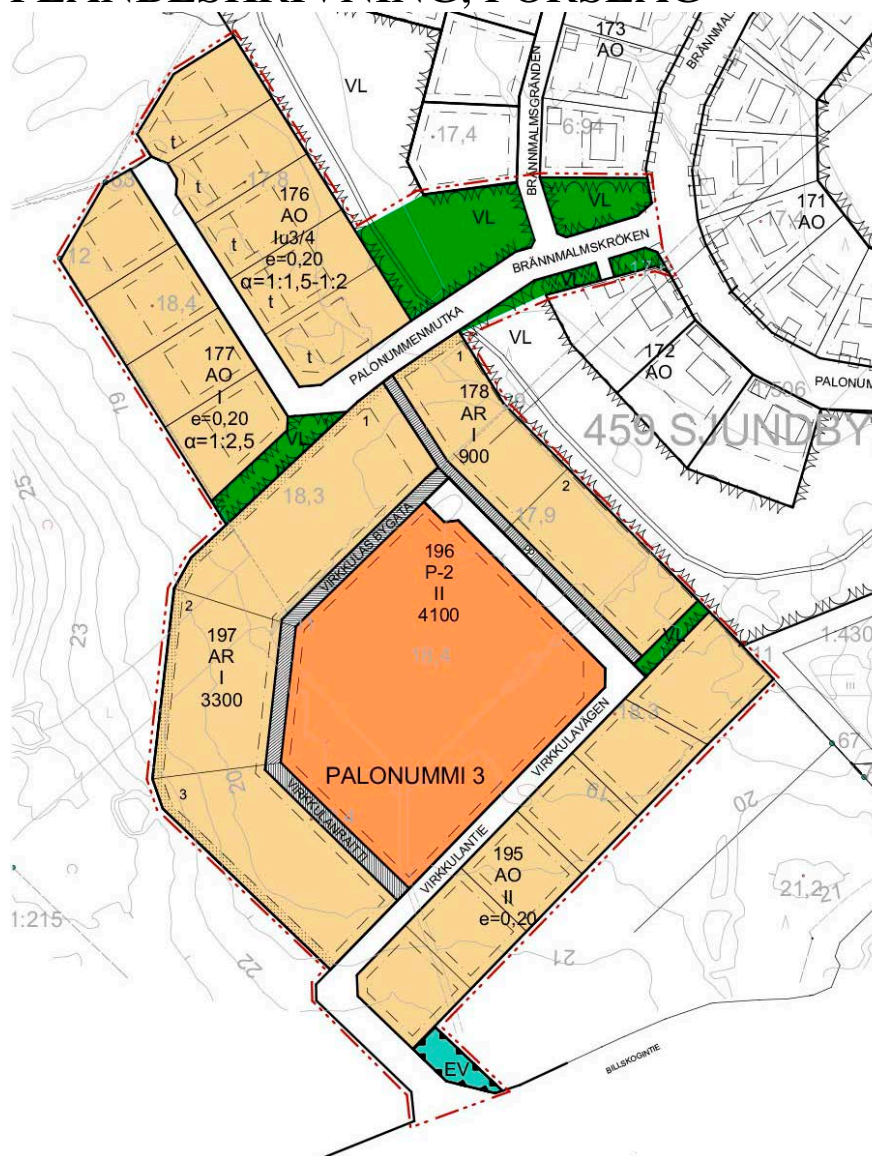


SIUNTIO

Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS DETALJPLAN OCH DETALJPLANSFÖRÄNDRING, FÖRSLAG

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS PLANBESKRIVNING, FÖRSLAG



13.10.2017

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.

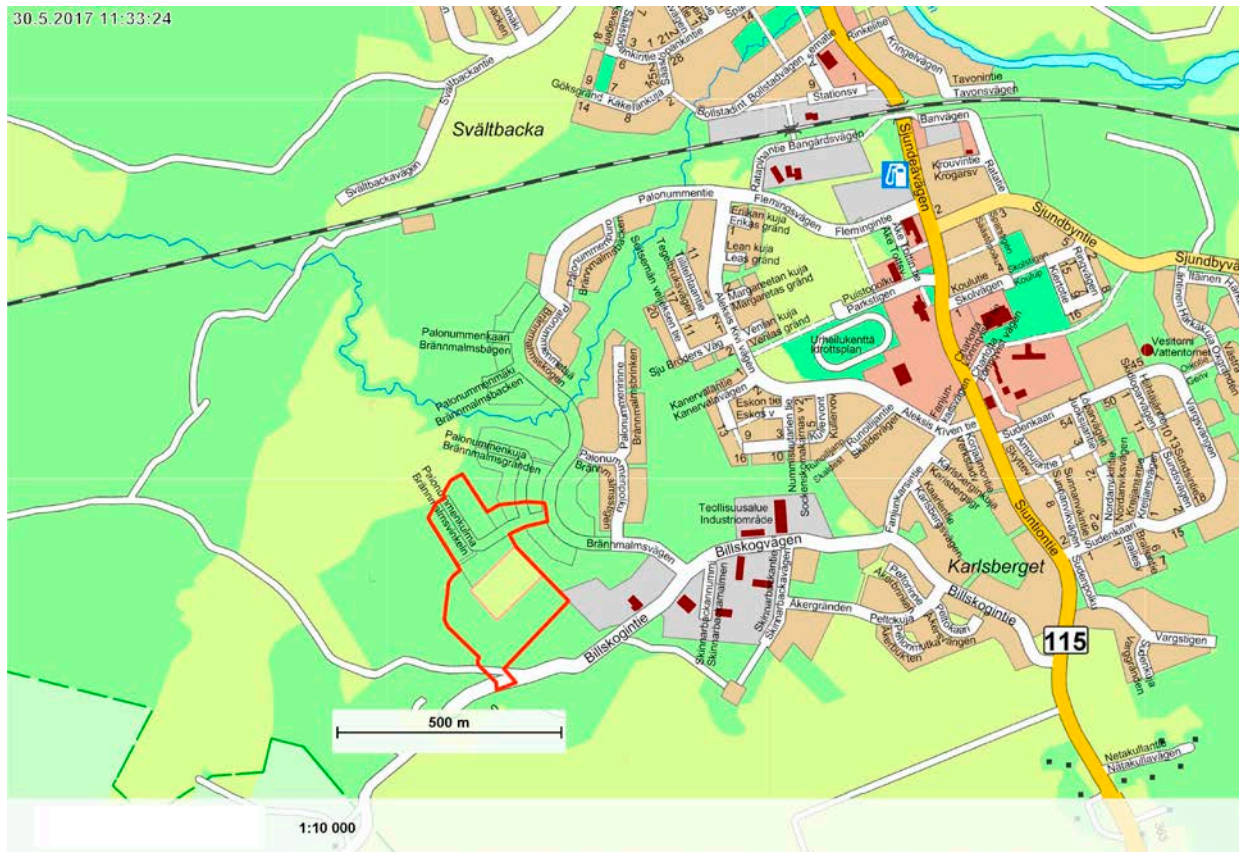
Ehdotus tulee olemaan nähtävillä (MRA 27 §).

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 yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö	5
3.121	Luonnonolot ja maisema	5
3.123	Pohjavesi	7
3.13	Rakennettu ympäristö	7
3.131	Väestö ja palvelut	7
3.132	Rakennettu ympäristö.....	7
3.133	Liikenne	7
3.134	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	7
3.135	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.136	Tekninen huolto.....	7
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	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.31	Osalliset.....	11
4.32	Vireilletulo	11
4.33	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	Kaavan mitoitus.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
	P-2-alueilla 1 ap / 150 kem ²	13
5.32	Virkistysalueet	14
5.4	Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet.....	14
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
6.1	Rakennettu ympäristö.....	15
6.11	Yhdyskuntarakenne.....	15
6.12	Vesihuolto	15
6.2	Luonnonympäristö.....	15

6.3	Virkistysalueet.....	15
6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
6.6	Taloudelliset vaikutukset.....	16

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 tullaan pitämään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä
- Kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto käsittelevät ehdotuksen MRA § 67:n mukaisesti

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on n. 7,6 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 suunnittelualan 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.



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

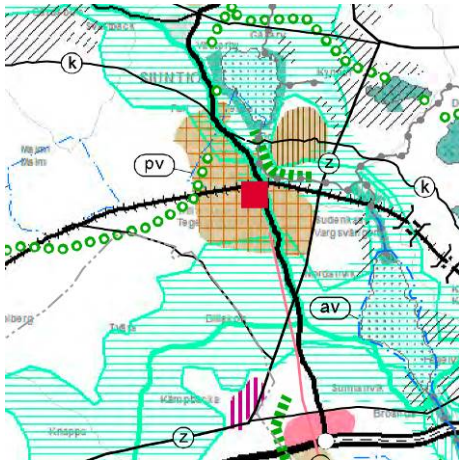
Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon kaava-alue voidaan liittää.

3.14 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

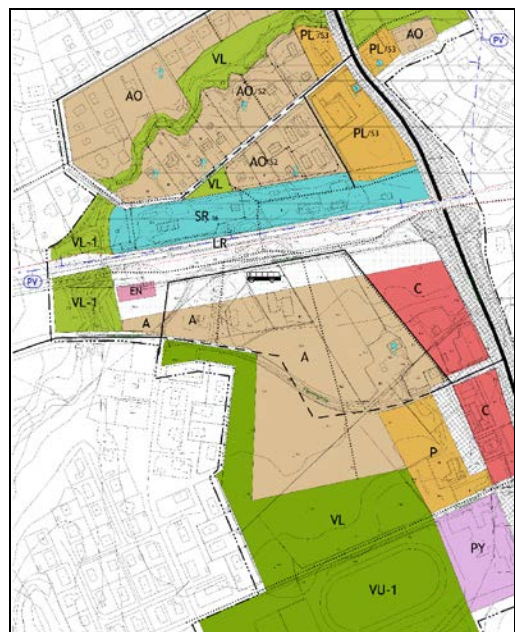
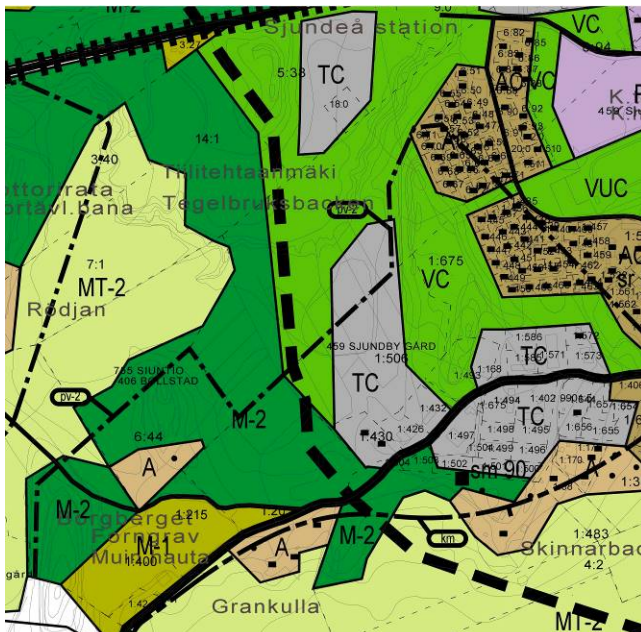


Siuntion kunta kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Alue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

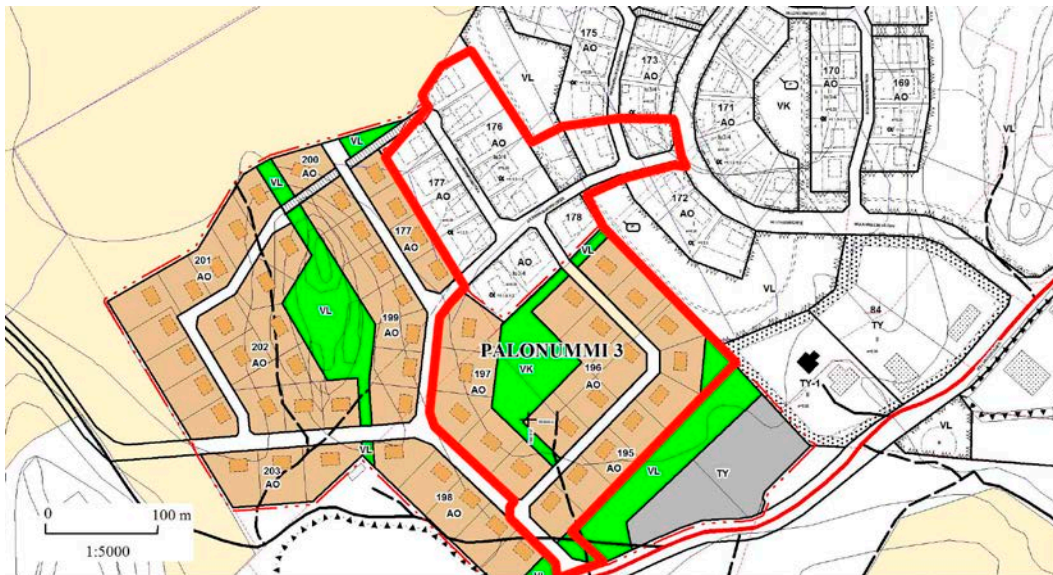
3.22 Yleiskaava

Siuntion yleiskaava on hyväksytty 28.6.1993 ja vahvistettu ympäristökeskuksessa. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueita ja ohjeellinen ohitustievaraus (vanhentunut).

Yleiskaava on tavoitteiltaan vanhentunut. Tällä alueella sen periaatteet on syrjäytetty Palonummen asemakaavalla (kohta 3.23). Taajaman keskusta-alueen yleiskaavan muutos on hyväksytty valtuustossa 6.10.2008 § 69 (oikeanpuoleinen kuva).



3.23 Kaavarunko

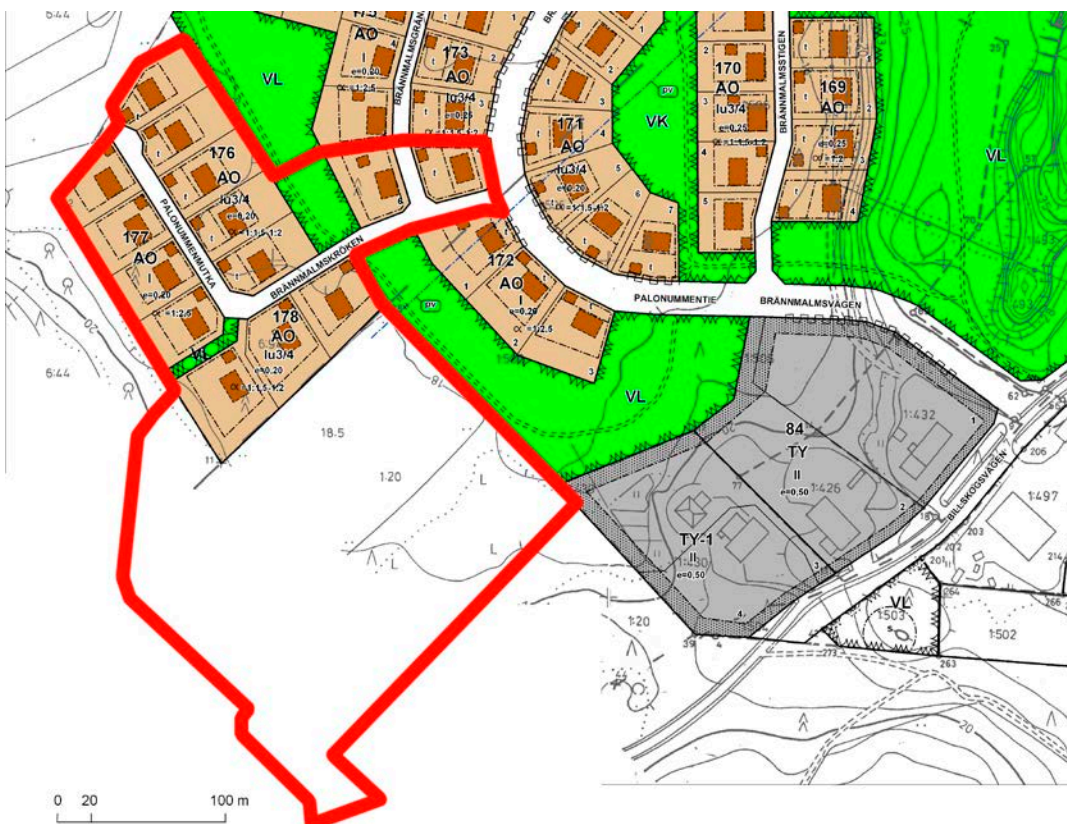


Kaavarunkoluonnos, johon on merkitty asemakaavaehdotuksen rajaus

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

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 asemakaava (hyväksytty 9.12.1992). Siinä kaavassa suunnittelualue on merkitty maatalousalueeksi, joka on maatalousalueena käytön päätyttyä varattu virkistysalueeksi.

