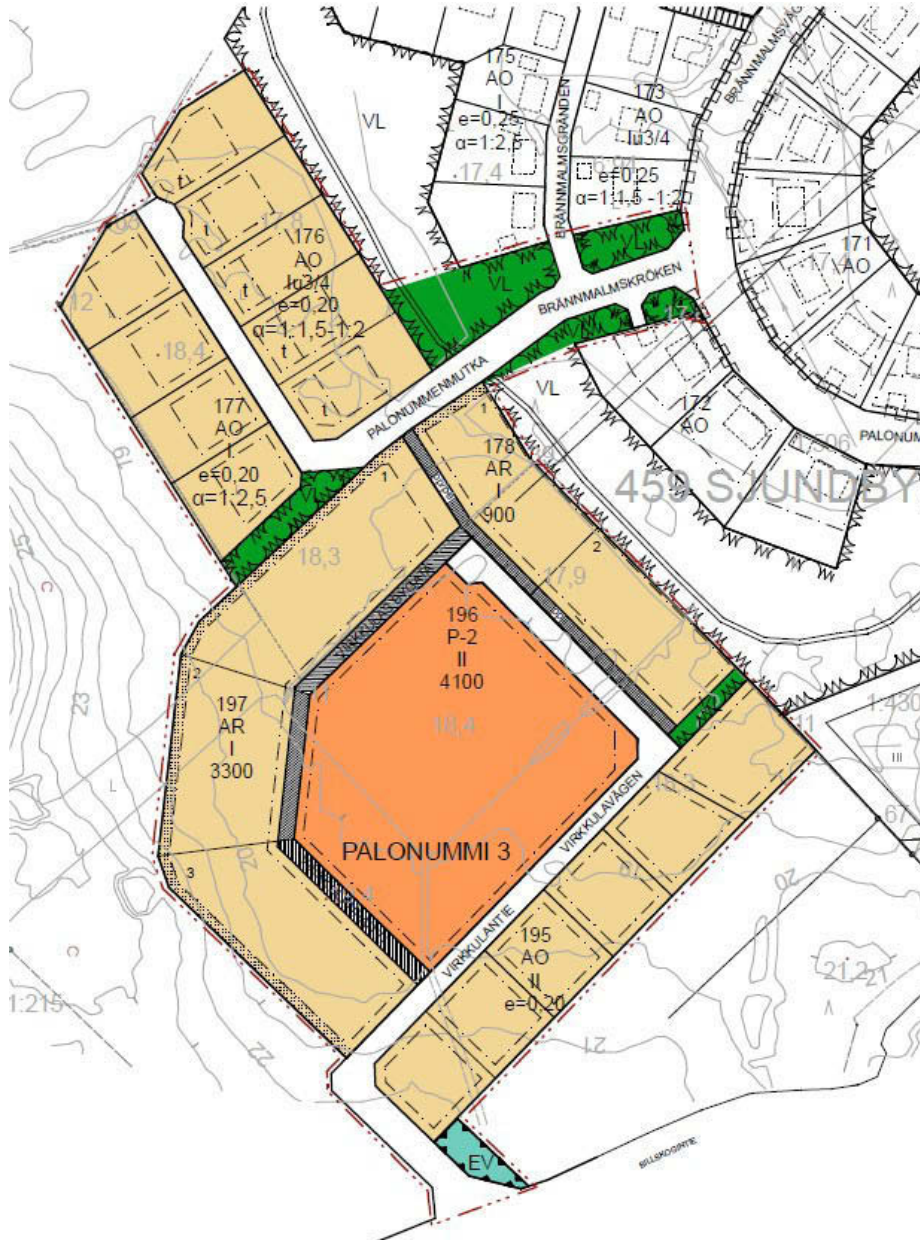


# SIUNTIO

## Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAAVASELOSTUS



29.1.2018

Kiinteistöt: 755-406-14-21, 755-406-6-177, 755-406-6-153 ja 755-1-9901-11

Vireille tulosta ilmoitettu: kaavoituskatsaus ja kuulutus 25.4.2017

Luonnos ollut nähtävillä (MRA 30 §) 10.7.-11.8.2017.

