoilla.

Myös rakennusaikainen liikenne tullaan ohjaamaan Billskogintien kautta.

Kuntataloudellisen selvityksen (FCG/Jan Tvrdy) mukaan Virkkulankylä tuo kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta v. 2040 mennessä ovat noin 9.7 milj. euroa. Laskelma sisältää epävarmuustekijöitä, mutta osoittaa, että hanke on kuntatalouden kannalta merkittävä. Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta kunnalla vähenee paine järjestää senioripalveluita. Senioriasumisesta ja hoivapalveluiden toteuttamisesta syntyy myös uusia työpaikkoja. Henkilöstön määräksi arvioidaan 15-20 henkilöä.

Kaavan laatija Sampo Vallius on kutsuttu teknisen lautakunnan kokouksessaan selvittämään kaavatilannetta ja vastaamaan lautakunnan jäsenten mahdollisiin kysymyksiin.

#### Liitteet ja oheismateriaali:

- Liitteenä:

- o Virkkulan alueen asemakaavachdotus (kaavakartta ja määräykset)
- o Kaavaselostus liiteaineistoinen
- o Kaavan laatijan ehdotus vastineiksi asemakaavaluonnoksesta tulleisiin muistutuksiin ja lausuntoihin sekä osallistumis- arviointisuunnitelmasta tulleisiin muistutuksiin.
- o Asemakaavaluonnoksesta tulleet muistutukset ja lausunnot
- o Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulleet muistutukset

*Valmistelija: Markku Kärkkäinen puh 050 386 08 04, sähköposti: mkarkkainen@elisanet.fi*

*Esittelijä: tekninen johtaja Markus Moisio, p. 044 386 1099, s-posti: markus.moisio@siuntio.fi*

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi  
virka-asema

- Ehdotus: Tekninen lautakunta päättää
- hyväksyä kaavoittajan ehdotuksen vastineiksi muistutuksiin ja lausuntoihin liitteen mukaisesti ja lähettää ne lausunnon antajille ja muistutuksen tekijöille;
  - asettaa liitteen mukaisen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
  - pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:
    - o Rajanaapurit
    - o Uudenmaan ELY-keskus
    - o Uudenmaan liitto
    - o Museovirasto
    - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
    - o Alucarkkitechti
    - o Ympäristö- ja rakennuslautakunta
    - o Perusturvalautakunta
    - o Sivistyslautakunta
    - o Inkon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
    - o Siuntion vammaisneuvosto
    - o Siuntion Yrittäjät
    - o Siuntion kulttuuriympäristö ry- Sjundeå kulturomgivning rf
    - o Caruna Oyj
    - o Elisa Oyj
    - o Roskn Roll Oy
    - o Billskogin yksityistien tiekunta
    - o Tienimitoimikunta

Käsittely: Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius paikalle klo 20.32 vastaamaan kaavaa koskeviin kysymyksiin.

Päätös: Ehdotuksen mukaan,

Merkittiin, että kaavoittaja Sampo Vallius poistui § 138 jälkeen klo 20.51.

Tämän jälkeen käsiteltiin § 136.

===

PTLTK 7.12.2017 § 52  
Liite 5

Perusturvalautakunta on kokouksessaan 6.9.2017 § 35 antanut lausuntonsa Virkkulankylän asemakaavaluonnoksesta. Tekninen lautakunta on kokouksessaan 2.11.2017 § 138 käsitellyt asiaa saatujen lausuntojen pohjalta uudestaan. Muutoksista johtuen tekninen lautakunta pyytää nyt uudestaan lausuntoa uudesta kaavasta.

Kaava-asiakirjoja on korjattu ottamalla soveltuvin osin huomioon lausunnot ja muistutukset. Kaava-asiakirjoja on täydennetty rakennettavuusselvityksellä, kuntataloudellisella selvityksellä ja luontoselvityksellä.

Oiteen oikeaksi todistan

Siuntio

Nimi

virka-asema

Virkkulankylän ajoneuvoliikenne on ohjattu Billskogintien kautta, jolloin Palonummenmutkan kautta ei ajoneuvoliikennettä Virkkulankylään tule laisinkaan. Kevyt liikenne ja jalankulku on osoitettu Palonummenmutkan kautta. Sitä varten Palonummenmutka levennetään, varustetaan kevyen liikenteen väylällä ja istutuskaisoilla. Myös rakennusaikainen liikenne tullaan ohjaamaan Billskogintien kautta.