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-aluetta jatkettu kadun varteen ja aina Palonummentien risteykseen asti. Kiinteistölle 755-459-1-754 varataan tieyhteys Palonummenmutkan puolelta.
- Kaksi rakentamatonta 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavalla ja kaavamutoksella 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,	lokakuu 2017
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, lausunnot	loka-marraskuu 2017
- kaavan loppukäsittely, tekninen lautakunta	joulukuu 2017
- kaavan hyväksyminen kunnanhallitus/kunnanvaltuusto	tammikuu 2018

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallistuminen on toteutettu MRL 62 §:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 5). 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 mitoistustarkastelusta 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 Palonummissa. Perusteluina vastustamiselle oli, että kaavaehdotus on sekä yleiskaavan että asemakaavan vastainen ja että alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema- aluetta, 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 7,6 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 kem². Rakennusoikeus jakautuu

siten, että 4700 kem² on varattu erillispientaloille (AO), 4200 kem² rivitaloille ja muille kytketyille asuintaloille (AR) sekä 4100 kem² 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 määritelty kaavassa seuraavasti:

AR-alueilla 1 ap / 85–100 kem²

P-2-alueilla 1 ap / 150 kem²

AO-alueilla 2 ap / tontti

AO-alueet (erillispientalojen korttelialue)

AO-alueet ovat erillispientalojen korttelialueita. Kaava-alueella on kolme AO-korttelialuetta, joiden pinta-alat ovat: korttelissa 177 = 6250 m², korttelissa 176 = 8290 m² ja korttelissa 195 = 9140 m². Tonttien tehokkuusluku on 0,20, jonka ansiosta likimääräinen rakennusoikeus on korttelikohtaisesti seuraava: kortteli 177 = 1250 kem², kortteli 176 = 1650 kem² ja kortteli 195 = 1830 kem². Asuinrakennuksen lisäksi tonteille saa rakentaa kokonaisrakennusoikeuden puitteissa erilaisia talousrakennuksia.

Enimmäiskerrosluku on kaksi.

AR-alueet (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue)

AR-alueet ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita. Muutosalueella on 2 kpl AR-alueita, joista pienemmän alueen pinta-ala on n. 6400 m² ja tehokkuusluku 0,14. Suuremman AR-alueen pinta-ala on n. 13000 m² ja tehokkuusluku 0,25. Pienemmälle AR-alueelle on mahdollista sijoittaa n. 900 m² ja suuremmalle n. 3300 m² rakentamista. Alueille 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 yhteistyössä alueen toteuttajan ja suunnittelijan kanssa. AR-tonteille voidaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten lisäksi rakentaa tarvittava määrä talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Nämä voivat olla esim. varastoja, autotalleja, pihasaunoja ja työskentelytiloja. Pysäköinti toteutetaan rakennuskohtaisesti rakennusten yhteyteen joko autokatoksina/-talleina tai pysäköintialueina

Enimmäiskerrosluku on yksi.

Kaavamääräyksen mukaan alueella on kortteleittain noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden 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 m² ja tehokkuusluku 0,29. Alueelle on mahdollista sijoittaa n. 4100 m² 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.

Enimmäiskerrosluku 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 suuntaan 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 rivitalo asutusta, 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 lähivuosikymmeninä. 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.

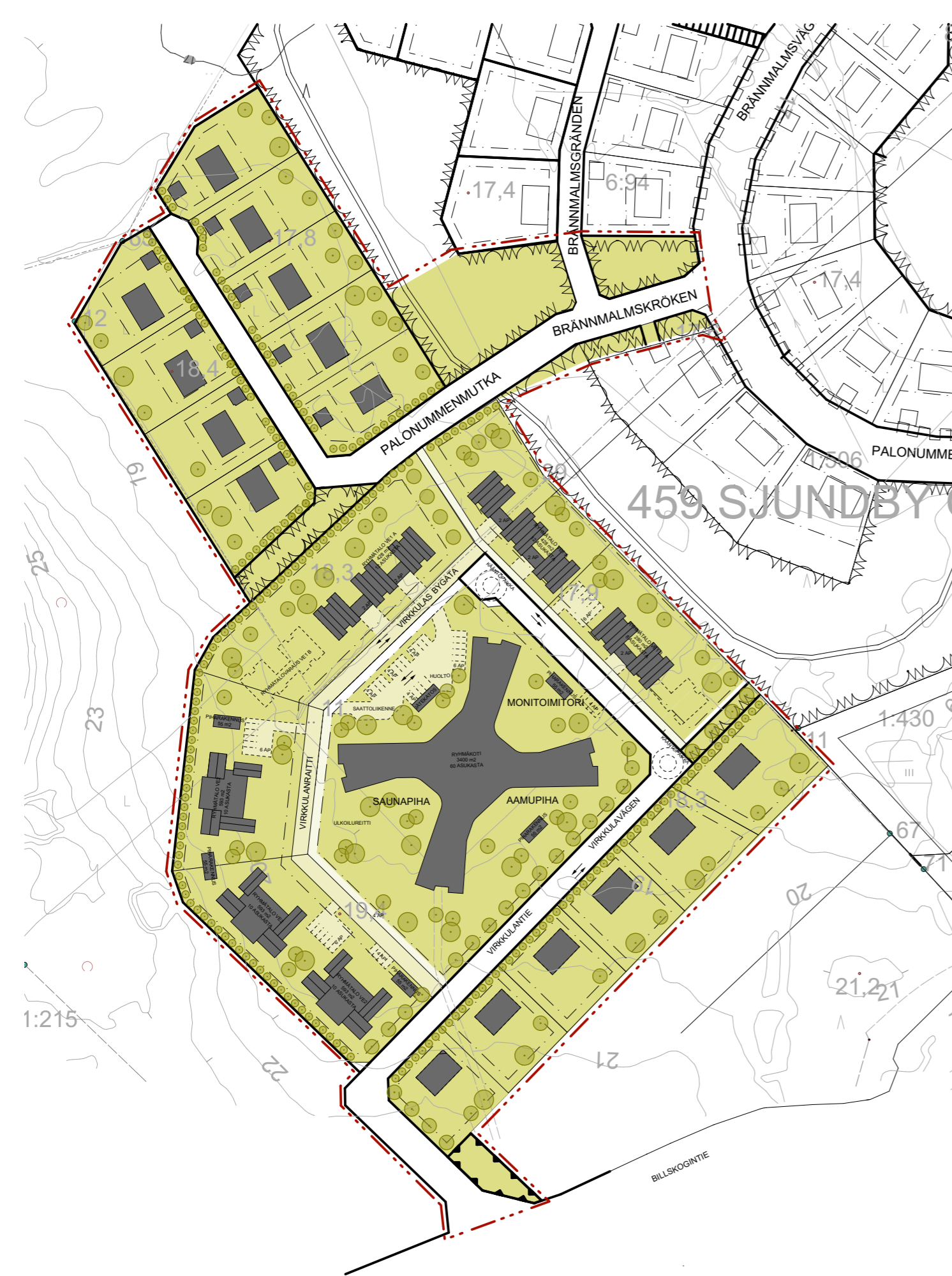
Helsingissä 13.10.2017

ARKKITEHTIPALVELU OY

Sari Samuli
arkkitehti SAFA

Liitteet

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



**KERROSALALASKELMA
AREALKALKYL**

**TALOTYYPPI
BYGGNADSTYP**

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus VE1 A
Ryhmätalo / Grupphus VE1 B *
Ryhmätalo / Grupphus VE2
Piharakennus / Gärdatsbyggnad

**KOKONAISALA (m2)
HELHETSAREAL (m2)**

3 400
428
280
593
55

**LUKUMÄÄRÄ
ANTAL**

1
2
1
3
5

**YHTEENSÄ (m2)
SAMMANLAGT (m2)**

3 400
856
280
1 779
275

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

6370

n. 20% JATKOSUUNNITTELUVARALISÄYS /
n. 20% RESERVITILLÄGG FÖR FORTSATT PLANERING

7644

ASEMAKAAVA-ALUEEN PINTA-ALA (sis. tiet) /
DETALJPLANSOMRÅDETS AREAL (inkl. vägar)
KORTTELIALUEIDEN PINTA-ALA (176, 177, 178, 195, 196, 197) /
KVARTERSOMRÅDENAS AREAL (176, 177, 178, 195, 196, 197)
KORTTELIALUEIDEN TEHOKKUUSLUKU /
KVARTERSOMRÅDENAS EXPLOATERINGSTAL

73256

56333

e=0,22

*) VE1 B varaus

**AUTOPAIKAT
BILPLATSER**

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus (VE1, VE2)

**MITOITUS (ap/k-m2)
DIMENSIONERING (bp/v-m2)**

1/150
1/85-100

**AUTOPAIKKAVAARDE
BEHOV FÖR BILPLATSER**

23
32-38

**PAIKKOJA YHTEENSÄ
PLATSER SAMMANLAGT**

26
30

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

55-61

56

ASUKKAITA / INVÄNARE

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus VE1 A
Ryhmätalo / Grupphus VE1 B
Ryhmätalo / Grupphus VE2

LUKUMÄÄRÄ / ANTAL

60
28
8
30

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

126


— 2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva raja.
Linje 2 m utanför planområdets gräns.

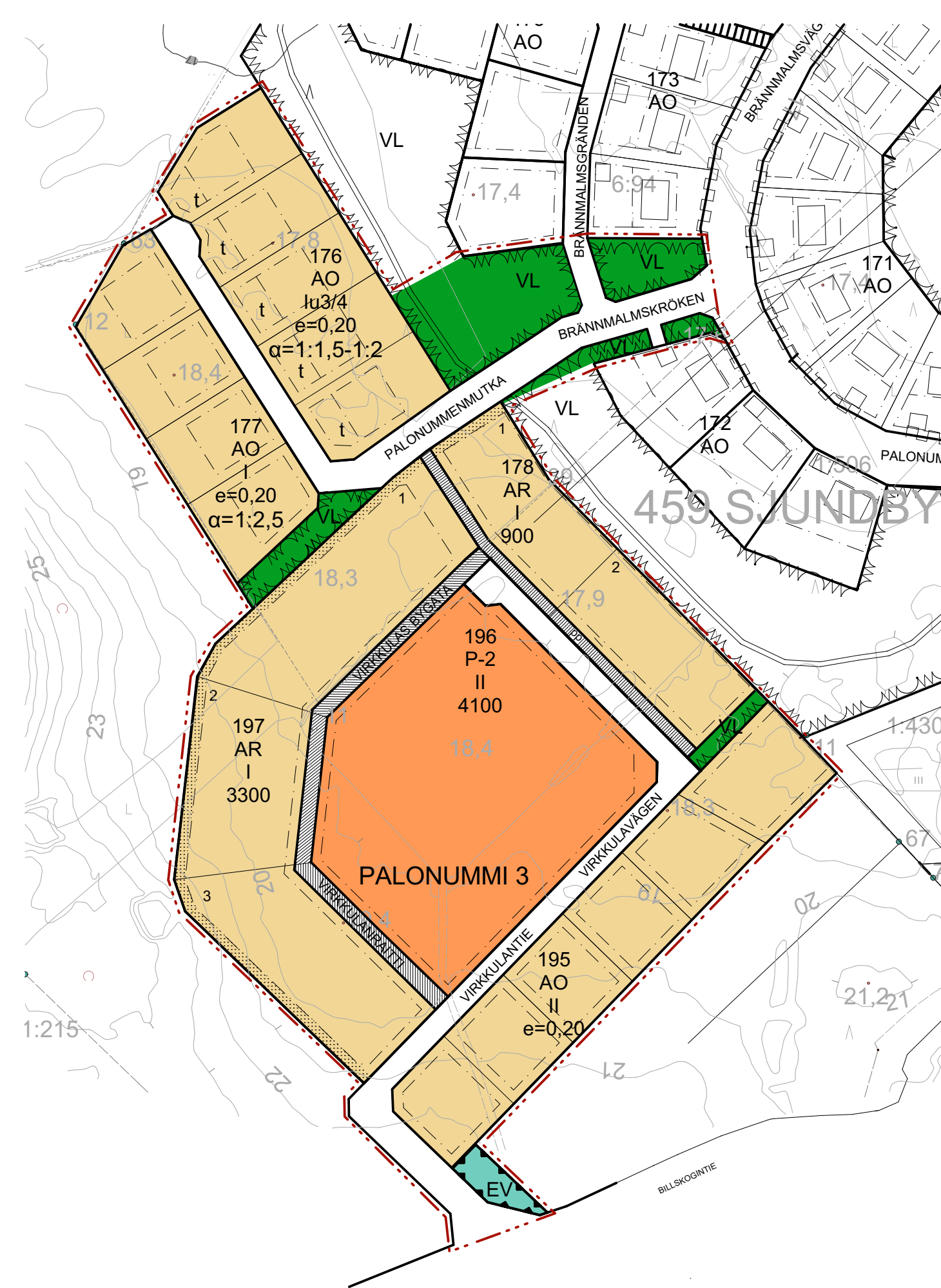
	K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rn:o	Rakennustoimenpide	Viranom. arkistointimerk.
	Siuntio				
	Rakennuskohteen nimi			Rakennuskohteen osoite	
Virkkulan seniorikylä					
Piiustuksen sisältö			Mittakaava	Piiustustyyppi	
Havainnekuva Virkkula			1:2000		
Päiväys	Projekti nro	Piiustuksen nro	Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Alekkijointus
13.10.2017	100-133		MiO	Sari Samuli	



755 SIUNTIO
406 BOLLSTAD

459 SJUNDBY GARD

	Siuntio Palonummi 3 ja 4	
	Virkkulan seniorikylä	
	Kaavarunkoehdotus	1:2000
	Suunnittelija MiO	Pääsuunnittelija Sari Samuli
13.10.2017		



ASEMAKAAVAMERKINNÄT		DETALJPLANSBETECKNINGAR	
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.		Kvartersområde för radhus och andra anslutna bostadshus.	
Erillispientalojen korttelialue.		Kvartersområde för enskilda småhus.	
Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vammaisten ja vanhusten palvelutalon.		Kvartersområde för servicebyggnader. Tillåtet att bygga servicebyggnad för invalider och seniorer på området.	
Lähivirkistysalue.		Närrekreationsområde.	
Suojaviheralue.		Skyddsgrönområde.	
Rakennusala.		Byggnadsyta.	
Ohjeellinen tontin/rakennuksen paikan raja.		Vägleddande gräns för tomt/byggplats.	
2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.		Linje 2 m utanför planområdets gräns.	
Korttelin numero.	129	Kvarterets nummer.	
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.	3	Vägleddande nummer för tomt/byggplats.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	HAGAVÄGEN	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat område.	
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	4100	Byggrätt i som våningsyta i kvadratmeter.	
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	I	Romerska siffran antyder på byggnadernas, byggnadens eller byggnadsdelens största tillåtna våningsantal.	
Katu.		Gata.	
Pihakatu.		Gångfartsområde.	
Kevyen liikenteen yhteys.		Trafikrutt för lätt trafik.	
Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.	
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: N60 KKJ			
Pohjakartta on laadittu v. 2007 ja hyväksytty.			

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä, puhdistaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikan päällä korttelialueilla siten, että vesistöjen ravinnekuormitus ei merkittävästi kasva. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka parantavat veden laatua. Asuinkortteleilla pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.
- Alue on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä. Kortteleittain on pyrittävä arkkitehtoniseen ja harmoniseen yhtenäisyyteen.
- Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
 - P-2-alueilla 1 ap / 150 k-m²
 - AR-alueilla 1 ap / 85–100 k-m²
 - AO-alueilla 2 ap / tontti
- Korttelialueilla saa rakentaa 4 m päähän korttelialueen rajasta.
- Asemakaava-alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.
- P-2 -alueelle on mahdollista rakentaa päiväkotia.
- P-2-alueelle varataan 20 m² alue puistomuuntamolle sähköjakelun järjestämiseksi. Mahdollisten huoltotoimenpiteiden takia puistomuuntamon sijainnin on hyödyllistä olla katualueen tai korttelialueen sisäisen liikenneyhteyden läheisyydessä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Gårdsområdenas dagvatten skall behandlas, renas och i mån av möjlighet infiltreras i marken på platsen på kvartersområdet så, att näringsbelastningen på vattendragen inte märkbart ökar. På gårds- och parkeringsområden bör föredras lösningar som utnyttjar och avdunstar dräneringsvattnet så att vattnets kvalitet förbättras. Ytbeläggningen på bostadskvarterens gårdsplaner och parkeringsplatser skall i huvudsak vara vattengenomsläppande.
- Område bör anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnätverk.
- Bostadstomternas gränser får inte bebyggas med staket om inte säkerhetsföreskrifterna så kräver. Kvartersvis bör man sträva till en arkitektonisk och harmonisk enhetlighet.
- Bilplatser bör reserveras enligt följande:
 - P-2-område 1 bp / 150 v-m²
 - AR-område 1 bp / 85–100 v-m²
 - AO-område 2 bp / tomt
- På kvartersområden är det tillåtet att bygga 4 m från kvartersområdets gräns.
- På planområdet bör byggas ett tillräckligt släckvattensnätverk som tar i beaktande räddningsverkets behov samt byggnadernas användningsändamål.
- På P-2-området är det möjligt att bygga ett daghem.
- På P-2-området bör reserveras ett 20 m² stort område för parktransformatorstation för att ordna fördelning av elektricitet. På grund av möjliga serviceätgärder är det nyttigt för parktransformatorstationen att vara belägen nära en gata eller en trafikrutt inom ett kvartersområde.