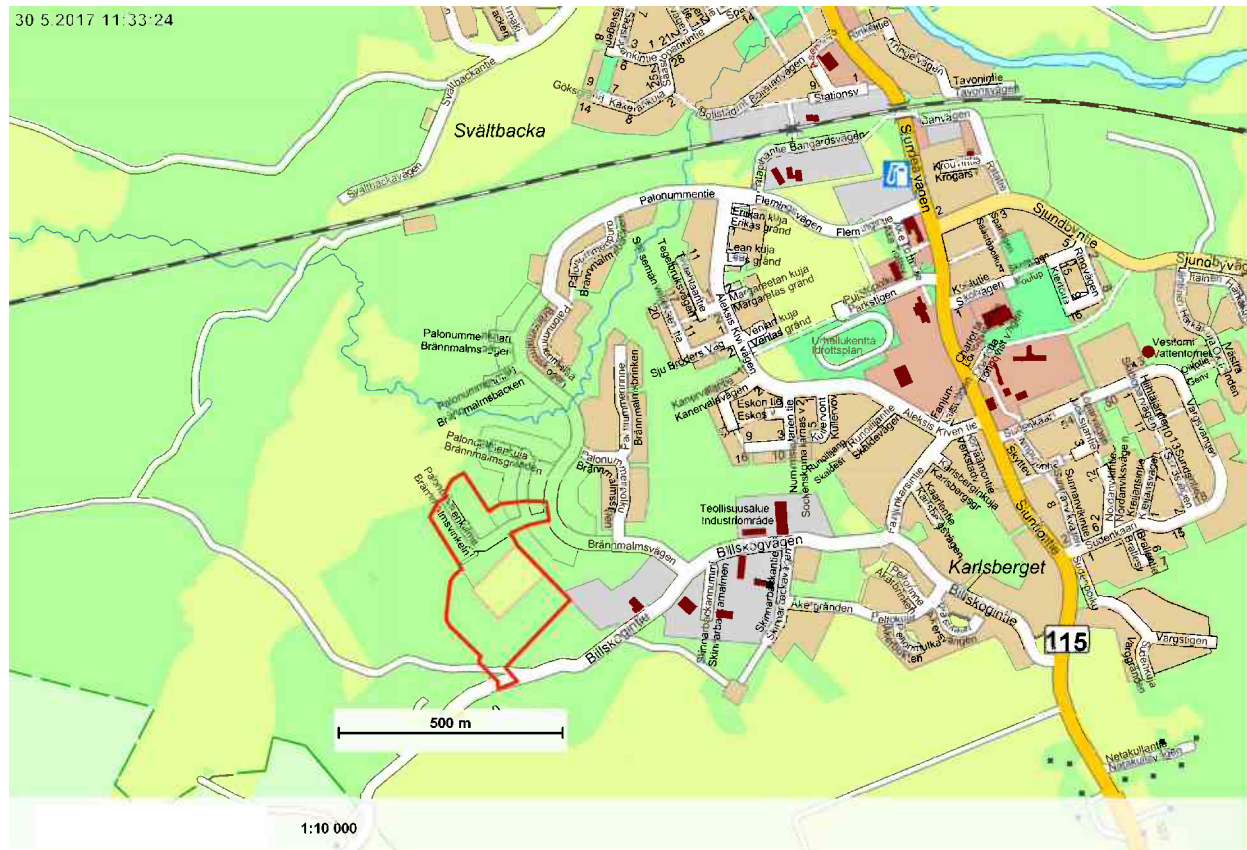
Ehdotus ollut nähtävillä (MRA 27 §) 27.11.2017 - 5.1.2018.

Kunnanvaltuusto tulee käsittelemään ehdotuksen (MRA § 67).

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Alueen sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella rajauksella. Etäisyys taajaman palveluihin ja rautatieasemalle on noin 1,7 km (linnuntietä 1,2km). Alue on kunnan omistuksessa.



## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Alueen nimi: Palonummen Virkkulan seniorikylä

Kunta: Siuntio

Kaavan nimi: Siuntion Palonummen Virkkula

Kunnan osa: kuntakeskus

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkealaatuinen, ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, joka pystyy tarjoamaan pienkylämäisen miljööän luonnonläheisessä ympäristössä.

### 1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.11	Alueen yleiskuvas .....	4
3.12	Luonnonympäristö .....	5
	<b>3.121 Luonnonolot ja maisema.....</b>	<b>5</b>
	<b>3.122 Maaperä .....</b>	<b>7</b>
	<b>3.123 Pohjavesi.....</b>	<b>7</b>
3.13	Rakennettu ympäristö .....	7
	<b>3.131 Väestö ja palvelut .....</b>	<b>7</b>
	<b>3.132 Rakennettu ympäristö.....</b>	<b>7</b>
	<b>3.133 Liikenne.....</b>	<b>7</b>
	<b>3.134 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät Alueella ei ole tiedossa erityisiä haitta- tai riskitekijöitä. ....</b>	<b>7</b>
	<b>3.135 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....</b>	<b>7</b>
	<b>3.136 Tekninen huolto.....</b>	<b>7</b>
3.14	Maanomistus .....	7
3.22	Yleiskaava .....	8
3.23	Kaavarunko .....	9
3.24	Asemakaava .....	9
3.25	Rakennusjärjestys.....	10
3.26	Pohjakartta .....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
	4.31 Osalliset.....	11
	4.32 Vireilletulo .....	11
	4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.5	Tutkitut vaihtoehdot .....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	Kaavan mitoitus.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
	P-2-alueilla 1 ap / 150 kem <sup>2</sup> .....	14
	5.32 Virkistysalueet .....	14
5.4	Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet.....	14
6	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	16
6.1	Rakennettu ympäristö.....	16
	<b>6.11 Yhdyskuntarakenne.....</b>	<b>16</b>
	<b>6.12 Vesihuolto .....</b>	<b>16</b>
6.2	Luonnonympäristö.....	16

6.3	Virkistysalueet.....	16
6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	16
6.6	Taloudelliset vaikutukset.....	17

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Alueen kaavoitus sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen, jonka tekninen lautakunta hyväksyi 25.4.2017. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettu kunnan kotisivuilla.

- Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) 10.7.-11.8.2017.
- Kaavaluonnos on käsitelty Siuntion kunnan teknisessä lautakunnassa 15.8.2017.
- Kaavaluonnoksesta pyydetty ja saatu lausunnot 26.9.2017 mennessä.
- Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä kuulemista varten (MRA 27 §) 27.11.2017 – 5.1.2018.
- Kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto käsittelevät ehdotuksen MRA § 67:n mukaisesti

### **2.2 Asemakaava**

Kaava-alueen koko on n. 7,2 ha. Kaavaehdotus muodostaa korttelinumerot 176,177,178, 195, 196 ja 197. Kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi palvelutalorakentamiselle tarkoitettu tontti (P-2), 14 erillispientalojen tonttia (AO) sekä viisi kytkettyjen asuintalojen rakentamiselle tarkoitettua tonttia (AR).

Mitoitus

Asemakaavan mitoitus on kerrottu tarkemmin kohdassa 5.1 Kaavan mitoitus.

### **2.3 Toteuttaminen**

Kunnan ja Virkkulankylä Oy:n väliseen maankäyttösopimukseen pohjaten ja kunnan maanomistuksen perusteella alue rakennetaan vaiheittain lähivuosina.

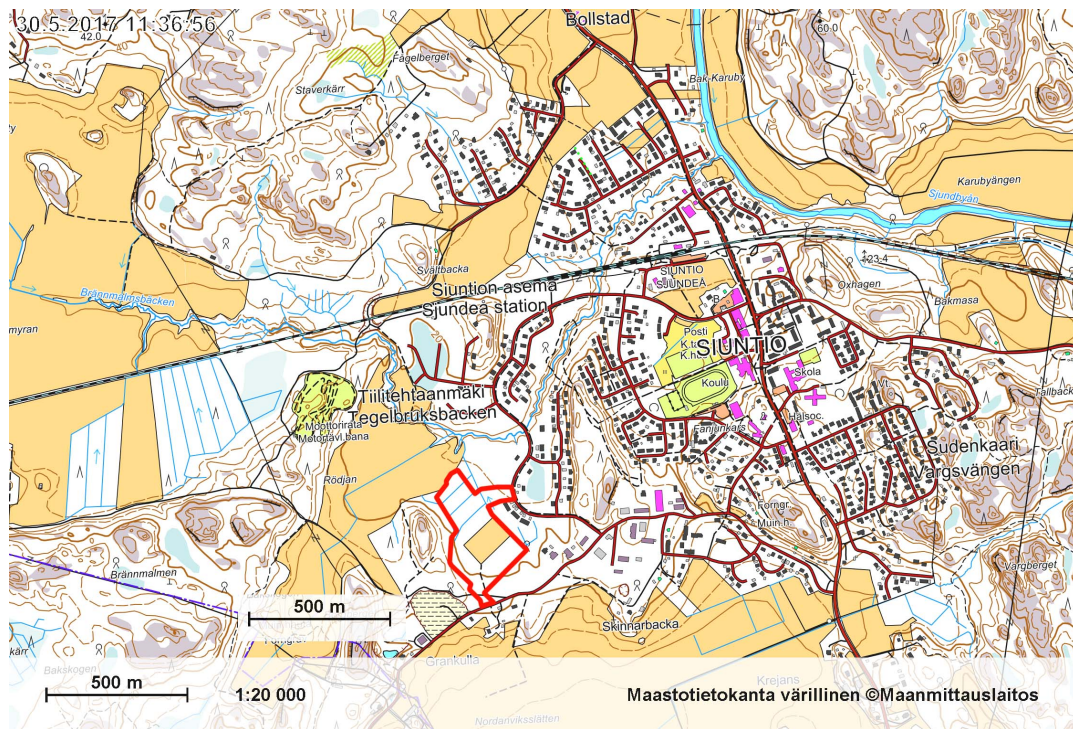
## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.11 Alueen yleiskuvaus**

Kaavoitettava alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti olemassa olevan asutuksen vieressä ja palvelujen tuntumassa. Alue on rakentamatonta peltoaukeaa ja nuorta metsikköä ja taimikkoa. Koillisessa on Palonummen pientaloalue.





### 3.12 Luonnonympäristö

#### 3.121 Luonnonolot ja maisema

Virkkulankylän alueen luonnonolot on selvitetty alustavasti huhtikuussa luontoarvion teon yhteydessä (liite 4). Arviossa todettiin, ettei alueella ole tarpeen selvittää liito-oravien eikä lepakoiden esiintymistä. Tarkempi luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys voidaan tehdä kesällä.

Korttelialueen luoteisosassa on umpeutuvaa hakkuaaukeaa, jossa kasvaa tiheää nuorta koivikko. Keskellä on 1,4 ha pelto, eteläosa on sekametsää, josta järeä puusto on hakattu, ja lounaisosa harvennettua männikköä/kuusikkoa.

30.8.2017 päivätyn, Faunatica Oy:n laatiman luontoarvojen selvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontotyyppiä tai lajien esiintymiä, jotka tulisi lakisääteisesti huomioida kaavasuunnittelussa, eivätkä luontoarvot siten rajoita Virkkulankylän kaavoittamista.



*Kortteli 178 rajautuu koillisessa kuusikkoiseen metsäkaistaleeseen.*





Palonummenmutkan liittymä Palonummentiehen.