Kuntataloudellisen selvityksen (FCG/Jan Tvrdy) mukaan Virkkulankylä tuo kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta v. 2040 mennessä ovat noin 9.7 milj. euroa. Laskelma sisältää epävarmuustekijöitä, mutta osoittaa, että hanke on kuntatalouden kannalta merkittävä. Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taa-jamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta kunnalla vähenee paine järjestää senioripalveluita. Senioriasumisesta ja hoivapalveluiden toteuttamisesta syntyy myös uusia työpaikkoja. Henkilöstön määräksi arvioidaan 15–20 henkilöä.

Liitteet ja oheismateriaali:

- Liite 5: Virkkulankylän asemakaavan materiaali löytyy kokonaisuudessaan kunnan verkkosivuilta  
<http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=1527&alasiyu=1527>

*Valmistelija: perusturvajohtaja Benita Öberg, puh 044 386 1240,  
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Perusturvalautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Perusturvalautakunta toteaa, etteivät ehdotetut kaavamuutokset muuta lautakunnan aikaisempaa lausuntoa 6.9.2017 § 35, lukuun ottamatta sitä, että uusi kaavachdotus turvaa liikenneturvallisuuden sekä kevyen liikenteen että jalankulkijoiden suhteen.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

Otteen oikeaksi todistaa

Siuntio

Nimi

vika-asema

Pöytäkirjanote  lähetetty tiedoksi postitse  
 luovutettu asianosaiselle  
 muulla tavoin, miten \_\_\_\_\_

Siuntiossa

11.12-17  
päivämäärä ja tiedoksiantaja

### **Muutoksenhakukielto**

Tämä päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

9. Aluearkkitehdin lausunto

Siuntion kunta  
tekninen toimisto

SAAPUNUT  
ANKOMMEN  
23 -01- 2018

Dno:  
SIUNTION KUNTA  
SJUNDEA KOMMUN

Aluearkkitehdin lausunto Virkkulan Seniorikylän asemakaavaehdotuksesta

Ei huomautettavaa.

Tammisaarella 21.01.2018

Aluearkkitehti Rauli Ailus

## 10. Museoviraston lausunto



### Lausunto

24.01.2018

MV/217/05.02.00/2017 1 (1)

Siuntion kunta  
Puistopolku 1  
02580 Siuntio

Viite Dnro 626/14

Asia **SIUNTIO, Virkkulan Seniorikylän asemakaava ja siihen liittyvä Palonummen alueen asemakaavan muutos**

Siuntion kunta on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Virkkulan seniorikylän asemakaavasta ja siihen liittyvän Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Museovirasto on perehtynyt asiaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ja toteaa siitä seuraavan.

Kaavahankealueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2014 tehtyyn Siuntion kunnan arkeologiseen inventointiin (Vesa Laulumaa, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut – yksikkö). Museovirastolla ei ole näin ollen kaavahankkeeseen kommentoitavaa.

Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu maakuntamuseo.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Teija Tiitinen

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Raaseporin kaupunki/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo/ Tellervo Saukoniemi

## 11. Siuntion vammaisneuvoston lausunto



Tiedote  
Päivämäärä

### LAUSUNTOPYYNTÖ

Pyydetään lausuntoa Virkkulan Seniorikylän asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta 24.1.2018 mennessä.

Lähtötiedot ovat liitteenä olevassa kuulutuksessa.

Siuntiossa 21/11 2017



Markus Moisio  
Tekninen johtaja

Liitteet: - kuulutus

*Siuntion vammaisneuvosto 22.1.18*

*OK*



## 12. Andrey Goncharov ja Marina Livshitsin muistutus

Siuntion Kunta  
Tekninen toimisto



Andrey Goncharov ja Marina Livshitsin

### Liikennemäärä

Jos Virkkulankylän autoliikenne järjestetään Billskogintien kautta, niin Palonummenmutkan liikennemäärät eivät tule muuttumaan merkittävästi, ok.

Mutta Palonummentien liikennemäärä todennäköisesti tulee kasvamaan huomattavasti. Esim. Lohjan suunnalta tulevat huoltoautot, ambulanssit, vieraat, henkilökunta jne. käyttävät varmasti mieluummin Palonummentietä saapuakseen Virkkulankylään. Se selvästi vaikuttaa meidän alueen rauhallsuuteen negatiivisesti.

### Palonummenmutka

Teidän mukaanne olemassa olevien talojen suojaksi Palonummenmutkan molemmin puolin on lisätty viheralueet. Miksi meidän tonttimme kaavan mukaan suojataan huonommin kuin myymättä jäävä tontti??? Meidän puolelle on suunniteltu 3-kertaa pienempi viheralue. Talomme sijaitsee todella lähellä tonttimme rajaa, mitä ei ole enää mahdollista muuttaa, kun taas myymättä olevalla tontilla voidaan sijoittaa tuleva talo kauemmaksi Palonummenmutka -tietä.