SIUNTIO ASEMAKAAVAEHDOTUS 1:2000

Asemakaava koskee Siuntion kunnan tiloja Rn:o 755-406-6-177, 755-406-14-21 ja 755-406-6-153 sekä yleisiä tiealueita.

Asemakaavalla muodostuvat Siuntion kunnan korttelit 176, 177, 178, 195, 196, 197, sekä niihin liittyvät virkistys- ja tiealueet.

SJUNDEÅ DETALJPLANSFÖRSLAG 1:2000

Detaljplanen berör Sjundeå kommuns belägenheter 755-406-6-177, 755-406-14-21 och 755-406-6-153 samt allmänt vägområde.

Detaljplanen bildar Sjundeå kommuns kvarteren 176, 177, 178, 195, 196 och 197 och anslutande rekreation- och vägområden.

	Koosa/Kylä	Korttel/Tila	Tont/Rn:o	Rakennusområde	Viranom. anks.storimerk.
	Siuntio				
	Rakennuskohteen nimi	Rakennuskohteen osote			
	Virkkulan seniorikylä				
	Pinustuksen esäkö	Mittakaava	Pinustustaj		
	Asemakaavakarttaehdotus Virkkula	1:2000			
Päiväys	Projektin nro	Pinustuksen nro	Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Aikakirjoitus
13.10.2017	100-133		MiO	Sari Samuli	

Siuntion Virkkulankylän asemakaava-alueen luontoarvojen selvitys 2017

Johdanto

Siuntion kunta valmistele asema-kaavoitusta Virkkulankylään rakennettavalle Seniorikylän alueelle. Hankealueen pinta-ala sisääntuloväylineen on n. 10 ha. Se sijaitsee neljän kiinteistön alueella, jotka kaikki ovat Siuntion kunnan omistuksessa (kiinteistötunnukset 755-406-14-21 (itäosa), 755-406-6-177 (eteläosa), 755-459-1-506 (länsiosa) ja 755-406-6-153). Alueella on tarkoitus selvittää luontoarvoja kaavoituksen tueksi ennen rakentamisen aloitusta. Tarvittaviin luontoselvityksiin liittyen pidettiin aloituskokous ja lyhyt maastokatselmus 25.4., johon osallistuivat Markku Kärkkäinen Siuntion kunnan edustajana ja Kari Nupponen Faunatica Oy:stä. Kokouksen ja maastokäynnin tulosten pohjalta tehtiin lyhyt luontoarvomuu- stio, jossa yksilöitiin tarvittavat luontoselvitykset ja todettiin ne eliöryhmät, joiden selvittäminen ei ole tarpeen (Nupponen 2017). Kokouksessa määriteltiin myös luontoarvioon sisältyvän alueen raja- us (Kuvat 1 & 2). Luontoarvion perusteella suositeltiin alueella tehtäväksi huomionarvoisten luontotyyppien ja putkilokasvien selvitys, jossa kartoitetaan luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit sekä uhanalaisten ja luontodirektiivin liitteen IV(b) putkilokasvien esiintyminen. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys toteutettiin heinäkuussa 2017, ja tekijänä oli FM Markku Heinonen.

Tulokset

Selvitysalueen kuvaus

Alue on suunnilleen puoliksi kangasmetsää ja puoliksi entistä korpea. Kosteimmat osat on ojitettu kauan sitten ja ne ovat kuivuneet pääosin turvekankaiksi. Alueen keskellä on 1,4 ha laajuinen pelto, joka lienee myös ollut aiemmin korpea. Muilta osin selvitysalue on metsäistä. Länsiosassa on tehty laajoja hakkuita. Puuston muodostavat yliskoivut, ja alla nousee nuorta lehtipuuvesakkoa. Kenttäkerroksessa vallitsevat korkeat ruohot ja heinät. Näkyvimpiä lajeja ovat nurmi- ja metsälauha, hietakastikka sekä maitohorsma. Paikoin sananjalka muodostaa tiheitä kasvustoja.

Pellon lounais-, itä- ja eteläpuoliset kangasmetsät ovat pääosin tiheäpuustoisia, mutta eivät kovin vanhoja. Rinteen yläosa on tuoretta kangasta, jonka valtapuustona ovat nuoret männyt, ja sekapuuna tavataan lähinnä koivua ja kuusta. Kenttäkerroksen tavallisia lajeja ovat mustikka, metsälauha ja -kastikka, kultapiisku ja sananjalka. Alarinne ja alueen eteläreuna ovat rehevämpiä, ja siellä lehtomaisen kankaan pääpuu on tavallisimmin koivu; myös raita on tavallinen. Ruohostossa tavataan tuoreen kankaan lajien lisäksi mm. käenkaalia, oravanmarjaa, valkovuokkoa, ja karhunputkea sekä runsaasti vadelmaa. Pellon etelänurkan tuntumassa kasvaa runsaasti nuorta- varttunutta haapaa, jota muuten on alueella varsin vähän. Selvitysalueen etelärajal- la tien lähellä valtapuuston muodostavat harvassa kasvavat järeät koivut ja männyt, ja sananjalka on laajalti kenttäkerroksen valtalaji.

Muulla selvitysalueella kookkaampaa puustoa on alueen koillisosassa, jossa kasvaa varttuneita kuusia kohtalaisesti. Metsä on harvennushakkuiden jäljiltä melko avoin. Alue on osaksi tuoretta

kangasta ja laajemmin mustikkaturvekangasta. Selvitysalueen koilliskulmalla asuinalueen lounaispuolella valtaapuuksi vaihtuu mänty, ja niukkalajinen kenttäkerros on heinäinen, metsälauhavaltaisen. Ojan lähellä on muutama järeärunkoinen mänty. Turvekankailla yleisesti esiintyvää lajistoa ovat tuoreen kankaan lajien ohella mm. metsäalvejuuri, metsäimarre, metsäkorte ja metsätähti. Pellon etelänurkassa on rehevämpää ruohoturvekangasta ja lajistoon lukeutuvat vaateliaimmat jänönsalaatti (*Lactuca muralis*) ja pohjanpunaherukka (*Ribes spicatum*), jotka eivät kuitenkaan ole uhanalaisia.

Alueen luoteisosan äskettäin hakatulla ja ojitetulla osalla vesoo runsaasti nuorta koivua. Maastoon on painunut syviä ajouria. Kenttäkerroksessa esiintyvät runsaina vadelma, korpikastikka, metsäalvejuuri, metsäkorte, rätvänä ja keräpäävihvilä. Myös maariankämmekkä esiintyy alueella vähälukuisena. Pohjakerros on muutamassa paikassa vielä rahkasammalvaltaista, mutta monet soiden alkuperäislajeista ovat jo hävinneet. Jäänteena pellon itäpuolella kasvaa vielä mm. pallosaraa, ja laajemmin tavataan tähtisaraa, harmaasaraa sekä juolasaraa. Isoimpien ojien partaalla kasvillisuus on rehevää: hiirenporras, korpikastikka, nurmilauha ja metsäkurjenpolvi ovat usein runsaita, ja kosteimmista osista kasvaa mm. rentukkaa ja rönsyleinikkiä. Pelto on heinäpelto, ja se oli käyntiaikaan niitetty.

Huomionarvoiset luontotyypit ja putkilokasvit

Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä. Huomionarvoisia pistemäisiä kohteita (isot puuyksilöt, geologiset erityiskohteet, jne.) ei myöskään todettu. Alueen putkilokasvilajisto on kaiken kaikkiaan tavanomaista eikä uhanalaisia tai harvinaisia lajeja tavattu. Huomionarvoisin laji on mesimarja (*Rubus arcticus*), jota kasvaa niukalti luoteisosan ajourien reunoilla. laji on taantunut varsinkin Etelä-Suomessa kasvupaikkojen muuttumisen myötä, mutta sitä ei ole luokiteltu edes alueellisesti uhanalaiseksi.

Lajit/lajiryhmät, joiden selvittäminen ei ole tarpeen

Liito-orava

Alueen eteläosan metsä soveltuu periaatteessa liito-oravan liikkumisalueeksi. Metsän järeä puusto on poistettu, alue on valtaosin peltojen ja hakkuiden ympäröimä, eikä sen kautta kulje ilmeisiä liito-oravan kulkureittejä ympäristön metsäalueiden välillä. Liito-oravan esiintyminen selvitysalueella tai sen levittäytyminen sinne on epätodennäköistä, eikä sen kartoittaminen ole tarpeen.

Lepakot

Todennäköisesti alueella esiintyy lepakoita kuten lähes kaikilla lähialueiden vastaavilla kohteilla. Selvitysalueella ei kuitenkaan ole EU:n luontodirektiivin tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia, järeiden puiden koloja tai muita sopivia rakenteita. Lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja niiden sijaintia ei voi luotettavasti arvioida ilman selvityksiä. Hypoteettisten ruokailualueiden kartoitus ei tulkintamme mukaan ole tarpeen, koska alueella ei ole ilmeisiä lepakoille erityisen hyvin soveltuvia kohteita. Em. perusteiden lepakoiden kartoitus ei ole tarpeen.

Muut EU:n luontodirektiivin liitteen IV eläinlajit ja erityisesti suojeltavat lajit

Selvitysalueella ei ole kosteikkoja tai muita vesialueita, joilla voisi esiintyä muualla lähialueilla tavattavia viitasammakkoa, isolampisukeltajaa, jättisukeltajaa tai kuutta sudenkorentolajia (ks. Nieminen & Ahola 2017). Selvitysalueella ei siis ole näille liitteen IV(a) eläinlajeille sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitysalueella ei myöskään esiinny liitteen IV(a) lajille kirjoverkkoperhoselle (*Euphydryas maturna*) sopivia elinympäristöjä.

Alueelta ei ole tiedossamme havaintoja erityisesti suojeltavista lajeista (Ympäristöministeriö 2013), eikä niitä havaittu tässäkin selvityksessä.

Johtopäätökset

Selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontotyyppisiä tai lajien esiintymiä, jotka tulee lakisääteisesti huomioida kaavasunnittelussa. Muutakaan huomionarvoista lajistoa tai huomioitavia luontokohteita ei selvityksessä havaittu. Luontoarvot eivät siis rajoita Virkkulankylän kaavoitusta tai maankäyttöä millään tavalla.

Viitteet

Luonnonsuojeluasetus 1997/2005/2013: 14.2.1997 annettu luonnonsuojeluasetus (160/1997), 17.11.2005 annettu muutos (913/2005) ja 1.7.2013 alkaen voimassa oleva muutos (471/2013)

[<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1997/19970160>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050913>,
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130471>].

Luonnonsuojelulaki 1996: 20.12.2006 annettu luonnonsuojelulaki (1096/1996)

[<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19961096>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 79/1996)
[<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960079>].

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017.

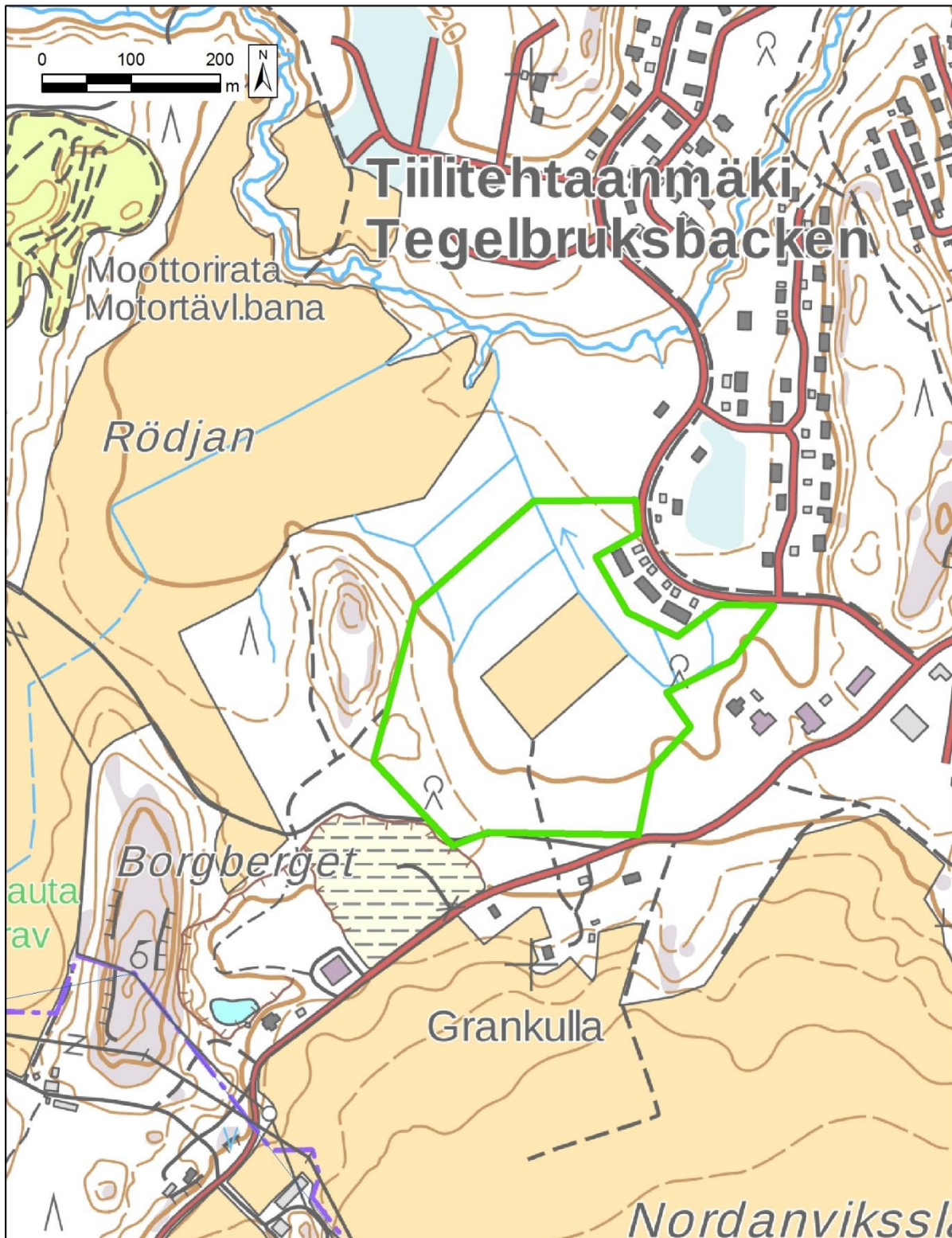
Nupponen, K. 2017: Siuntion Virkkulankylän asemakaavoitettavan alueen luontoarvio 2017. – Muistio Siuntion kunnalle 28.4.2017.

Ympäristöministeriö 2013: Erityisesti suojeltavat lajit. – Internet-sivut:

<http://www.ym.fi/download/noname/%7BBDE1281B-403D-40EE-BEFD-5C0B8925CD3B%7D/56908>,
viitattu 2.3.2017.

Espoossa 30.8.2017,

Markku Heinonen ja Kari Nupponen
Faunatica Oy



Kuva 1. Siuntion Virkkulankylän hankealueen rajaus (peruskarttapohja).



Kuva 2. Siuntion Virkkulankylän hankealueen rajaus (ilmakuvapohja).