*Kortteli 196 on enimmäkseen tasaista peltoaukeaa.*



*Aukea on metsikön ja taimikon rajaama.*



*Korttelin 197 luoteiskulman taimikkoa.*

### 3.122 Maaperä

Alueelle on tehty erillinen pohjatutkimukseen perustuva rakennettavuusselvitys. Selvityksen on tehnyt Geopalvelu Oy. Selvityksen mukaan alue on rakentamiskelpoinen. Selvityksessä tehdyt havainnot rakennettavuudesta huomioidaan kunkin rakennuksen suunnittelussa.

### 3.123 Pohjavesi

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

### 3.13 Rakennettu ympäristö

#### 3.131 Väestö ja palvelut

Etäisyys rautatieasemalle ja taajaman palveluihin on noin 1,7 km.

#### 3.132 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Koillisessa on Palonummen asuntoalue.

#### 3.133 Liikenne

Alue liittyy taajaman tieverkkoon Palonummentien ja Billskogintien välityksellä.

#### 3.134 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueella ei ole tiedossa erityisiä haitta- tai riskitekijöitä.

#### 3.135 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei liity rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

#### 3.136 Tekninen huolto

Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon kaava-alue voidaan liittää.

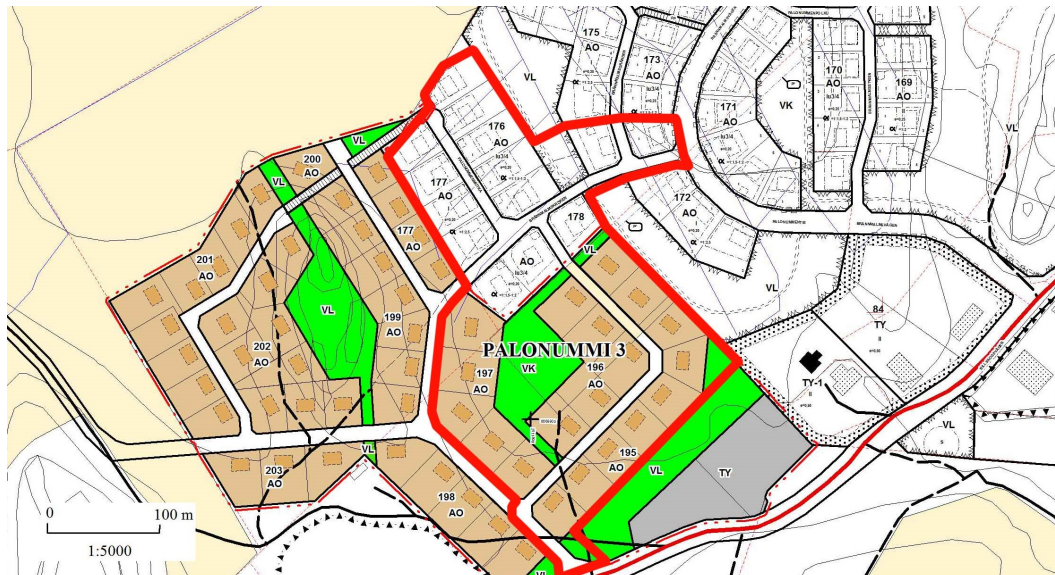
### 3.14 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.