### Virkkulankylän vaikutukset

Mikäli Palonummen asuinalueetta laajennettaisiin kaavarungon osoittamalla tavalla, niitty muuttuisi pientaloalueeksi.

Virkkulankylä on suunniteltu 135 asukkaalle. Se on liian suuri yksikkö, jopa poikkeuksellisen suuri pientaloalueelle. Nykyisen (vanhan) kaavan mukaan ja mikä oli meillä tiedossa asuntoamme ostaessa, alueelle suunniteltu asukasmäärä oli paljon pienempi kuin se tulisi olemaan Virkkulankylän myötä. Tulevan Virkkulankylän asukkaiden määrä vastaa samaa, jos sille alueelle rakennettaisiin noin 30 omakotitaloa. Tämä on jo täysin toinen juttu ja ero on todella iso! Suunniteltu Virkkulankylä on liian suuri asukasmäärältään ja tällaisen kohteen sijoittaminen ehdottamaanne paikkaan ei sovi, koska se rikkoo pientaloaluekonseptin. Pientaloalueella on taloja, joissa on 1-2 asuntoa. Asemakaavoitus pitää toteuttaa säilyttäen luonnon ja rakennetun ympäristön arvot. Tässä tapauksessa Palonummen pientaloalueen arvot rikotaan, ainakin koemme, että arvojamme loukataan.

Enemmän naapureita = enemmän melua, häiriöitä, ongelmia.

Ehdottamamme asemakaavan muutos muuttaa merkittävästi sen alueen käyttötarkoitusta, mistä ostimme asuntomme. Se selvästi laskee asuntomme hinta-arvoa, koska:

- naapurustossamme tulee asumaan liian paljon väkeä, verrattuna nykyiseen (vanhaan) kaavaan, sen lisäksi kyseessä on palvelutalo;

- lähellä on Palonummentie, josta tulee jo isompi tie ja sen liikennemäärä kasvaa merkittävästi, mikä vuorostaan aiheuttaa enemmän melua, pölyä ja turvallisuuden heikkenemistä.

Siitä huolimatta, että tämä hanke ehkä vaikuttaa kaiken kaikkiaan Palonummen alueeseen positiivisesti, se vaikuttaa heikentävästi meidän elinoloihimme ja hyvinvointiimme.

Koemme, että joudumme asumaan huonommissa olosuhteissa kuin muut Palonummen alueen asukkaat. Emme vastusta tulevia omakotitaloja/paritaloja meidän ympärillä, vaan vastustamme asumista palvelutalon naapuruudessa. Tästä syntyy meille esim. tulevaisuudessa asuntoamme myytäessä tuntuva arvon alenemista, sekä pidempi myyntiaika. Ainakin emme itse olisi ostaneet tätä asuntoa, jos se vammaisten ja vanhusten palvelutalon hanke olisi ollut silloin meidän tiedossa.

Koemme, että alueemme rauhallisuus tuhoutuu tämän hankkeen toteutuessa alkuperäiseen alueen käyttötarkoitukseen verrattuna.

Sen lisäksi tästä hankkeesta meille syntyy lisäkustannuksia toimivan viher- tai puuaidan tekemiseen liittyen, koska palvelutalon asukkaista voi mahdollisesti esiintyä häiriökäyttäytymistä (jos vammaisilla tarkoitetaan muistihäiriöisiä, mielisairaita). Tästä on olemassa kokemuksia. Emme olleet varautuneet näihin kustannuksiin asuntoamme ostaessa.

Meillä on vielä muutama kysymys:

1. Jos meille jossain vaiheessa tulee häiriöitä palvelutalon asukkaista tai palvelutalon toimintaan liittyvistä tekijöistä, miten kunta ratkaisee tämän ongelman? Vai onko se sitten meidän oma ongelma?
2. Voisitteko selittää, miten Virkkulankylä -hanke voi vaikuttaa Siuntion raideliikenteen kehittämiseen?

### Tiiveys

Tiiveys Siuntiossa tuntuu meistä vähän oudolta. Se on kyllä ajankohtaista kaupungissa, mutta ei kylässä, missä on paljon vapaita tiloja ja tontteja.

Toivomme, että otatte ainakin huomioon alla olevat toivomuksemme tehdessänne päätöksiä Virkkulankylää koskien:

1. viheralueiden lisääminen yhdenvertaisesti
2. palvelukeskuksen siirtäminen meistä kauemmaksi
3. palvelukeskuksen asukasmäärän vähentäminen.

## **Kaavoittajan vastineet. Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS**

Asemakaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 27.11.2017- 5.1.2018. Samalla pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavasta esitettiin 12 muistutusta. Lisäksi luonnosvaiheen käsittelyssä pois jäänyt Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto on liitetty vastineineen tämän dokumentin loppuun.