SIUNTION KUNTA

**Siuntion Virkkula/ Asemakaavamuutoksen
kuntataloudellinen selvitys**

Raportti

Tvrđy Jan

22.9.2017

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
2	Tarkastelualueet ja lähtötiedot.....	1
3	Kuntataloudelliset vaikutukset	3
3.1	Arviointikokonaisuus ja arviointimenetelmät.....	3
3.2	Kustannukset	4
3.3	Tulot	4
3.4	Kustannukset ja tulot yhteensä	5
4	Yhteenveto ja johtopäätökset	6
5	Lähteet.....	7

22.9.2017

Siuntion Virkkula/ Asemakaavamuutoksen kuntataloudellinen selvitys

1 Johdanto

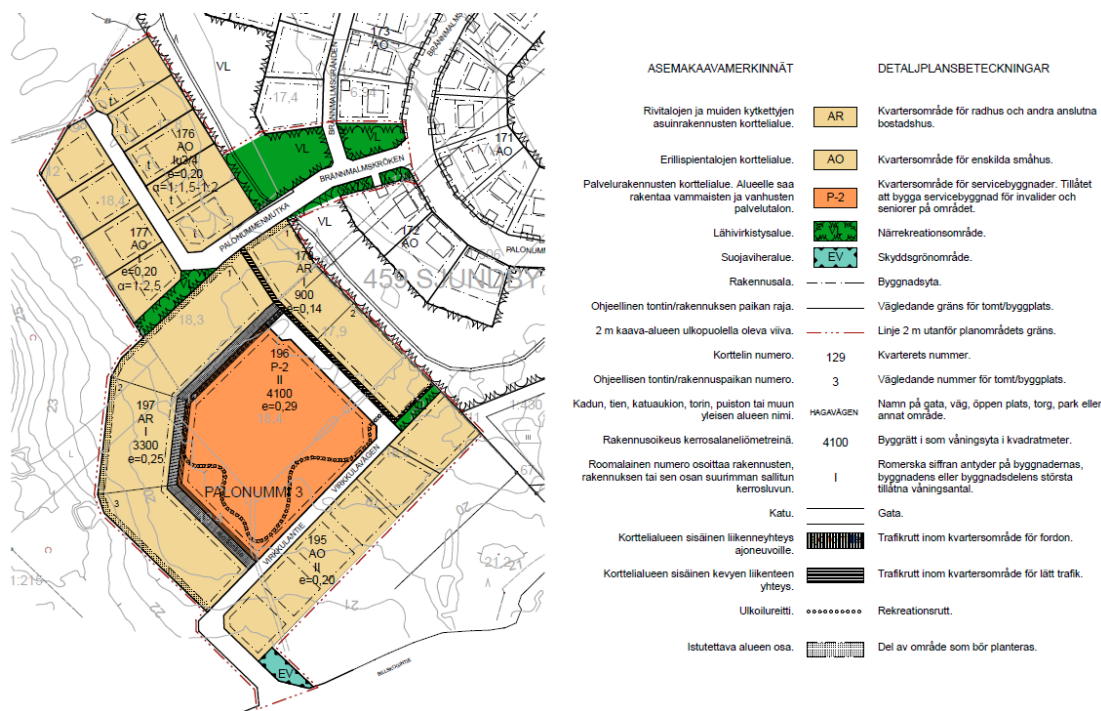
Tehtävänä on arvioida Siuntion Virkkulan asemakaavamuutoksen kuntataloudellisia vaikutuksia. Työ on luonnollinen jatkumo taloudellisten vaikutusten arvioinnille, joka toteutettiin Siuntio 2003–2040 Maankäytön kehityskuva –hankkeen yhteydessä (FCG 2011). Hankkeen tavoitteena oli hahmottaa realistinen visio kunnan tulevaisuudesta ja etsiä menettelytapoja, avaussiirtoja ja dynaamisia ohjauksille kunnan kestävän taloudellisen kehityksen varmistamiseksi.

Tämän työn ohjauksesta on vastannut kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen Siuntion kunnasta. Selvitystyöstä on vastannut johtava asiantuntija Jan Tvrdy (M.Sc. Tech) FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:stä.

2 Tarkastelualueet ja lähtötiedot

Kuntataloudellisten vaikutusten arvioinnissa on mukana Virkkulan asemakaavamuutoksen alue. Kaava-alueen koko on n. 7,6 ha. Kaavaehdotus muodostaa korttelinumerot 176, 177, 178, 195, 196 ja 197. Kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi palvelutalorakentamiselle tarkoitettu tontti (P-2), kuusi uutta erillispientalojen tonttia (AO, kortteli 195) sekä viisi kytkettyjen asuintalojen rakentamiselle tarkoitettua tonttia (AR).

Kaavamuutoksella pyritään luomaan edellytykset toteuttaa alueelle ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.



Kuva 1. Asemakaavakarttaehdotus Virkkula (Lähde: Siuntion kunta 2017, ote 15.9.2017).

22.9.2017

Alue liittyy taajaman tieverkkoon Palonummentien ja Billskogintien välityksellä. Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon kaava-alue voidaan liittää.



Kuva 2. Palonummen Virkkulan seniorikylän kaavaluonnoksen vaikutus. Korttelin K 178 kolmen tontin käyttötarkoitus lavenee, kortteleista K 175 ja K 178 poistetaan molemmista yksi ok-tontti ja alue toteutuu lähivirkistysalueeksi. (Lähde: Siuntion kunta 2017)

Kaava-alueen mitoitus:

Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelikohtaisesti, jolloin annetaan mahdollisuus parhaiden kokonaisratkaisujen löytämiselle jatkosuunnittelussa. Tonttien jako on ohjeellinen.

AR-korttelien tehokkuusluvut ovat 0,25 ja 0,14. P-2-korttelin tehokkuusluku on 0,29. Erillispientalojen korttelialueiden (AO) tehokkuusluku on 0,20. Alueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on n. 13 200 k-m². Rakennusoikeus jakautuu siten, että 4 700 k-m² on varattu erillispientaloille (AO, yht. 15 kpl), 4 200 k-m² rivitaloille ja muille kytketyille asuintaloille (AR) sekä 4 100 k-m² palvelutalolle (P-2).

Alue on mitoitettu 108-135 (seniори)asukkaalle, joista noin 60 henkilön on suunniteltu asuvan ryhmäkodissa. Loput asuvat itsenäisemmin pienemmissä ryhmäkodeissa, joissa voi asua 8–12 henkilöä rakennusta kohden.

22.9.2017

3 Kuntataloudelliset vaikutukset

3.1 Arviointikokonaisuus ja arviointimenetelmät

Työssä on arvioitu seuraavia kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia:

Kustannukset

- maanhankintakustannukset,
- rakentamis- ja kunnossapitokustannukset
 - katu- ja tieverkko (liityntäverkko ja alueiden sisäinen verkko),
 - vesihuoltoverkko (liityntäverkko ja alueiden sisäinen verkko),
- kunnallisten palvelujen rakentamiskustannukset ja toimintamenot.

Tulot

- kunnallis- ja kiinteistöverotulot,
- vesihuollon liittymismaksuista saatavat tulot,
- tonttien myyntitulot (periaate on määritelty Siuntion kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välisessä yhteistyösopimuksessa, Luonnos V2),
- kunnallisten palvelujen toimintatuotot.

Kuntataloudellisessa arvioinnissa oletettiin, että alueella asuu tulevaisuudessa 108 senioria (minimimäärä) sekä eläketuloiksi arvioitiin 1 942 euroa kuukaudessa¹.

Pientalojen koko (AO) on noin 300 k-m². Pientalossa asuu neljä asukasta, joista kaksi aikuista (keskipalkka 3 000 euroa kuukaudessa), yksi peruskoulun oppilas ja yksi yli 6. luokan oppilas.

Oletuksena on, että kaikki asukkaat muuttavat alueelle vuoden 2019 alussa. Laskelemien tarkasteluajanjaksona käytettiin vuosia 2019–2040. Oletuksena on myös se, että alueelle muuttavat asukkaat ovat kunnan uusia asukkaita.

Kunnallisverona käytettiin arvoa 21,5 % (efektiivinen veroaste 15,96 %)².

Kiinteistöarvon arvioissa käytettiin markkinahintaa 2 000 euroa / k-m² ja kiinteistöverona kiinteistöveroprosenttia 1,2 %.

Katujen ylläpitokustannuksiksi oletettiin arvo 15 euroa / metri / vuosi.

Siuntion toimintamenot (5 600 euroa/asukas/vuosi) ja toimintatulot (850 euroa/asukas/vuosi) perustuvat Siuntion kunnan tilinpäätökseen 2016 (Siuntion kunta 2017).

¹ Eläketurvakeskus 2017. Keskimääräinen kokonaiseläke maakunnassa: Uusimaa. Online 18.9.2017: <http://www.etk.fi/wp-content/uploads/Maakunnittaiset-erot-elakkeet-2016.pdf>

² Kuntaliitto (2017). Kuntien veroprosentit ja efektiiviset veroasteet. Saantitapa (25.8.2017): <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntien-veroprosentit-ja-efektiiviset-veroasteet>

22.9.2017

3.2 Kustannukset

Siuntion kunnalle ei synny maanhankintakustannuksia. Alueen toteuttaminen tapahtuu kokonaan yksityiseltä pohjalta. Alue tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, joka ulottuu alueen reunaan. Verkoston laajentaminen aluetta palvelevaksi suunnitellaan erikseen ja rakentamisesta vastaa maanomistaja.

Siuntion kunnalle ei synny uusia kytkentävesihuoltoverkon kehittämiseen liittyviä rakentamiskustannuksia, koska ne on jo toteutettu. Asemakaavan toteuttamisesta syntyvät kytkentävesihuoltoverkon ylläpitokustannukset korvataan vesihuoltomaksujen kautta. Liityntäkatujen rakentaminen maksaa noin 350 000 euroa.

Siuntion kunnalle ei synny alueiden sisäisen infan kehittämiseen liittyviä rakentamiskustannuksia, koska ne kohdistuvat yksityiselle sektorille.

Vesihuoltoverkon ylläpitokustannuksista vastaa tontin omistaja. Siuntion kunnalle syntyy katujen ylläpitokustannuksia tarkasteluajanjaksolla noin 130 000 euroa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei synny tarvetta rakentaa uusia kunnallisia palveluita tai järjestää koulukuljetuksia. AO korttelien toteuttamisesta syntyy arviointiajanjaksolla kunnallisten palvelujen toimintamenoja noin 1 100 000 euroa.

Siuntion kunnalle syntyy suunnittelukustannuksia noin 100 000 euroa.

Kortteleista K 175 ja K 178 poistetaan molemmista yksi ok-tontti, koska asemakaavamuutoksen myötä alue toteutuu lähivirkistysalueeksi. Kahden tontin markkina-arvo on yhteensä noin 100 000 euroa.

3.3 Tulot

Siuntion kunnalle tulee huomattavat uusien asukkaiden verotulot ja kiinteistöverotulot sekä vesi- ja viemärimaksut. Asemakaavan toteuttamisesta tarkasteluajanjaksolla (v. 2019–2040) kunnalle syntyy tuloja seuraavasti:

P-2 & AR tontit

- kunnallisverotuloja noin 8 400 000 euroa (108 asukasta),
- kiinteistöverotuloja noin 440 000 euroa,
- jätevesi- ja vesiliittymismaksujen³ kautta tuloja noin 120 000 euroa (sis. alv 24 %). Lisäksi voidaan olettaa, että veden ja jäteveden käyttömaksut kattavat verkoston ylläpitokustannuksia.
- Siuntion kunta saa tonttien myynnistä noin 770 000 euroa.

AO tontit (6 kpl)

- kunnallisverotuloja noin 1 100 000 euroa,
- kiinteistöverotuloja noin 100 000 euroa,
- valtion osuuksia alle 10 000 euroa,

³ Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line. <http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasisivu=668>

22.9.2017

- jätevesi- ja vesiliittymismaksujen⁴ kautta tuloja noin 80 000 euroa (sis. alv 24 %). Lisäksi voidaan olettaa, että veden ja jäteveden käyttömaksut kattavat verkoston ylläpitokustannuksia.
- Siuntion kunta saa tonttien (AO, 6 kpl) myynnistä noin 300 000 euroa,
- AO korttelien toteuttamisesta syntyy arviointiajanjaksolla kunnallisten palvelujen toimintatuloja noin 170 000 euroa.

3.4 Kustannukset ja tulot yhteensä

Alla olevassa taulukossa 1 esitetään Virkkulan asemakaavamuutoksen toteuttamisesta Siuntion kunnalle syntyvät kustannukset ja tulot.

Tarkasteluajanjaksolla asemakaavan toteuttamisesta syntyy Siuntion kunnalle kustannuksia noin 1,7 milj. euron verran. Tuloja syntyy puolestaan noin 11,5 milj. euroa. Tämän arvioinnin mukaan, kaavan toteuttamisesta syntyy Siuntion kunnalle merkittävät taloudelliset hyödyt.

Taulukko 1. Virkkulan asemakaavan toteuttamisesta syntyvät kustannukset ja tulot Siuntion kunnalle.

	Kustannukset (euroa)	Tulot (euroa)	Yhteensä (euroa)
Suunnittelukustannukset	100 000		
Liityntäkatujen rakentaminen	350 000		
Katujen ylläpitokustannukset (2019-2040)	130 000		
Rakennusoikeuden myynti (P-2/AR)		770 000	
Kiinteistöverotulot (P-2/AR)		440 000	
Kunnallisverotulot (P-2/AR)		8 400 000	
Vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymismaksut (P-2/AR)		120 000	
Rakennusoikeuden myynti (6 x AO)		300 000	
Kiinteistöverotulot (6 x AO)		100 000	
Kunnallisverotulot (6 x AO)		1 100 000	
Vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymismaksut (6 x AO)		80 000	
Kunnallisten palvelujen toimintatuloja		170 000	
Kunnallisten palvelujen toimintamenoja	1 100 000		
K 175 ja K 178 poistettavien kahden tontin arvo	100 000		
Yhteensä	1 780 000	11 480 000	9 700 000

⁴ Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line. <http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasisivu=668>

22.9.2017

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tämän arvioinnin perusteella voidaan todeta, että Virkkulan asemakaavan toteuttaminen ja siihen sisältyvät rakennusoikeus ja tonttijärjestelyt tuovat Siuntion kunnalle merkittävää taloudellista hyötyä. Siuntion kunnan arvioidut nettotulot alueen toteuttamisesta vuoteen 2040 ovat noin 9,7 milj. euroa.

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 Siuntion kunnan alueelle. Henkilöstön määräksi arvioidaan noin 15-20 henkilöä.

22.9.2017

5 Lähteet

Eläketurvakeskus (2017). Keskimääräinen kokonaiseläke maakunnassa: Uusimaa. Online 18.9.2017: <http://www.etk.fi/wp-content/uploads/Maakunnittaiset-erot-elakkeet-2016.pdf>

Kuntaliitto (2017). Kuntien veroprosentit ja efektiiviset veroasteet. Saantitapa (25.8.2017): <https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/talous/kuntien-veroprosentit-ja-efektiiviset-veroasteet>

Siuntion kunta. Taxat 1.1.2016 alkaen. On-line.
<http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=668&alasisivu=668>

Siuntion kunta (2017). TILINPÄÄTÖS - BOKSLUT 2016._Saantitapa (21.9.2017)
http://www.siuntio.fi/Liitetiedostot/Muu_materiaali/Taloulosasto/talousarvio_ja_tilinpaaotos/Tilinpaaotos2016.pdf



VIRKKULAN SENIORIKYLÄ
755 / 406 / 14 / 21

PALONUMMI
SIUNTIO

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

3.10.2017

Liitteenä 6 kpl pohjatutkimuspiirustuksia

-001 pohjatutkimusasemapiirros	1:500
-002 pohjatutkimusleikkaus A-A	1:200/1:100
-003 pohjatutkimusleikkaus B-B	1:200/1:100
-004 pohjatutkimusleikkaus C-C	1:200/1:100
-005 pohjatutkimusleikkaus D-D	1:200/1:100



SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1.	TOIMEKSIANTO JA TUTKIMUSKOHDE	3
2.	TEHDYT TUTKIMUKSET	3
3.	TUTKIMUSKOHTEN YMPÄRISTÖ	3
4.	PINTASUHTEET	4
5.	POHJASUHTEET	4
6.	MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS	4
7.	JATKOTOIMENPITEET JA RAKENTEIDEN PERUSTAMINEN	4



VIRKKULAN SENIORIKYLÄ
755 / 406 / 14 / 21

PALONUMMI
SIUNTIO

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

1. TOIMEKSIANTO JA TUTKIMUSKOHDE

Siuntion kunnan toimeksiannosta olemme tehneet kartoituksen ja pohjatutkimuksia kiinteistön 755 / 406 / 14 / 21 alueella.

Tutkitulle alueelle suunnitellaan senioripalvelutalojen rakentamista.

Kohteiden suunnittelua ei ole vielä aloitettu. Käytössämme oli asemakaavaehdotus.

2. TEHDYT TUTKIMUKSET

Kairauspisteet mitattiin ja kartoitettiin takymetrillä ja VRS GPS-mittauksena. Korkeusjärjestelmä on N2000.

Maakerrosten laatua ja kovan pohjan syvyyttä tutkittiin painokairauksin 15 ja siipikairauksin kahdessa pisteessä.

Kahdesta tutkimuspisteestä otettiin sarja häiriintyneitä maanäytteitä, jotka on tutkittu laboratoriossamme.

Näytteenottopisteisiin asennettiin tutkimuksen aikainen pohjaveden havaintoputki.

3. TUTKIMUSKOHTEEN YMPÄRISTÖ

Tutkittu alue sijaitsee Siuntion keskustaajaman läheisyydessä Palonummen asemakaava-alueen länsipuolella.

Tutkittu alue on pääosin peltomaata ja ympärillä on metsäaluetta, josta pohjoisessa puusto on poistettu. Itä- ja pohjoispuolella on rakenteilla olevaa pientaloaluetta. Etelä- ja länsipuoli on rakentamatonta aluetta.



4. PINTASUHTEET

Tutkittu alue on maanpinnaltaan tasaista peltomaata.

Maanpinta on alueen pohjoisosassa noin tasossa +18 ja eteläosassa noin tasossa +20.

5. POHJASUHTEET

Pintamaina tutkitulla alueella on pellon humuskerros ja osittain ohut hiekkaisempi kerros.