### 3.23 Kaavarunko

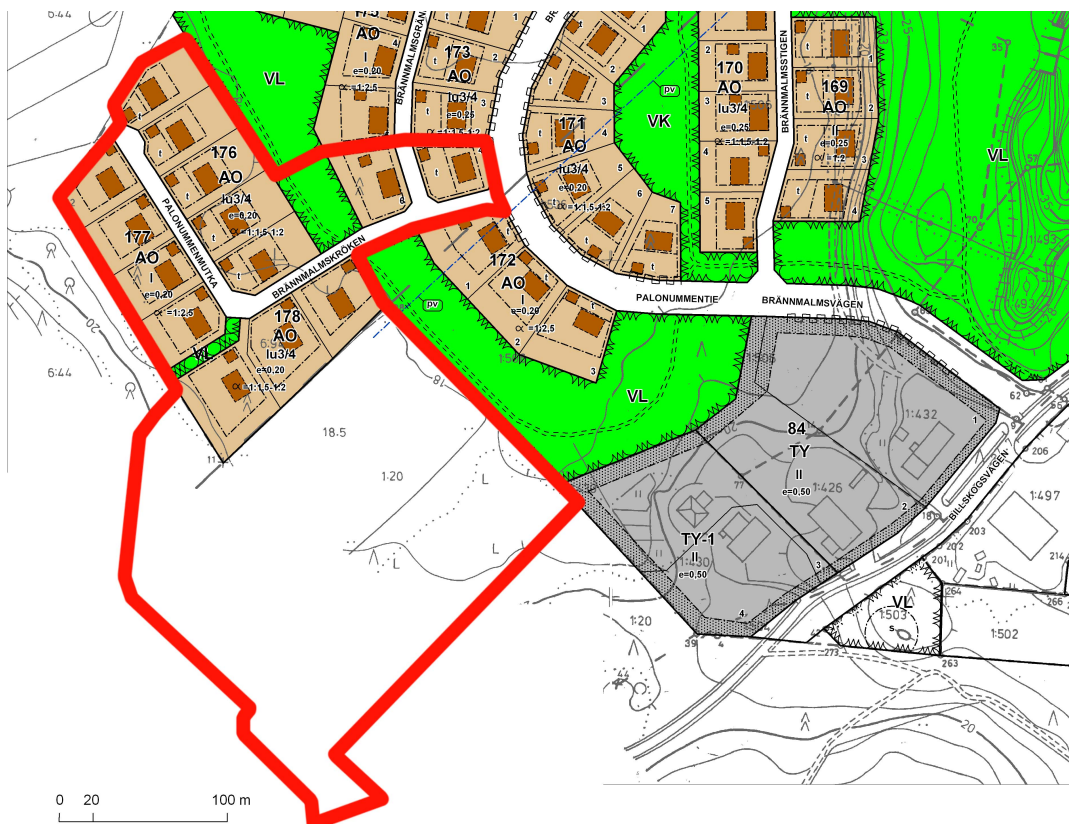


*Kaavarunkoluonnos, johon on merkitty asemakaavaehdotuksen rajaus*

Palonummen alueelle on laadittu vuonna 2011 tulevan asemakaavoituksen pohjaksi mitoitusmalli (kaavarunko), Palonummi 3 ja 4. Kaavarunko on epävireellinen.

Nyt laadittava asemakaava muuttaa mitoitusmallissa (kaavarunko) esitettyjä, toistaiseksi rakentamattomia AO-kortteleita, nrot 177, 195, 196 ja 197.

### 3.24 Asemakaava



*Voimassa oleva asemakaava, johon laadittavan asemakaavan rajaus on merkitty punaisella.*



Osalla kaava-alueesta on voimassa oleva Palonummen asemakaava (hyväksytty 25.9.2006). Siinä kaavassa osa suunnittelualueesta on merkitty AO-korttelialueiksi.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään muutoksia Palonummen kaavan kortteliin 172, sekä AO-kortteleiden 173, 175, 176, 177 ja 178 rakentamattomiin tontteihin sekä Palonummenmutkan tievaraukseen seuraavalla tavalla:

- Palonummenmutka -tietä on ehdotuksessa siirretty ja levennetty, ja korttelin 172 VL-alueita jatkettu kadun varteen ja aina Palonummentien risteykseen asti. Kiinteistölle 755-459-1-754 varataan tieyhteys Palonummenmutkan puolelta.
- Kaksi rakentamattomaa AO-tonttia kortteleista 173 ja 175 muutettiin samalla VL-viheralueiksi.
- Rakentamattomien AO-tonttien jakoa kortteleissa 176 ja 177 muutettiin.
- Korttelin 178 käyttötarkoitus muutettiin AO-tonteista (pientalotontti, joka mahdollistaa myös paritalot) AR- tonteiksi (pientalotontti, joka mahdollistaa kytketyt asuinrakennukset ja rivitalot).

### 3.25 Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 12.11.2001 ja muutos §:än 31 hyväksytty 1.10.2007.

### 3.26 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 2007 ja hyväksytty. Uudenmaan ELY-keskuksen 24.1.2018 antaman asemakaavaehdotusta käsitelleen lausunnon mukaan pohjakartassa on vähäisiä puutteita. Siitä puuttuu Palonummenmutkan rakennettu alkupää. Pohjakartta on kuitenkin asemakaavan laajennuksen osalta hyvin ajan tasalla, eikä puutteiden voi katsoa haittavan merkittävästi kaavan vaikutusten arviointia. Oheinen ilmakuva osoittaa miten kortteli 172 on rakentunut.



*Palonummenmutkan alkupää ilmakuvassa, joka osoittaa miten kortteli 172 on rakentunut*

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaavalla ja kaavamuutoksella pyritään luomaan maakuntakaavan mukaisesti keskusta-alueelle edellytykset toteuttaa alueelle ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen**

Kaavoitus on käynnistetty kunnan ja Virkkulankylä Oy:n yhteisestä sopimuksesta.

Asemakaavaluonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa 15.8.2017. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, 10.7.-11.8.2017 (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olosta on kuulutettu Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava tekniselle lautakunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tekninen lautakunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- vireille tuloa koskeva päätös, OAS, tekninen lautakunta,	huhtikuu 2017
- kaavaluonnos, tekninen lautakunta,	elokuu 2017
- kaavaluonnos julkisesti nähtävillä, lausunnot	heinä-elokuu 2017
- kaavaehdotus, tekninen lautakunta,	marraskuu 2017
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, lausunnot	joulu 2017-tammikuu 2018
- kaavan loppukäsittely, tekninen lautakunta	helmikuu 2018
- kaavan hyväksyminen kunnanhallitus/kunnanvaltuusto	helmikuu 2018

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.31 Osalliset**

Osallistuminen on toteutettu MRL 62 §:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 7). Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

#### **4.32 Vireilletulo**

Alueen kaavoitus sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen, jonka tekninen lautakunta hyväksyi 25.4.2017. Kaavoituskatsauksen vireille tulosta on kuulutettu ja tiedotettu kunnan kotisivuilla.