Alla kaavoittajan vastineet saapuneisiin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

### **1. Siuntion Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto**

Kaavoittajan vastine:

- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto 15.8.2017 § 57 on jäänyt vahingossa pois aineistosta luonnosvaiheessa, mutta se on lisätty tämän asiakirjan loppuun.
- Aineistossa ja asemakaavassa olleet kielelliset virheet korjataan lopulliseen asemakaava-aineistoon.
- Tiennimitoimikunnalta on pyydetty lausunto, mutta sitä ei ole tullut. Jos katujen nimiä halutaan myöhemmin muuttaa, niistä voi kunnanhallitus erikseen päättää.
- 2 -alueelta pohjoiseen, Palonummenmutkaan johtavalle kevyenliikenteenväylälle on lisätty pelastustietä tarkoittava merkintä PP/pe.
- Autopaikkamäärät kaavamääräyksissä on tarkistettu vastaamaan lausunnossa toivottua mitoitusta.
- Merkinnän "t" merkitys, rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen on lisätty kaavamääräyksiin.
- Määräyksiin on lisätty vaatimus siitä, että alueelle tulee laatia erillinen rakennustapaohje.
- Alueelle laaditaan osana kuntateknistäsuunnitelmaa hulevesisuunnitelma.

### **2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus**

Kaavoittajan vastine:

Pohjakartta on kaavan muutos- ja laajennusalueen osalta hyvin ajan tasalla. Kartalta puuttuu Palonummenmutkan rakennettu alkupää. Sen sijaan ympäristön rakentamistilanne osalla on puutteita. Puutteiden ei voi katsoa oleellisesti vaikeuttavan kaavan arviointia, eivätkä ne vaikuta kaavoitettavan alueen ulkopuolisten oikeusturvaan, koska ympäristö on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen arviointia kuitenkin vaikeuttaa se, että kortteli 172 on rakentunut ohjeellisista rakennusten paikoista poikkeavalla tavalla. Puute on korjattu lisäämällä kaavaselostukseen ote tuoreesta ilmakuvasta ja selostuksella pohjakartan puutteista. Tässä arvioinnissa on ollut asiantuntijana Karttaako Oy/Pertti Hartikainen.

Eräiden kaavoitettavan alueen ulkopuolisten korttelien osalta ohjeelliset rakennusten sijainnit on kuvannettu väärin, katkoviivan sijasta yhtenäisellä viivalla. Virheet on korjattu lopulliseen asemakaava-aineistoon.

Esitetty Palonummenmutkan uusi liittymä kortteliin 172 on mahdollinen, koska kortteli on rakentunut asemakaavasta poiketen.

Kaavaselostuksen virheellinen teksti, joka viittasi osalla alueesta voimassa olevaan asemakaavaan, on korjattu vastaamaan todellista tilannetta.

### 3. Carunan lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

### 4. Elisa Oyj:n lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

### 5. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa toivottu rakentamistapaohje laaditaan alueelle lopullisen asemakaavan osana.

### 6. Siuntion Sivistyslautakunnan lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

### 7. Uudenmaanliiton lausunto

Kaavoittajan vastine:

Uudenmaanliitto ei antanut lausuntoa.

### 8. Aluearkkitehdin lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

## 9. Siuntion Perusturvalautakunnan lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

## 10. Museoviraston lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

## 11. Siuntion vammaisneuvoston lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa

## 12. Andrey Goncharovin ja Marina Livshitsin muistutus

Kaavoittajan vastine:

Toivomus viheraluekaistaleen (VL) leventämisestä otetaan huomioon lopullisessa asemakaavassa.

### LISÄYS:

Siuntion Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 15.8.2017 päivätty lausunto, joka oli jäänyt pois luonnosvaiheen muistutusten joukosta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa seuraavaa kaavaluonnoksesta:

- Kaavamuutokset on tehty nykyistä kaava-aluetta isommalle alueelle. Lautakunta vaatii, että kaava-alueen tulee käsittää koko muutettu alue.
- Kiinteistön 755-459-1-754 ja Palonummenmutkan väliin on lisätty viheralue ja kiinteistön tieyhteys on otettu pois. Sille kiinteistölle on osoitettava tieyhteys.
- Alueelta puuttuu tienimet, kaava on lähetettävä tienimityöryhmään tienimiehdotuksia varten.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueen kokoa laajennettiin kattamaan koko muutettava alue

Vahingossa poistunut tieyhteys palautettiin kaavaehdotuksessa.

Tiennimitoimikunnan lausunto on pyydetty.