Pintakerrosten alla on noin 5–21 metrin paksuinen koheesiomaakerros, joka on kairausvastuksen perusteella pintaosasta noin 5–7 m syvyyteen asti suurelta osin erittäin löyhää, syvemmällä on tiiviimpiä kerroksia. Alueen eteläosassa on koheesiokerroksen alla kitkamaan pinta noin 6–10 m syvyydessä.

Tutkimusnäytteistä määritetyt vesipitoisuudet vaihtelivat 43-56 %:n kuivapainosta laskettuna. Kartiokokeella määritetyt hienousluvun arvot vaihtelivat välillä 40-87. Maalajiksi määritettiin lihava savi.

Tutkimuspisteessä 5 oli tutkimusajankohtana 29.9.2017 pohjavesi tasossa +16,63. Tutkimuspisteessä 15 oli tutkimusajankohtana 29.9.2017 pohjavesi tasossa +17,15.

Kairaukset päättyivät noin 5–24 m syvyydessä maanpinnasta tiiviiseen pohjamaahan, tai moreenissa oleviin kiviin tai lohkaraisiin, tai kallioon.

Perusmaakerrokset ovat routivia.

6. MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Alueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvitystä.

Alue on rakentamatonta vanhaa peltomaata, joten sen maaperä voidaan olettaa puhtaaksi.

7. JATKOTOIMENPITEET JA RAKENTEIDEN PERUSTAMINEN

Rakennussuunnitelmien edistyessä alueelle on laadittava tarkemmat rakennuskohtaiset pohjarakennesuunnitelmat, sekä hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelmat.

Usean metrin paksuisen erittäin löyhän koheesiomaakerroksen vuoksi kaikki kiinteät rakenteet tulee perustaa kovaan pohjaan asti lyötävien tukipaalujen varaan.



Käytettävä paalutyyppe ja paalujen pituus määritetään tarkemmin rakennuskohtaisissa pohjarakennesuunnitelmissa (perustamistapalausunnoissa), kun käytävissä on tarkempia tietoja tulevista rakennuksista, mm. paaluperustuksille tulevat kuormat, rakennusten kantavat rakenteet ja materiaalit (kivitalo/puutalo) jne.

Rakennusten kantavat alapohjat suositellaan rakennettavaksi tuuletettuina rakenteina.

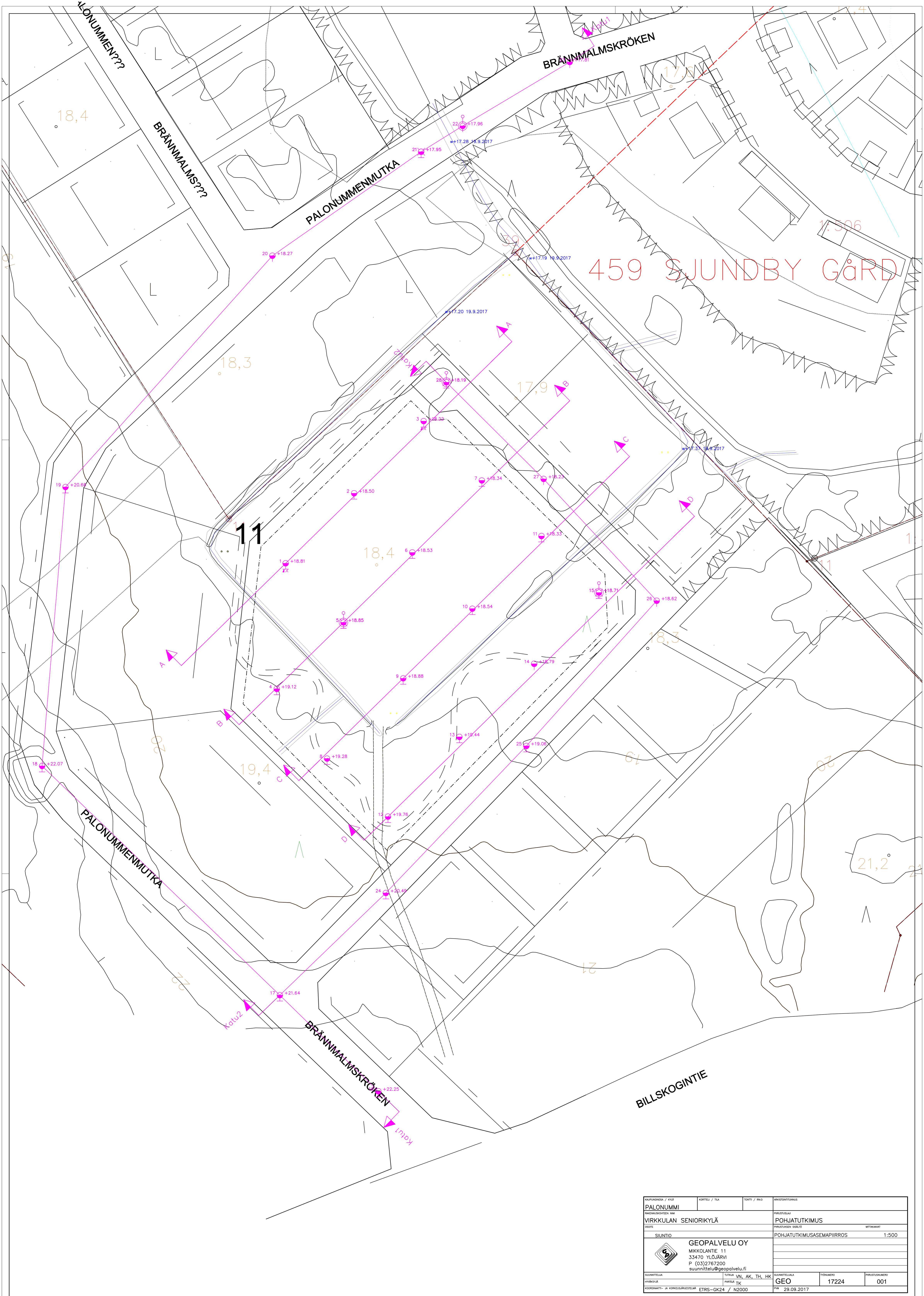
Ylöjärvellä 3. päivänä lokakuuta 2017

GEOPALVELU OY

Toivo Ali-Runkka
toimitusjohtaja


Geotekninen suunnittelija

Timo Tolppa
RI amk

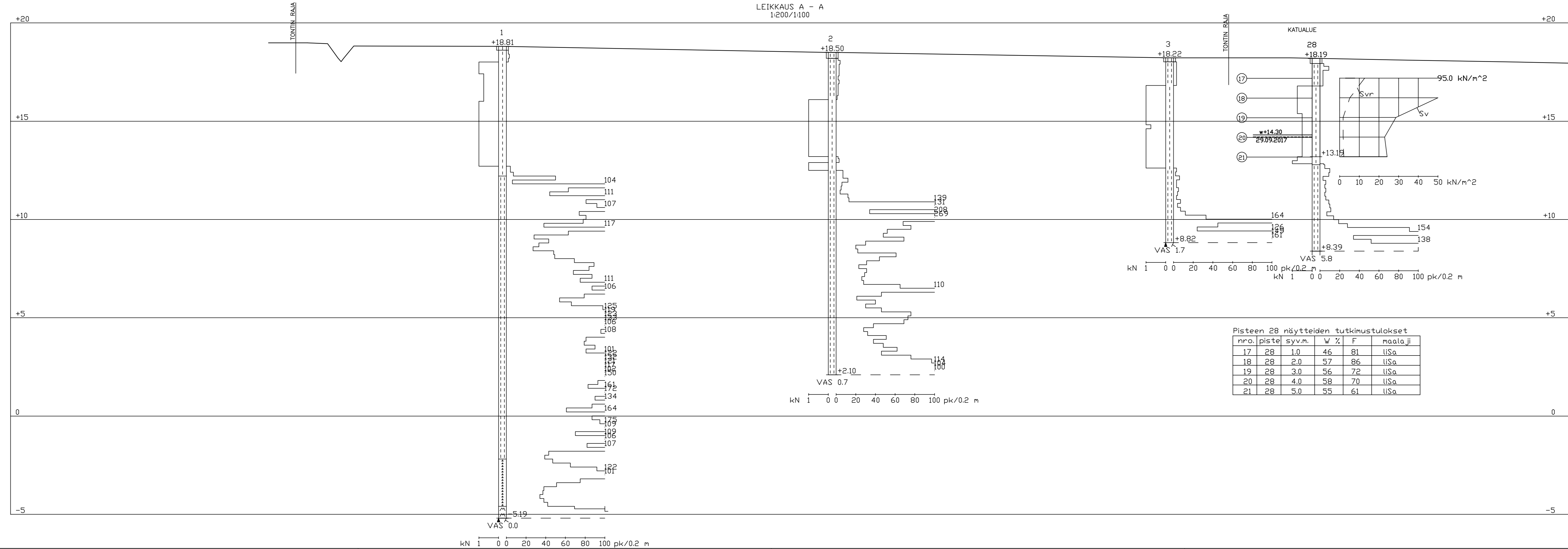


459 SJUNDBY GÅRD

BILLSKOGINTIE


Kaupungissa / Kyla	ORTTI / Tila	SOITTI / RIKO	ANVIKONTISSANUS
PALONUMMI			
RAKENNUSKOHTIEN NIMI	PERUSTUSLAJI		POHJATUTKIMUS
VIRKKULAN SENIORIKYLÄ	PERUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVA
OSOITE	POHJATUTKIMUSASEMPIIRROS		1:500
SIUNTI	SUUNNITTELU		
	 GEOPALVELU OY MIKKOLANTIE 11 33470 YLÖJÄRVI P (03)2767200 suunnittelu@geopalvelu.fi		
SUUNNITTELIJA	TUTKIJAN VN, AK, TH, HK	SIUNNITTELIJA	TYÖNUMERO
OHJEKIRJA	PIKIRJA TK	GEO	17224
KOORDINAATTI- JA KORKEUSARVOSTELU	ETRS-GK24 / N2000	PERUSTUSNUMERO	001
		PIV	29.09.2017

LEIKKAUS A - A
1:200/1:100

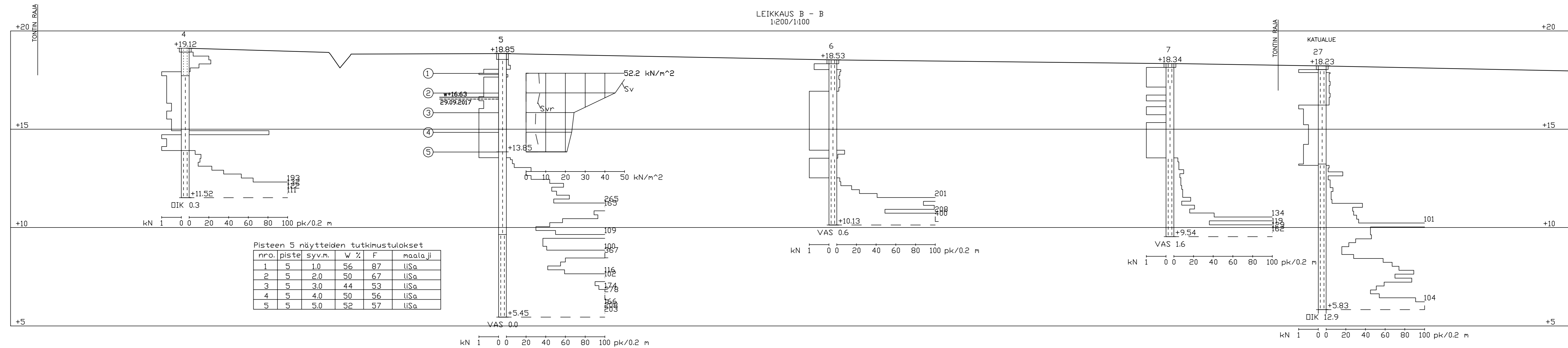



Pisteen 28 näytteiden tutkimustulokset

nro.	piste	syv.m.	W %	F	maalaaji
17	28	1.0	46	81	liSa
18	28	2.0	57	86	liSa
19	28	3.0	56	72	liSa
20	28	4.0	58	70	liSa
21	28	5.0	55	61	liSa

Kaupunginosa / Kyla	Kortteli / Tila	Tontti / Rn:o	Arkkistotunnus
PALONUMMI			
Rakennuskohteen nimi		Pirustuslaji	
VIRKKULAN SENIORIKYLA		POHJATUTKIMUS	
Osoite		Pirustuksen sisältö	
SIUNTIO		POHJATUTKIMUSLEIKKAUS A-A	MITTAKAAVA
 GEOPALVELU OY MIKKOLANTIE 11 33470 YLÖJÄRVI P (03)2767200 suunnittelu@geopalvelu.fi		PITUUS 1:200	KORKEUS 1:100
Suunnittelija	Tutkija	Suunnitteluala	Työnnumero
Hyväksyjä	Piirtäjä	Geo	17224
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä	ETRS-GK24 / N2000	Pvm	002
			3.10.2017

LEIKKAUS B - B
1:200/1:100



Kaupunki / Kyla	Korttel / Tila	Tontti / Rno	Arkkistotunnus
PALONUMMI			
Rakennuskohteen nimi	Pirustuslaji		
VIRKKULAN SENIORIKYLÄ	POHJATUTKIMUS		
Osoite	Pirustuksen sisältö		Mittakaavat
SIUNTIO	POHJATUTKIMUSLEIKKAUS B-B	PITUUS 1:200	KORKEUS 1:100
 GEOPALVELU OY MIKKOLANTIE 11 33470 YLÖJÄRVI P (03)2767200 suunnittelu@geopalvelu.fi			
Suunnittelija	Tutkija	AK, TH, HK	Suunnitteluala
Hyväksyjä	Piirtäjä	TK	GEO
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä	ETRS-GK24 / N2000	Työnnumero	17224
		Pirustusnumero	003
		Pvm	3.10.2017

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.siuntio.fi/kaavoitus sekä Teknisessä toimistossa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

2. Suunnittelun kohde

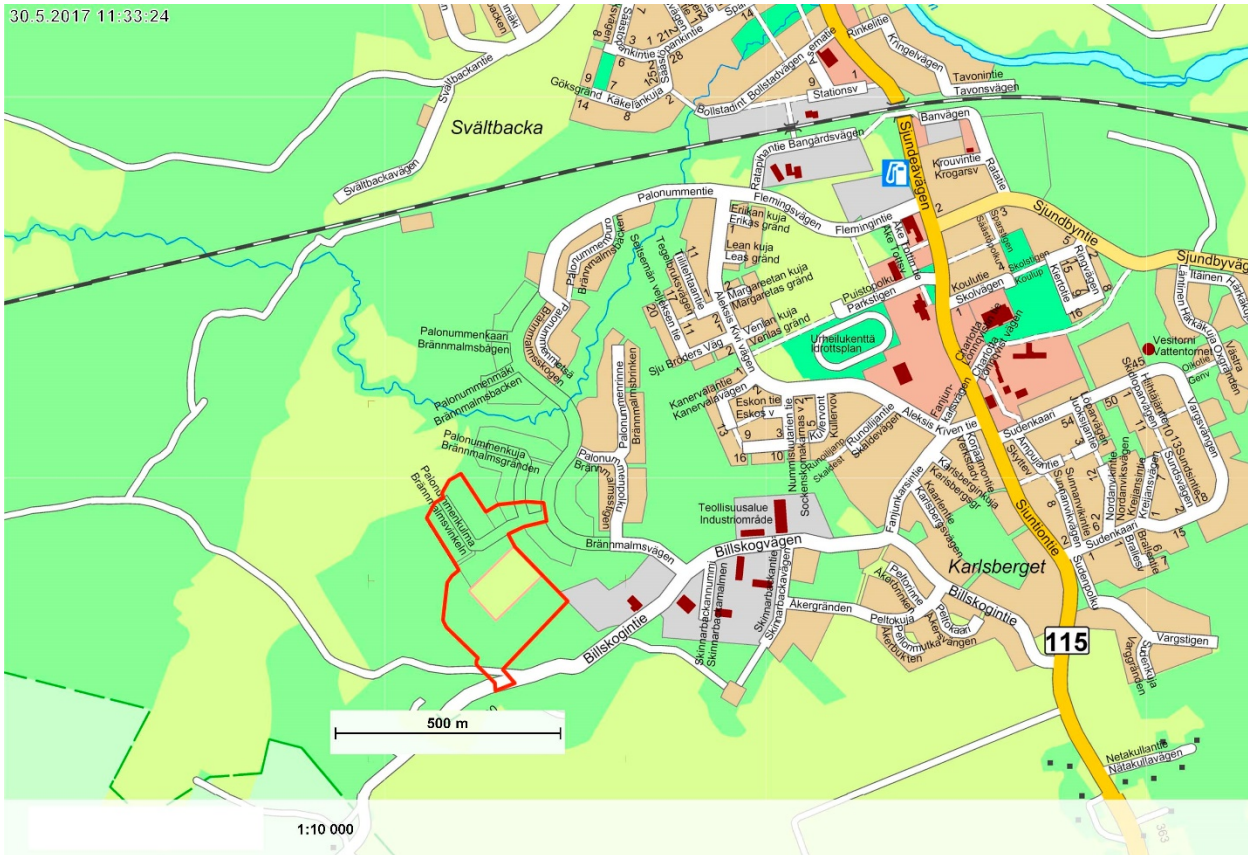
Kohde, (kiinteistöt 755-406-14-21, 755-406-6-177, 755-406-6-153 ja 755-1-9901-11), sijaitsee kuntakeskuksessa Palonummen asemakaava-alueen länsipuolella. Kunta on hankkinut kyseisen alueen omistukseensa kuntakeskuksen laajennusalueeksi. Alue on rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Asemakaavalla toteutetaan ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.