#### **4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt**



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Siuntion kunnan nettisivuilla.  
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.7.-11.8.2017 (MRA 30 §, MRA 62 §)  
Kaavaehdotus tulee olemaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä.

Voimassaolevaan Palonummen kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia, jotka on eritelty tarkemmin kohdassa 3.24 Asemakaava.

Palonummi 3 ja 4 kaavarungon mitoitusarkituksesta poiketaan kohdassa 3.23 Kaavarunko kerrotun mukaisesti.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkealaatuinen, ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, joka pystyy tarjoamaan pienkylämäisen miljöön luonnonläheisessä ympäristössä. Lisäksi alueelle mahdollistetaan päiväkodin rakentaminen. Hoiva- ja päiväkotiyhdessä rikastuttavat eri ikäryhmien sosiaalista kanssakäymistä.

Kaavan puitteissa tarkoituksena on myös luoda mahdollisuudet yksityiselle pienimuotoiselle palvelutarjonnalle ja yritystoiminnalle.

Kaava-alueen keskelle muodostuu alueen kokoava kyläraitti ja siihen liittyvä aukio. Aukion yhteydessä on palvelutalo, jonka eri puolille on mahdollista järjestää erilaisia yhteisöllistä kyläelämää tukevia pihatoimintoja. Palvelutalon ympärille muodostuu kytkettyjen asuintalojen alue, joiden piha-alueille on niin ikään mahdollista järjestää monipuolisesti erilaisia pihatoimintoja. Joustavuuteen ja monipuolisuuteen perustuva rakennuskanta antaa mahdollisuuden virikkeelliselle, senioreille suunnatulle kyläasumiselle valtakunnallisten ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Asemakaava ja siinä esitetyt aluevaraukset on laadittu maakuntakaavan mukaisesti kuntakeskusta tiivistäen.

##### Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Yleiskaava on vanhentunut. Alueelle on laadittu kaavarunko jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaava laaditaan vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen. Muutoksella pyritään kehittämään aluetta maakuntakaavan tavoitteiden mukaiseksi.

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Alue suunnitellaan Palonummen pientaloalueen viereen palveluasumista varten. Kunnan ilmastostrategian mukaisesti suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon tekijöitä, joilla voidaan edistää uusiutuvien energiamuotojen hyväksikäyttämistä ja tehokkaan resurssien talouden ylläpitämisen. Kaava pyrkii luomaan edellytykset toimivalle ja energiataloudelliselle asuinaluekokonaisuudelle, joka edistää koko kuntakeskuksen alueen kehitystä. Kaavan ratkaisu pyrkii tehostamaan kuntakeskuksen alueen kuntatekniikan käyttöä tiivistämällä aluetta ja samalla mahdollistaen resurssien jakamisen suuremman käyttäjäryhmän kesken. Sen sijaan, että rakennukset lämmitettäisiin suoralla sähköllä, on suositeltavaa toteuttaa vaihtoehtoisia ratkaisuja. Talo- ja rakennuskohtaisesti voidaan toteuttaa yksittäisiä järjestelmiä kuten esim. auringon sähkö- ja lämpöpaneelilla sekä maalämmöllä, mikäli myöhemmin tehtävän pohjavesiselvityksen perusteella se osoittautuu mahdolliseksi. Palonummen alueella on kaukolämpökin valmiina.

## 4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Alun perin Virkkulankylän sijainniksi tutkittiin aluetta, joka sijoittui Siuntiontien ja Haagantien risteykselle. Alueesta annetun asemakaavaehdotuksesta annetussa ELY-keskuksen lausunnossa ja rajanaapurin muistutuksessa Virkkulankylän paikkaa vastustettiin, minkä jälkeen paikaksi vaihdettiin nykyinen kaava-alue Palonummessa. Perusteluina vastustamiselle oli, että kaavaehdotus on sekä yleiskaavan että asemakaavan vastainen ja että alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueetta, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia.

Nyt kaavoitettavan alueen asemakaavoitukseen on varauduttu jo Palonummen pientaloalueen asemakaavoituksen yhteydessä ja alueen käytöstä laadittiin luonnos (Palonummi 3 ja 4 kaavarunko). Näissä alue osoitettiin asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi. Asemakaavan laatiminen ei ollut silloin kuitenkaan ajankohtaista, koska Palonummen ja Palonummi 2:n alueet tarjosivat riittävästi pientalotontteja alueen tämänhetkisiin tarpeisiin.

Asemakaavaehdotuksessa keskeinen ratkaisu on Virkkulankylän ajoneuvoliikenteen rajaaminen pois Palonummen pientaloalueelta. Virkkulankylän autoliikenne hoidetaan Billskogintien kautta, mutta alueelta järjestetään sujuvat kevyenliikenteen yhteydet kuntakeskuksen suuntaan.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan mitoitus

Alueen pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelikohtaisesti, jotta annetaan mahdollisuus parhaiden kokonaisratkaisujen löytämiselle jatkosuunnittelussa. Tonttien jako on ohjeellinen samasta syystä. AR-korttelien tehokkuusluvut ovat 0,25 ja 0,14, P-2-korttelin tehokkuusluku on 0,29. Erillispientalojen korttelialueiden (AO) tehokkuus on 0,20. Alueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on n. 13200 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu siten, että 4700 kem<sup>2</sup> on varattu erillispientaloille (AO), 4200 kem<sup>2</sup> rivitaloille ja muille kytketyille asuintaloille (AR) sekä 4100 kem<sup>2</sup> palvelutalolle (P-2).