Alun perin Virkkulankylälle valmisteltiin asemakaavaa kuntakeskuksen pohjoispuolelle Haagantien ja Siuntiontien risteysalueelle, mutta asemakaavoitus siihen paikkaan ei onnistunut. Sen takia Virkkulankylälle valittiin uusi paikka Palonummen alueella.

3. Alueen kuvaus

3.1 Sijainti

30.5.2017 11:33:24



muutosalue punaisella

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue, joka on em. kunnan omistama 20 hehtaarin maa-alue, sijaitsee kuntakeskuksen alueella Palonummen asemakaava-alueen länsipuolella. Tälle alueelle asemakaavoitetaan Virkkulankylä, jonka tilan tarve on 3.5-5.0 hehtaaria.

Alueelle on asemakaavassa katuyhteys, nimeltään Palonummenmutka. Kunnallistekniikka on valmiina läheisellä Palonummentielle, jolla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Ne on asfaltoitu ja katuvalaistus asennettu. Näin ollen kuntakeskuksen palveluihin ja rautatieasemalle on turvallinen kevyen liikenteen kulkuyhteys. Palonummen alueelta on ”oikopolku” Tiilitehtaanmäen eteläpuolella kuntakeskukseen, joka on helposti parannettavissa kevyttä liikennettä varten. Alueen eteläosa on pohjaolosuhteiltaan hiekkapohjaista maata, lähistöllä on vanha soranottoalue. Billskogintien varrella on yritystoimintaa, joka on suojametsän takana ko. suunnittelualueen suuntaan.

Alue on sekametsää, josta on tukkipuut poistettu. Alue on pääpiirteiltään tasaista, länsiosassa on loivarinteinen kukkula. Siihen kuuluu 1,3 hehtaarin peltoalue. Pinta- ja kuivatusvedet voidaan helposti johtaa läheiseen Palonummen puroon.

Alueen eteläosa on aikaisemmin merkitty pohjavesialueeksi (pv-2), mutta merkintä on poistettu.

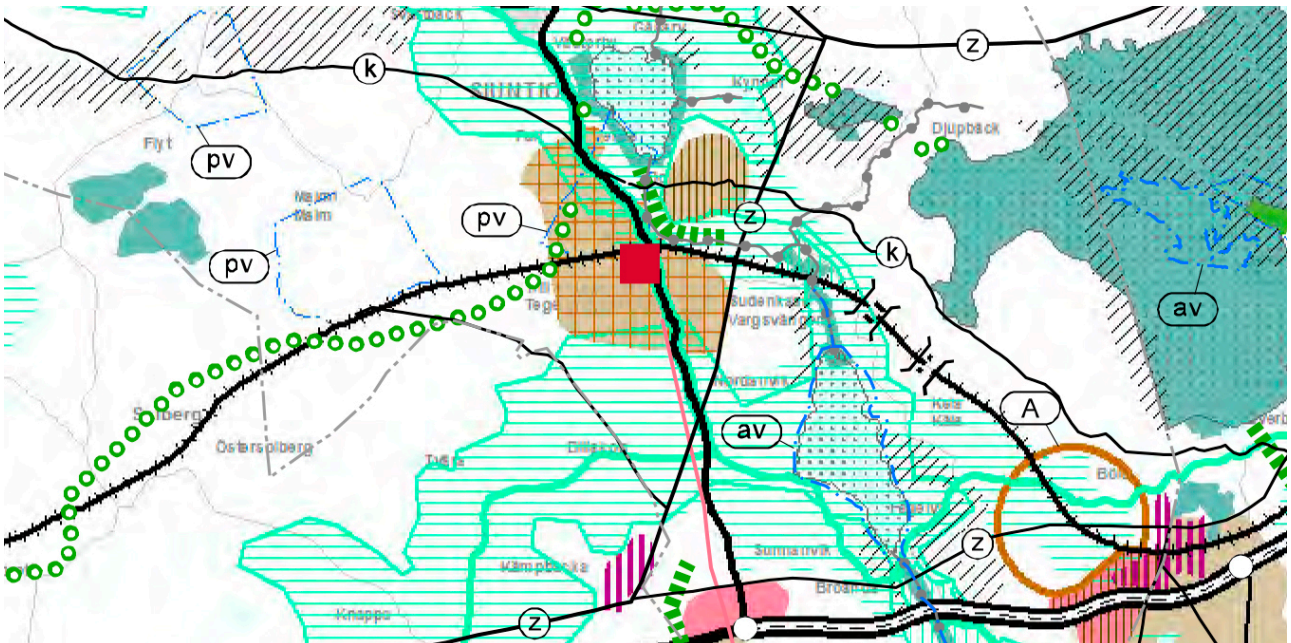


muutosalue punaisella

4. Suunnittelutilanne

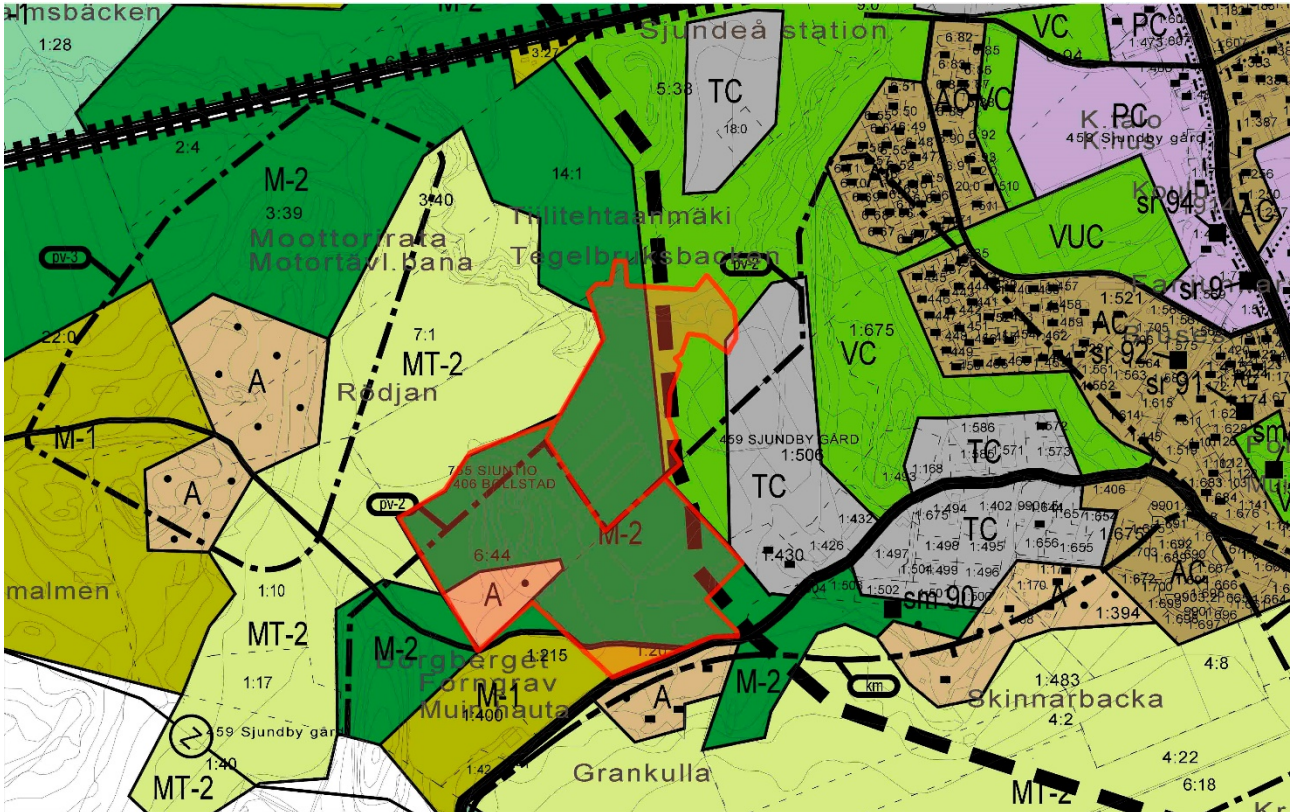
4.1 Maakuntakaava

Siuntion kunta kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Alue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja taajamatoimintojen alueeksi.



4.2 Yleiskaava

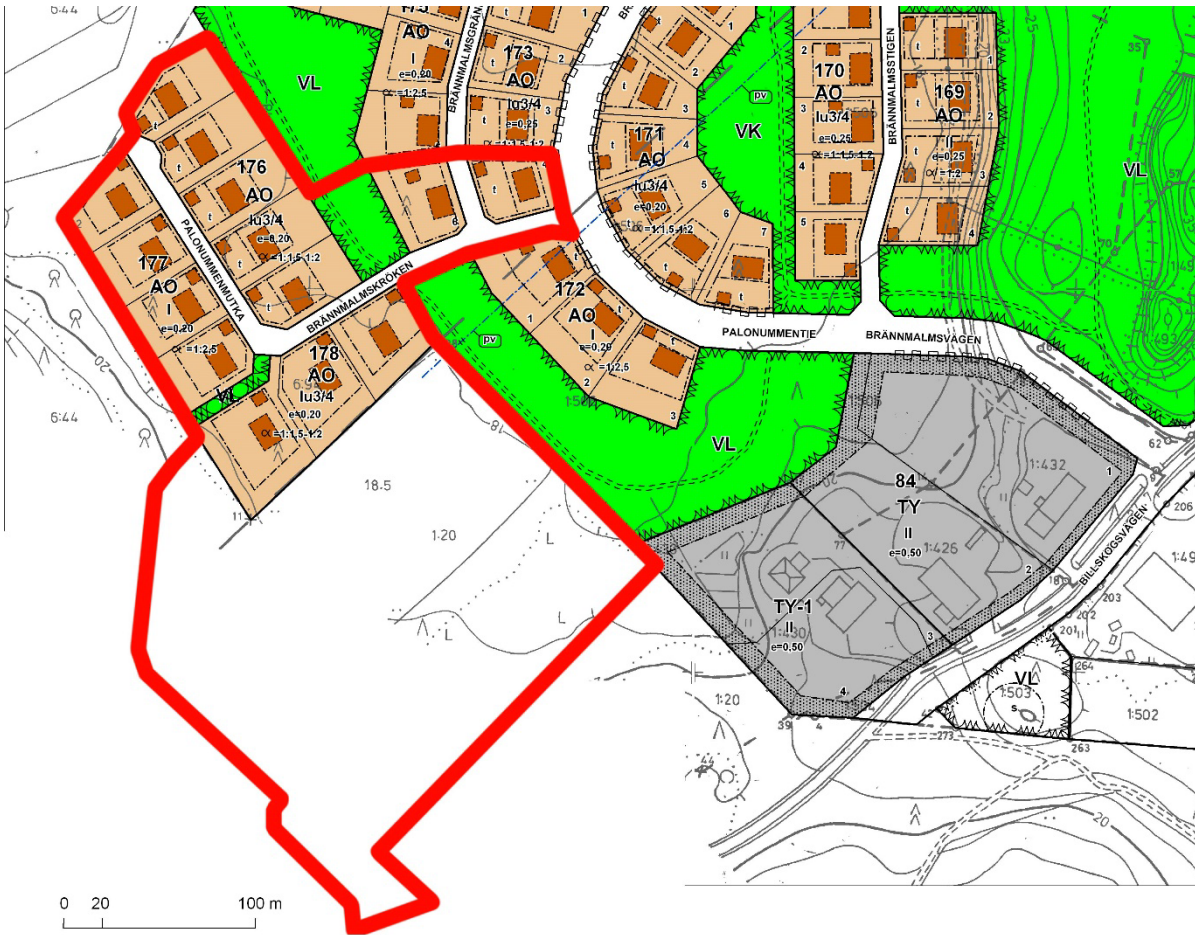
Siuntion keskustan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.3.1993. Yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Yleiskaavassa osoitettu ohikulkutievaraus on vanhentunut. Se on poistettu maakuntakaavasta, eikä se kuulu Ely -keskuksen suunnitelmiin.



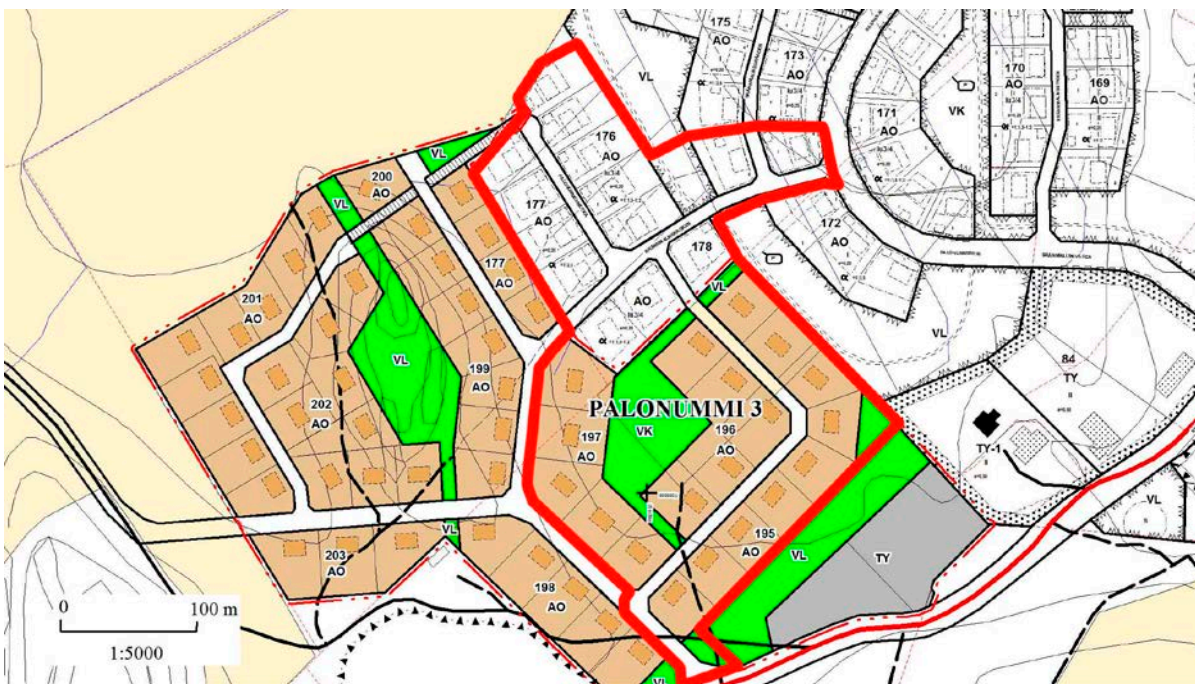
muutosalue punaisella

4.3 Asemakaava

Osalla alueesta on voimassa oleva asemakaava, Palonummen asemakaava, jolle pieneltä osin kohdistuu muutoksia. Asemakaavoituksen pohjaksi alueelle on laadittu vuonna 2011 epävirallinen mitoitusselvitys (kaavarunko), jossa alue on osoitettu pientaloalueeksi. Alueen pohjakartta on ajantasaistettu.



Palonummen asemakaava, johon merkitty asemakaavaluonnoksen rajaus



Kaavarunkoluonnos, johon on merkitty asemakaavaluonnoksen rajaus

5. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat 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 §).

Maanomistajat ja asukkaat:

- alueen sekä lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- rajanaapurit

Kunnan viranomaiset

- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta
- perusturvalautakunta

Muut viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- aluearkkitehti
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Muut osalliset

- paikalliset, halukkuutensa ilmoittaneet, yhdistykset ja yhteisöt
- paikalliset verkonhaltijat (sähkö, tietoliikenne)
- Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
- Siuntion kulttuuriympäristö ry

6. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Alueelta tehdään tarvittavat luonto-, eläimistö- ja ympäristöselvitykset sekä pohjatutkimus. Kaavaselostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia seuraavien ominaisuuksien osalta:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen
- taloudelliset vaikutukset
- ympäristölliset vaikutukset (luontoarvot, pohjavesi, vaikutukset kulttuurihistoriallisiin ja maisemakuvallisiin arvoihin)
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset

7. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

7.1 Kaavoituksen vireille tulo

Tekninen lautakunta tekee kaavamuutoksen vireille tuloa koskevan päätöksen. Vireille tulosta tiedotetaan kuuluttamalla Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään teknisessä lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan samassa yhteydessä vireille tulon kanssa ja se asetetaan nähtäville kunnan kotisivuille ja tekniselle toimistolle, jotta osalliset ja kuntalaiset voivat antaa siitä palautetta. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa prosessin aikana, mikäli saadun palautteen tai muiden esille tulevien seikkojen perusteella katsotaan tarpeelliseksi.