Virkkulankylän osalta alue on mitoitettu n. 135 asukkaalle, joista n. 60 henkilön on suunniteltu asuvan ryhmäkodissa. Loput asuvat itsenäisemmin pienemmissä ryhmäkodeissa, joissa voi asua 8–12 henkilöä rakennusta kohden. Näiden lisäksi tulee 15 kpl erillispientalojen tontteja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

30.8.2017 päivätyn, Faunatica Oy:n laatiman luontoarvojen selvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontotyyppisiä tai lajien esiintymiä, jotka tulisi lakisääteisesti huomioida kaavasuunnittelussa, eivätkä luontoarvot siten rajoita Virkkulankylän kaavoittamista.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.31 Korttelialueet

Asuinrakentamiselle varatut korttelialueet ovat kaavassa AO-, AR- ja P-2 -merkityt korttelialueet.

Korttelialueilla on tarvittavien autopaikkojen määrää määritellyt kaavassa seuraavasti:

AR-alueilla 1 ap / 85–100 kem<sup>2</sup>

P-2-alueilla 1 ap / 150 kem<sup>2</sup>  
AO-alueilla 2 ap / asunto

### AO-alueet (erillispientalojen korttelialue)

AO-alueet ovat erillispientalojen korttelialueita. Kaava-alueella on kolme AO-korttelialuetta, joiden pinta-alat ovat: korttelissa 177 = 6250 m<sup>2</sup>, korttelissa 176 = 8290 m<sup>2</sup> ja korttelissa 195 = 9140 m<sup>2</sup>. Tonttien tehokkuusluku on 0,20, jonka ansiosta likimääräinen rakennusoikeus on korttelikohtaisesti seuraava: kortteli 177 = 1250 kem<sup>2</sup>, kortteli 176 = 1650 kem<sup>2</sup> ja kortteli 195 = 1830 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen lisäksi tonteille saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuden puitteis- sa erilaisia talousrakennuksia.

Enimmäiskerroslukua on kaksi.

### AR-alueet (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue)

AR-alueet ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita. Muutosalu- eella on 2 kpl AR-alueita, joista pienemmän alueen pinta-ala on n. 6400 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,14. Suuremman AR-alueen pinta-ala on n. 13000 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,25. Pienemmälle AR-alueelle on mahdollista sijoittaa n. 900 m<sup>2</sup> ja suuremmalle n. 3300 m<sup>2</sup> rakentamista. Alue- eille on mahdollista vapaasti sijoittaa edellä mainitun kaltaisia rakennuksia, kunhan alueen asemakaavalliset ja muut tavoitteet säilyvät. Asemakaavakartan tonttinumerot ovat ohjeellisia, koska rakennusten sijoittelua alueelle tarkastellaan suunnitteluvaihtoehtojen kautta yhteistyös- sä alueen toteuttajan ja suunnittelijan kanssa. AR-tonteille voidaan rivitalojen ja muiden kyt- kettyjen asuinrakennusten lisäksi rakentaa tarvittava määrä talousrakennuksia rakennusoikeu- den puitteissa. Nämä voivat olla esim. varastoja, autotalleja, pihasaunoja ja työskentelytiloja. Pysäköinti toteutetaan rakennuskohtaisesti rakennusten yhteyteen joko autokatoksina/-talleina tai pysäköintialueina

Enimmäiskerroslukua on yksi.

Kaavamääräyksen mukaan alueella on kortteleittain noudatettava rakennuksen koon, mittasuht- eiden sekä materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

### P-2-alue (vammaisten ja/tai vanhusten palvelutalo)

P-2 alueelle saa rakentaa vammaisten ja vanhusten palvelutalon ja päiväkodin. P-2-alueen pinta- ala on n. 13914 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,29. Alueelle on mahdollista sijoittaa n. 4100 m<sup>2</sup> edellä mainitun kaltaista rakentamista. P-2-tontille voidaan palvelutalon lisäksi rakentaa tarvittava määrä talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Nämä voivat olla esim. varastoja, autotalleja, pihasaunoja ja työskentelytiloja. Pysäköinti toteutetaan rakennuskohtaisesti rakennuksen yhteyteen joko autokatoksina/-talleina tai pysäköintialueena. Lisäksi on mahdollista sijoittaa alueelle enintään 10 ylimääräistä pysäköintipaikkaa.

Enimmäiskerroslukua on kaksi.

## 5.32 Virkistysalueet

Palonummen viheralueverkosto sijaitsee alueen läheisyydessä.

## 5.4 Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet

Ajoneuvoliikenne Virkkulankylän alueelle johdetaan kokonaan alueen lounaiskulmasta, Billskogintien kautta, joka on kokoojatieluokkainen katu. Kevyt liikenne kuntakeskuksen suun-

taan tapahtuu Palonummentien kautta, jonka vieressä on kevyenliikenteen väylä. Levennettävän Palonummenmutkan viereen on varattu tilaa jalkakäytävää varten.