7.3 Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 14 päiväksi (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta (MRL 62 §, MRA 30 §). Mielipiteet on toimitettava tekniselle lautakunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tekninen lautakunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaavan valmistelua jatketaan saatu palaute huomioon ottaen ja laaditaan kaavaehdotus.

7.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan 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.

8. Aikataulu

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 | lokakuu 2017 |
| - kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, lausunnot | loka-marraskuu 2017 |
| - kaavan loppukäsittely, tekninen lautakunta | joulukuu 2017 |
| - kaavan hyväksyminen kunnanhallitus/kunnanvaltuusto | tammikuu 2017 |

9. Yhteystiedot

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana Siuntion kunnan Teknisessä toimistossa, osoitteessa: Siuntiontie 504 tai kunnan kotisivuilla (www.siuntio.fi).

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavasti:

Kaavoittaja: Sari Samuli

puhelin: 044 7736 435

s-posti: sari.samuli@arkkitehtipalvelu.fi

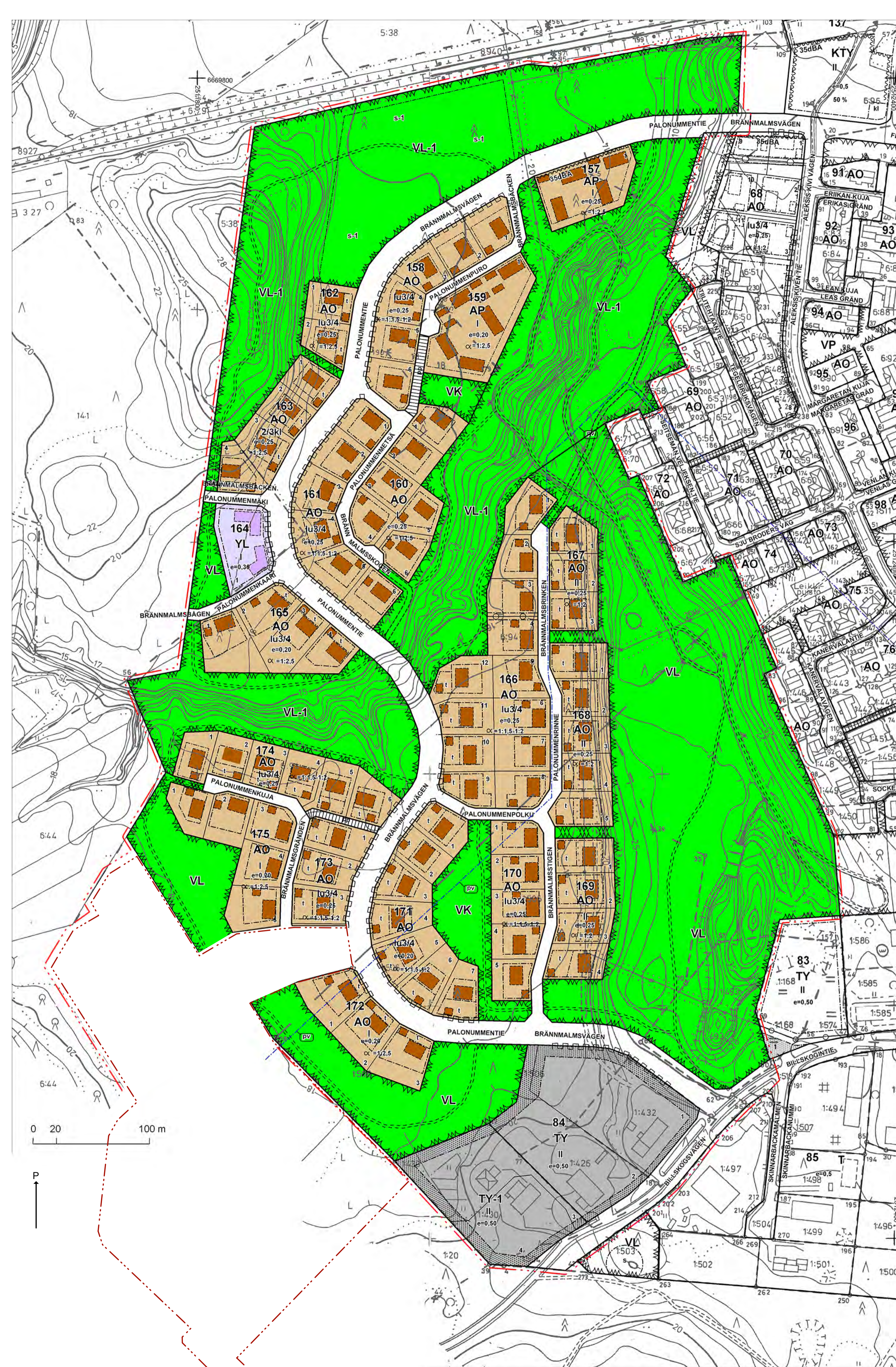
Siuntion kunta: tekninen johtaja Markku Moisio

puhelin: 044 386 0840

osoite: Tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio

10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Siuntion kunnan teknisestä toimistosta, osoitteessa: Siuntiontie 504 ja kunnan kotisivuilta (www.siuntio.fi).



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.
- YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.
- TY-1** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon. Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen. På tomten får uppföras en bostad.
- VL** Lähivirkistysalue.
Område för närekreation.
- VL-1** Lähivirkistysalue.
Område för närekreation.
Metsänhoidollisilla toimenpiteillä ei saa heikentää liito-oravan elinmahdollisuuksia.
Flygekorrens livmöjligheter får inte försämrans av skogsårdsåtgärder.
- VK** Leikkipuisto.
Lekpark.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.**
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**
Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin raja.**
Riktgivande tomtgräns.
- 158** Korttelin numero.
Kvartersnummer.
- 3** Ohjeellisen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomtplats.
- PALONUMMI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därrav.
- Iu3/4** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanen för utrymme som inräknas i våningsytan.
- 2/3kl** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
- e=0,25** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- α =1:1,5** Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus.
Ungefärlig taklutning för bostadsbyggnad.
- Rakennusala.**
Byggnadsyta.
- t** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
- Ohjeellinen rakennuksen paikka**
Riktgivande plats för byggnad
- Istutettava alueen osa.**
Del av område som skall planteras.
- Katu.**
Gata.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
- Merkintä osoittaa ohjeellisen kävelypolun sijainnin.**
Beteckningen anvisar placering för riktgivande vandringsled.
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
För ledning reserverad del av område.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

35 dBA
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseiniensä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

s-1
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levhäyspaikkoja.
Del av område där det finns förökings- eller rastplatser för flygekorror som är skyddade med stöd av 49 § naturvårdslagen.

DV
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäk.

Alueelle rakennettavat ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen liikenneväylien pysäköintialueeseen, lukuun ottamatta pääsyä yksittäisille rakennuspaikoille, on päälystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalla. Sadevedet tulisi näiltä alueilta mahdollisuuksien mukaan johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, minkä jälkeen ne voidaan imeyttää maaperään.

De trafikleder som byggs på området för biltrafik, inklusive parkeringsområden, bör belaggas med material som inte är vattengenomsläppligt, dock med undantag av infarter till privata byggnadsplatser. Regnvattnen borde från dessa områden i mån av möjlighet ledas bort från grundvattensområdet, varefter de kan infiltreras i marken.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle suoja-allaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Pä området är det förbjudet att lagra kemikalier och avfall som kan vara skadligt för grundvattnen. Oljbehållare bör placeras innanför byggnader eller ovan jord i skyddsbassänger, vars volym minst motsvarar den maximala mängd olja som lagras.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttamista. Alueella ei jätteesiä saa päästää pohjaveteen eikä vesistöön. Kaikki jätevedet on johdettava tiiviin viemärin kautta yleiseen viemäriaitokseen. Tonteilla tulee välttää pohjaveden laatua vaarantavia toimenpiteitä.


Pä området får inte placeras sådana anläggningar eller konstruktioner som kan förorsaka nedsmutsning eller förändringar av grundvattnen. På området får avloppsvatten inte släppas ut på ett sådant sätt att det kan nå grundvattnen eller vattendragen. Allt avloppsvatten från bosättning bör ledas via ett tätt avlopp till det allmänna avloppsnätet och reningsverket. På tomterna bör man undvika åtgärder som kan äventyra grundvattenkvaliteten.

Alueella on kortteilleitain noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden sekä materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.
I fråga om byggnadens storlek, dimensioner samt material och färläggning bör kvartersvis enhetligt byggnadsätt.

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto.
Bilplatser bör reserveras 2 bilplatser/bostad.



Palonummen Virkkulan seniorikylän kaavaluonnoksen vaikutus:
Palonummen kaavan alueen rajaus muuttuu

	Siuntion asemakaava ja asemakaavan muutos	
	Palonummi	
ARKKITEHTIPALVELU .fi	Asemakaavamutosehdotus	1:2000
	Muutosalueen vaikutus kaavaan	
05.10.2017	Vertailukuva	
	Suunnittelija MiO	Pääsuunnittelija Sari Samuli

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

Asemakaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 10.7. -11.8.2017. Samalla pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavasta esitettiin 14 muistutusta.

1. Siuntion kulttuuriympäristö ry:n lausunto

Siuntion kunnan tekninen lautakunta
Siuntiontie 504, 02580 Siuntio
tekninen@siuntio.fi

LAUSUNTO 30.8.2017

Asukasyhdistyksen lausunto koskien Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnosta ja siihen liittyvää Palonummen asemakaavan muutosluonnosta, Lausuntopyyntö 3.7.2017

Asukasyhdistys pyytää saada Siuntion kunnan kaavalausuntopyyntö kaikilla kuulemiskierroksilla, kuten Siuntion kunnan kanssa on sovittu. Tätä lausuntoaan asukasyhdistys pyytää saada täydentää myöhemmin, kun asian arvioimisessa tarvittavaa oleellista faktaa on riittävässä määrin saatu.

Asia vaatii merkittävää lähtötietojen korjaamista ja dokumentaation laadun parantamista. Kaavoitusalueesta ja sen kaavastatuksesta ei ole tarkkaa tietoa. Virkkulankylästä on esitetty pelkkä konsepti. Virkkulankylästä ei ole olemassa yhtään toteutettua referenssikohdetta. Siuntion Virkkulankylästä ei ole esitetty markkinaselvitystä eikä liiketoimintasuunnitelmaa.

Kaavoitusalueen sijainnin valintaprosessi ei dokumentaatiosta ilmene. Siuntion kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen välisissä neuvotteluissa (Muistio 20151104, Korjattu muistio 24.11.2015) on todettu, että Siuntion kunta on hylännyt Virkkulan seniorikylä –sijainniksi Sjundbyntien asemakaava-alueen ”korkeuserojen” perusteella, ja Palonummen alueen perusteella ”liian kaukana”. Ristiriidassa tämän kanssa, Siuntion kunta on v. 2017 hyväksynyt Sjundbyntien asemakaava-alueen kilpailevan hoivapalvelun sijainniksi, sekä käynnistänyt asemakaavoituksen Virkkulankylää varten Palonummella.

Asukasyhdistys katsoo, että Siuntion kunnan tulee toteuttaa maankäytössään johdonmukaista maankäytön järjestystä. Kunnan tulee laatia maankäytön kehityskuvan pohjalta Siuntion Kuntakeskuksen kokonaissuunnitelma, sekä suunnitella koko taajamaa ja sen ympäristöä koskeva tie- ja liikennejärjestelmä. Tie- ja liikennejärjestelmä tulee toteuttaa valmiiksi objektiivisesti määritettyjen turvallisuustekijöiden, tarpeiden ja kiireellisyyden perusteella. Virkkulankylän liikenne on suunniteltu liitettäväksi ja ohjattavaksi Palonummentie- ja Billskogintie-kaduille. Liikennejärjestely, jolla Billskogin teollisuusalueen liikenne on alun alkaen ohjattu Billskogin asuinalueen ja Palonummen asuinalueen läpi, on alueen maankäytön ja liikenteen järjestämisen kannalta ollut täysin epäonnistunut ratkaisu. Billskogin teollisuusalueen raskaan liikenteen Billskogintie- ja Palonummentie-kaduille aiheuttamia vakavia turvallisuusongelmia ei ole pystytty ratkaisemaan, eikä raskaan liikenteen aiheuttamia vakavia ympäristöhaittoja poistamaan. Billskogin teollisuusalueen asemakaava-alueella ei Billskogintiellä ole kevyenliikenteenväylää lainkaan. Kapealla ja mutkaisella tieosuudella, kevyt liikenne joutuu kulkemaan samalla ajoradalla raskaan liikenteen ajoneuvojen kanssa.

Asukasyhdistys vaatii Siuntion kuntaa toteuttamaan Billskogin teollisuusalueen liikenteen siirto pois Billskogin ja Palonummen asuinalueilta, siten, että raskas liikenne yhdistetään suoraan korkeamman tieluokituksen tiejärjestelmään. Tähän tarpeeseen on Siuntion Kuntakeskuksen voimassaolevassa osayleiskaavassa varauduttu Siuntion Kuntakeskus -taajaman läntistä ohitustietä koskevalla kaavamerkinnällä, sekä kyseiseen kaavamerkintään liittyvällä, suuntaa antavalla linjauksella.

Asukasyhdistys vaatii Siuntion maankäytössä julkisten verovaroiden käyttöä kriittisemmällä arvioinnilla, lakia noudattaen, asukaslähtöisesti ja avoimesti, perustuen päteviin teknis-taloudellisiin selvityksiin.
Siuntiossa 30.8.2017

Siuntion kulttuuriympäristö ry - Sjundeå kulturomgivning rf

Tarja Tahvanainen Esa Ylimaula
Hallituksen puheenjohtaja Hallituksen varapuheenjohtaja

2. Uudenmaan liiton lausunto



Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Lausunto
28.8.2017
Dnro 394/05.01/2017

1 (3)

Aluesuunnittelu/ Heli Vauhkonen

Siuntion kunta/tekninen lautakunta

Siuntiontie 504

02580 Siuntio

tekninen@siuntio.fi

Lausuntopyyntö 3.7.2017

Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnos

Siuntion kunta pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue on vajaan neljän hehtaarin rakentamaton alue Siuntion kuntakeskuksen lounaispuolella. Alue liittyy koillisessa Palonummen pientaloalueeseen. Etäisyys Siuntion rautatieasemalle ja taajaman palveluihin on noin 1,5 kilometriä. Alue on kunnan omistuksessa.

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on luoda ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden korttelialue (P-2) luonnonläheisessä ympäristössä. Lisäksi osoitetaan kytkettyjen asuinrakennusten tai rivitalojen kortteleita (AR). Alue on mitoitettu noin 135 asukkaalle.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen aluevarauksen merkinnällä, jonka suunnittelumääräyksen mukaan suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueelle on osoitettu lisäksi



tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemarkintä, joka tarkoittaa, että aluetta voidaan suunnitella hyvin saavutettavana, kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Aluetta koskee myös pohjavesimerkintä. Suunnittelualueen eteläpuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue- ominaisuusmerkintä.

Kesällä 2017 maakuntahallituksen hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä, mutta kulttuuriympäristömerkintää on täsmennetty koskevan valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

Yksityiskohtaisemmat kaavat

Suunnittelualueella on voimassa Siuntion yleiskaava vuodelta 1993. Siinä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, johon on lisäksi merkitty ohjeellinen ohitustievaraus.

Asemakaavan muutos koskee osittain alueen koillispuolen Palonummen alueen asemakaavaa, jossa on osoitettu omakotitalokortteleita ja tiealuetta. Kaava-alue ei ole vielä rakentunut suunnittelualueen osalta.

Lausunto

Uudenmaan liitto katsoo, että suunnittelua ohjaava voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut, joten alueen uutta asemakaava laadittaessa on tarkistettava ja otettava huomioon se, mitä maakuntakaavassa on osoitettu.

Kaava-alue on maakuntakaavan taajamatoimintojen ja tiivistettävää aluetta. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan ja rakenteilla olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Keskustan palvelut ja edellytykset joukkoliikenteelle sekä kävelyyn ja pyöräilyyn ovat hyvät. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia.

Kaavaselostuksen mukaan alue liittyy Palonummen omakotitaloalueeseen ja tarkoituksena on luoda väljää, luonnonläheistä ja energiataloudellista asuinalueita. Kaavaprosessin aikana on kuitenkin hyvä tutkia riittävää aluetehokkuutta maakuntakaavan tiivistysrasterin alueella niin, että se luo parhaat edellytykset kuntakeskuksen palveluiden järjestämiseen sekä raideliikenteen tukemiseen.

Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) esitetty liikenneväylän katkoviivamerkintä, joka osoitti vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen (seututie), on kumottu ja poistettu 2. vaihemaakuntakaavassa.