## **6 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **6.1 Rakennettu ympäristö**

#### **6.11 Yhdyskuntarakenne**

Alue liittyy olemassa olevaan asutukseen ja se sijaitsee palveluiden tuntumassa. Etäisyys rautatieasemalle ja taajaman palveluihin on noin 1,7 km. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (kohdan 3.11 kartta).

Maakuntakaavassa alue on esitetty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavoituksen tavoitteena on parantaa Siuntion kuntakeskuksen elinvoimaisuutta ja monipuolistaa elinkeinorakennetta. Kaavoituksen tulee mahdollistaa riittävä aluetehokkuus mm. raideliikenteen toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kaava-alueen rakennettavuudesta toteutetaan pohjatutkimuksiin perustuva selvitys, joka valmistuu lokakuun 2017 aikana.

#### **6.12 Vesihuolto**

Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon alue voidaan liittää.

### **6.2 Luonnonympäristö**

Kohdassa 3.121 Luonnonolot ja maisema on käsitelty alueen luontoarvoja. Virkkulankylän kaavoitus ei vaaranna alueen luonnonolosuhteita.

### **6.3 Virkistysalueet**

Alueen liittyminen taajaman virkistysalueverkostoon on esitetty kohdan 3.23 asemakaavassa. Alueelta on sujuva yhteys Palonummen laajaan viheralueverkostoon.

### **6.4 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole tiedossa erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Virkkulankylän liikenne tullaan ohjaamaan alueelle Billskogintielle rakennettavan uuden tieliittymän kautta. Ajoneuvoliikenteen läpikulku Palonummen pientaloalueelle estetään, joten kaava ei tule heikentämään alueen viihtyisyyttä tai vaikuttamaan haitallisesti olemassa olevan asutusalueen liikennemääriin.

### **6.5 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaava-alueen ympäristön tonteille on suunniteltu väljää, yksikerroksista rivitaloasutusta, joka soveltuu ympäristön pientaloasutukseen. Virkkulankylän kaava ottaa huomioon ympäristön luonteen ja laadun. Uudisrakentaminen sopeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Nykyisen asutuksen vastaiselle kaava-alueen rajalle jätetään nykyisen asemakaavan mukainen lähivirkistysalue.

Virkkulankylän kaava ei vaikuta heikentävästi ihmisten elinoloihin. Kaavoituksen myötä kuntakeskuksen väestöpohja vahvistuu ja palvelutarjonta monipuolistuu. Virkkulankylä tarjoaa palveluitaan myös ympäristön asukkaille, sekä luo mahdollisuuksia alueen yhteisöllisyyden rakentamiseen. Kaavaratkaisun asuntotarjonta tuo alueelle monipuolisempaa, yhteiskunnan ikääntymishaasteisiin vastaavaa, esteetöntä ja ajanmukaista asuntotuotantoa, joka samalla tuo kerroksellisuutta alueen väestöpohjaan.

Kaava-alueelle mahdollistetaan myös päiväkodin rakentaminen, joka selkeästi parantaisi alueen palveluita ja lisäisi sosiaalista kanssakäymistä eri ikäryhmien välillä.

## 6.6 Taloudelliset vaikutukset

Virkkulankylän kaava mahdollistaa Siuntion keskustaajaman palvelutarjonnan monipuolistumisen ja sitä kautta parantaa taajaman elinvoimaisuutta. Taajama-alueen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen ja erityisesti raideliikenteen toimintamahdollisuuksia. Suurempi määrä ihmisiä voi hyödyntää alueen palveluita, millä luodaan edellytyksiä tehokkaammalle resurssien käytölle ja myös paikallisten palveluntarjoajien kysynnän kasvulle.

Ikääntyneiden palvelut ovat merkittävä osa kuntien sosiaalimenoja jo nyt ja merkityksen odotetaan kasvavan lähivuosisikymmeninä. Senioriasumisen edistämällä ja asumisratkaisuihin aikaisella ikääntymiseen varautumisella on todettu olevan kuntien kustannusrakenteeseen alentava vaikutus, kun kalleimman hoiva-asumisen vaihe jää keskimäärin lyhyemmäksi. Virkkulankylä tarjoaa keskeisellä paikalla esteetöntä ja yhteisöllistä asumista, mikä vähentää mm. palvelutaksien käytön tarvetta.

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää tavanomaiset julkiset palvelut.

Kaavasta on toteutettu kuntataloudellinen selvitys, jonka mukaan asemakaava on Siuntion kunnalle tuottoisa. Arvioidut nettotulot kunnalle mm. rakennusoikeudesta ja tonttijärjestelyistä ovat noin 9,7 miljoonaa euroa. Hanke aiheuttaa tarpeen järjestää alueelle tavanomaiset julkiset palvelut, mutta toisaalta alueen rakentaminen vähentää kunnan painetta järjestää senioripalveluita. Virkkulankylän arvioidaan työllistävän noin. 15-20 henkilöä.

Helsingissä 29.1.2018

ARKKITEHTIPALVELU OY

Sampo Vallius  
arkkitehti SAFA

Liitteet

1. Havainnepiirros
2. Kaavarunko
3. Kaavakartta
4. Luontoarvio
5. Kuntataloudellinen selvitys
6. Rakennettavuusselvitys
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8. Seurantalomake