Kaavaselostuksessa on mainittu, ettei alue sijaitse pohjavesialueella toisin kuin maakuntakaavassa on osoitettu. Pohjavesialueen rajausta tulee tarkistaa. Kaavaselostusta on korjattava maakuntakaavan taajamatoimintojen osalta: Taajamatoiminnot merkitään yhtenäisellä värillä (beige), ei A-kirjainsymbolilla, jonka merkintätapa kuuluu yleiskaavatasolle. Lisäksi Uudenmaan liitto huomauttaa, että selostuksessa on tarkennettava kaavavaiheen otsikot ja kappaleet sekä niiden käännökset siten, että on kyse kaavaprosessin luonnosvaiheesta.

Merja Vikman-Kanerva
Aluesuunnittelun johtaja

Heli Vauhkonen
maakunta-arkkitehti

Liitteet Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017
Jakelu Siuntion kunta
Uudenmaan liitto / kirjaamo
Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus/Elina Kuusisto

3. Siuntion Yrittäjät ry:n lausunto



Siuntion Kunta
Puistopolku 1
02580 Siuntio

Lausunto

SAPELUT
29.8.2017
ANKOMMEN
31-08-2017
Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Siuntion Yrittäjien Lausunnot kaavamuutoksiin

1. LAUSUNTO MARSUDDENIN ALUEEN YLEISKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEEN

Siuntion yrittäjät ry:n hallitus käsitteli lausuntopyynnön kokouksessaan 16.8.2017.

Hallitus oli yksimielinen, että Marsuddenin alueen yleiskaavan muutos on kannatettava.

Paikalliset yritykset tulevat hyötymään alueen rakentamisen vaikutuksesta. Tonttien myynnistä saatavat tulot tulevat tarpeeseen kunnan tulevissa taloudellisissa haasteissa.

Yleiskaavan muutosluonnos on hyvin valmisteltu sekä perusteltu.

2. LAUSUNTO VIRKKULAN SENIORIKYLÄN ASEMAKAAVALUONNOKSEEN JA SIIHEN LIITTYVÄÄN PALONUMMEN ALUEEN ASEMAKAAVAAN

Siuntion yrittäjät ry:n hallitus käsitteli lausuntopyynnön kokouksessaan 16.8.2017.

Hallitus oli yksimielinen ja kannattaa asemakaavan muutosta. Virkkulan Seniorikylä luo työpaikkoja ja tuo tulo- sekä yhteisöverotuloja kuntaan.

Luonnos on on hyvin valmisteltu sekä perusteltu.

Siuntiossa 29.8.2017

Kaisa Randström, pj Siuntion Yrittäjät ry

4. Siuntion perusturvalautakunnan lausunto:

PERUSTURVALAUTAKUNNAN LAUSUNTO VIRKKULANKYLÄN ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

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 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 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-m². Sen mukaan 7 000 k-m² rakennusoikeuden hinta on 735 000 eur. ARA:n enimmäishinta lisätynä 15 % on 120,75 eur/k-m². Sen mukaan 7 000 k-m² 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 ohcismateriaali:

- liitteenä
- o Virkkulankylä Oy:n kirje
- o 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

- 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.

=====

PTLTK 6.9.2017 § 35

Virkkulankylä Oy on suunnitellut Siuntion kuntakeskukseen Virkkulan seniorikylää (Virkkulankylä). Asiaa on valmisteltu useita vuosia. Alun perin paikaksi suunniteltiin kunnan omistamaa Haagantien ja Siuntiontien risteyksen aluetta, mutta siitä luovuttiin kaavallisten ristiriitojen takia.

Virkkulankylälle on valikoitunut uusi paikka Palonummen alueelta. 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 katuyhteys alueelle (Palonummenmutka).

Maakunta- ja yleiskaavassa ei ole esteitä hankkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on aikaisemmin laadittu alustava luonnos kuntakeskuksen erillispientalojen laajennusalueeksi.

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 on tarkoitus toteuttaa viivytyksettä. ARA:n enimmäishinta pientaloille on 105 eur/k-m². Sen mukaan 7 000 k-m² rakennusoikeuden hinta olisi 735 000 eur. Hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat alustavan arvion mukaan 300 000 euroa.

Kunnanhallitus on 27.3.2017 hyväksynyt yhteistyösopimuksen muutoksen kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välillä. Siinä on sovittu mm. asemakaava-hankkeen käynnistämisestä ja hankkeen toteuttamisesta asemakaavoituksen jälkeen.

Hanketta varten on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset.

Asemakaavaluonnos on laadittu, ja tekninen lautakunta on päättänyt panna asemakaavaluonnoksen julkiseen käsittelyyn, ja pyytää siitä perusturvalautakunnan lausunnon.

Materiaali kokonaisuudessaan löytyy kunnan kotisivuilla <http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&siivu=1527&alasiivu=1527> sekä teknisessä toimistossa virka-aikana, Siuntiontie 504 Siuntio.

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

Ehdotus:

Perusturvalautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Virkkulakylä yksityisenä palvelujen tuottajana on erityisen kannatettava hanke sen vuoksi, että kunnan peruspalvelut monipuolistuvat, väestöpohja vahvistuu, lisää työpaikkoja syntyy ja Palonummen asuntoalue elävöityy.

Palonummen alue myös sijaintinsa vuoksi sopii mainiosti Virkkulankylän paikaksi, koska siitä on turvalliset yhteydet kuntakeskuksen palveluihin ja rautatieasemalle. Lisäksi paikka mahdollistaa monipuoliset aktiviteetit puutarhaviljelystä aina pienimuotoiseen luonnonpuiston hoitoon saakka.

Alue on niin laaja, että sinne on myöhemmin mahdollista sijoittaa muitakin palveluja, kuten esimerkiksi lähistölle asemakaavoitettu tontti päiväkotia varten. Se antaisi uusia ulottuvuuksia eri sukupolvien väliselle kanssakäymiselle.

Palonummen asukkaat ja toki kaikki muutkin voivat käyttää Virkkulankylän palveluja, kuten kahvila- ja ruokalapalveluja sekä kokoustiloja vahvistuen samalla kuntakeskuksen yhteisöllisyyttä.

Tarjoamalla senioreille näin tuotettua palvelua erilaisten asumismuotojen muodossa ja suuremman sosiaalisen ympäristön puitteissa mahdollisine tukipalveluineen voidaan ehkäistä hoidon- ja palvelun tarvetta yksilötasolla.

Kaavaluonnos muodostaa toimivan kokonaisuuden.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.

== =

5. Siuntion kunnan sivistyslautakunnan lausunto:

SIVISTYSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO VIRKKULANKYLÄN
ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

SAAPUNUT
ANKOMMEN
24-08-2017

Oheismateriaali

KH 27.3.2017 § 72
Liite 3, 3a

Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEA KOMMUN

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 luonnon kuntakeskuksen 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 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-m². Sen mukaan 7 000 k-m² rakennusoikeuden hinta on 735 000 eur. ARA:n enimmäishinta lisättyä 15 % on 120.75 eur/k-m². Sen mukaan 7 000 k-m² 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*

*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 asukkailla mahdollisuus pienviljelyyn ja vastaaviin toimintoihin.

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

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.

SIVLTK 23.8.2017 § 54

Oheismateriaali

Tekninen lautakunta on pyytänyt sivistyslautakunnalta lausuntoa Virkkulankylän asemakaavahankkeesta.

Virkkulankylä Oy on suunnitellut Siuntion kuntakeskukseen Virkkulan seniorikylää (Virkkulankylä). Asiaa on valmisteltu useita vuosia. Alun perin paikaksi suunniteltiin kunnan omistamaa Haagantien ja Siuntiontien risteyksen aluetta, mutta siitä luovuttiin kaavallisten ristiriitojen takia.

Virkkulankylälle on valikoitunut uusi paikka Palonummen alueelta. 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 katuyhteys alueelle (Palonummenmutka).

Maakunta- ja yleiskaavassa ei ole esteitä hankkeelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on aikaisemmin laadittu alustava luonnos kuntakeskuksen erillispientalojen laajennusalueeksi.

Hankkeelle on saatu ARA:n ehdollista rahoitusta 1 800 000 euroa ja ARA:n ehdollisesti tukemaa lainaa noin 2 700 000 euroa. ARA:n tuen saamisen edellytys on se, että hanke etenee, joten hanke on tarkoitus toteuttaa viivytyksettä. ARA:n enimmäishinta pientaloille on 105 eur/k-m². Sen mukaan 7 000 k-m² rakennusoikeuden hinta olisi 735 000 euroa. Hanke tullaan toteuttamaan vaiheittain. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat alustavan arvion mukaan 300 000 euroa.

Kunnanhallitus on 27.3.2017 hyväksynyt yhteistyösopimuksen muutoksen kunnan ja Virkkulankylä Oy:n välillä. Siinä on sovittu mm. asemakaavahankkeen käynnistämisestä ja hankkeen toteuttamisesta asemakaavoituksen jälkeen. Hanketta varten on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Se sisältää pääpiirteissään suunnit-

teltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset.

Asemakaavaluonnos on laadittu, ja tekninen lautakunta on päättänyt panna asemakaavaluonnoksen julkiseen käsittelyyn, ja pyytää siitä sivistyslautakunnan lausunnon.

Liitteet ja oheismateriaali:

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

*Valmistelija: sivistystoimen johtaja Jukka Pietinen, 050 386 0826,
s-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi*

Ehdotus:

Sivistyslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Virkkulankylä yksityisenä palvelujen tuottajana on kannatettava hanke sen vuoksi, että palvelut monipuolistuvat, väestöpohja vahvistuu, lisää työpaikkoja syntyy ja Palonummen asuntoalue elävöityy.

Alue on niin laaja, että sinne on myöhemmin mahdollista sijoittaa muitakin palveluja, kuten esimerkiksi lähistölle asemakaavoitettu tontti päiväkotia varten. Se antaisi uusia ulottuvuuksia eri sukupolvien väliselle kanssakäymiselle.

Käsittely:

Esittelijä muutti ehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

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

Päätös:

Muutetun ehdotuksen mukaan.

Tämä asiakohda tarkastettiin kokouksessa.

== =

6. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/6692/2017

24.8.2017

Julkinen

Siuntion kunta
Puistopolku 1
02580 SIUNTIO

Lausuntopyyntö 3.7.2017

Lausunto asemakaavan valmisteluaineistosta, Siuntio, Virkkulan seniorikylä, Palonummen alue

Kaavan tarkoituksena on luoda korkealaatuinen, ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, joka pystyy tarjoamaan pienkylämäisen miljööön luonnonläheisessä ympäristössä.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi palvelutalorakentamiselle tarkoitettu tontti (P-2) ja viisi kytkettyjen asuintalojen rakentamiselle tarkoitettua tonttia (AR). Kaavassa on osoitettu rakentamista yhteensä noin 8500 k-m². Alue on mitoitettu noin 135 asukkaalle, joista noin 60 asuisi ryhmäkodissa.

Ohjaavat kaavat

Kaava-alue sijoittuu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kirkonkylä-Asema-Sunnanvik osayleiskaava vuodelta 1993. Asemakaavaselostuksen mukaan osayleiskaava on vanhentunut ja sen periaatteet on syrjäytetty Palonummen asemakaavalla vuodelta 2006.

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 3 momentin mukaan "jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kun otetaan huomioon maakuntakaavojen ohjausvaikutus sekä tapahtunut asemakaavoitus, on osayleiskaavaratkaisu kaavaselostuksen mukaisesti ilmeisen vanhentunut. Maakuntakaavoissa alueelle osoitettu maankäyttö puoltaa nyt esitetyn mukaisen asemakaavan laatimista. Kaavaselostukseen on syytä avata asemakaavan suhde MRL 39 §:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

Tarkennuksia käsitteisiin, kaava-alueen rajaukseen ja pohjakarttaan

Kaava-asiakirjoista saa ristiriitaisen kuvan alueen asemakaavatilanteesta, voimassa olevaan asemakaavaan kohdistuvista muutoksista ja epävirallisen kaavarunkokartan roolista suhteessa asemakaavoitukseen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen kohdassa 3.23 *Asemakaava* tulee selvyiden vuoksi käsitellä ainoastaan alueella nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa. Myös asemakaavan nimi ja hyväksymisajankohta on syytä esittää kokonaisuudessaan. Asemakaavaan tehtävät muutokset on luontevaa käsitellä nyt vireillä olevan asemakaavan kuvauksen yhteydessä.

Kaavarunko tulee selvyiden vuoksi käsitellä omassa kohdassaan. Kaavarungon osalta on syytä kertoa milloin ja mitä varten se on alun perin laadittu, ja mielellään esittää kuva alkuperäisestä kaavarungosta. Mikäli kaavarungosta ja asemakaavasta laaditaan uusia yhdistelmiä, tulee asiakirjoista käydä selkeästi ilmi tällaisten yhdistelmien status.

Asemakaavan pohjakartasta tulee poistaa epävirallinen kaavarunko, ja varmistaa, että pohjakartta muutoinkin täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:ssä pohjakartasta säädetyn.

Kaavaselostuksen perusteella voimassa olevaa Palonummen asemakaavaa on ilmeisesti tarkoitus muuttaa ainakin katualueen (Brännmalmskröken) ja korttelien 173, 175, 176 ja 178 osalta. Asemakaavaluonnoskartalla esitetty kaava-alueen rajausta ei kuitenkaan sisällä kaikkia kaavaselostuksessa muutettaviksi kerrottuja alueita kuten korttelien 173 ja 175 eteläisimmät tontit, vaikka pohjakartassa olevaan kaavarunkoon näitä muutoksia onkin tehty.

Lisäksi asemakaavaluonnoksessa on puolitettu voimassa olevan asemakaavan korttelin 176 eteläisin AO-tontti.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-aluetta tulee laajentaa koskemaan tarkoituksenmukaista aluetta. Vaikuttaa siltä, että ainakin korttelien 173, 175 ja 176 eteläisimmät tontit tulee ottaa kokonaisuudessaan mukaan asemakaavaan. Asemakaavaa muutettaessa ei voida vain puolittaa nykyisiä tontteja, vaan tällaiset tontit tulee ottaa kokonaisuudessaan mukaan kaava-alueeseen ja arvioida niiden toteuttamisedellytykset pienentämisen jälkeen.

Lisäksi kaavaselostukseen on syytä perustella kaikkien korttelialueiden osalta muuttuva käyttötarkoitus. Nyt esimerkiksi jää epäselväksi, miksi voimassa olevan asemakaavan AO-tontteja halutaan muuttaa katu- ja virkistysalueiksi.

Katujen nimet tulee tarkistaa ja niiden tulee käydä ilmi kaavakartasta myös suomeksi.

Pohjavesi

Virkkulan kaava-alue ei sijaitse enää pohjavesialueella. Kyseinen pohjavesialue (Billskog) on poistettu lokakuussa 2010, ja lähimmälle pohjavesialueelle on matkaa yli 800 m. Vaikka alue ei ole enää pohjavesialuetta, voi pohjavesi kuitenkin hankaloittaa alueen rakentamista ja nostaa rakennuskustannuksia. Näiden tarkemmaksi arvioimiseksi ja ennakoimiseksi olisi hyvä tehdä maaperätutkimuksiin perustuva rakennettavuusselvitys.

Liikenne

Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa turvalliset ja toimivat, myös erityiskäyttäjryhmiä palvelevat liikennejärjestelyt. Erityistä huomiota tulee kiinnittää huolto- ja vierailuliikenteen turvallisuuteen ja toimivuuteen.

Lisäksi kaavaselostukseen on hyvä kuvata kuntakeskukseen suuntautuvat kevyenliikenteenyhteydet ja niiden mahdolliset parannustarpeet.

Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus pitää Palonummen aluetta luontevana Virkkulan seniorikylälle. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee ottaa edellä esiin tuotujen seikkojen lisäksi huomioon kaavaselostuksessa mainittujen tekeillä olevien selvitysten johtopäätökset.

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

TIEDOKSI

UUDELY / Hannu Palmén, Timo Kinnunen, Ilpo Huolman/Juha Lumme

7. Muistutus kaavaluonnoksesta, Jenny Hanhinen-Skog

Sähköposti – tekninen@siuntio.fi

Sivu 1/2

Rajanaapurin mielipide: Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnos

SAAPUNUT
ANKOMMEN
09-08-2017
Dno: 624/14
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Jenny Hanhinen-Skog

ke 9.8.2017 21:03

Vastaanottaja:Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Virkkulankylän seniorikylän asemakaavaluonnos ja Palonummen asemakaavan muutosluonnos Mielipide

Rajanaapureina olemme kaavamuutosta vastaan, koska

- 1) mitoitus selvityksen (kaavarunko) mukaan alue on ollut tarkoitus asemakaavoittaa pientaloalueeksi, mutta kaavamuutos ja n. 4 000 m² palvelutalo sekä muut seniorikylään suunnitellut rakennukset poikkeavat huomattavasti pientaloalueesta. Olemme ostaneet talomme tontilta siinä uskossa, että naapuriin tulee pientaloja, ei massiivista rakennusta.
- 2) jos asemakaava muutetaan ehdotetun laisesti, se muuttaa koko alueen luonnetta täysin. Alueella ei olisi enää pientaloasumista – vaan jotain täysin muuta.
- 3) kunta tulee menettämään tonttituloja, kun seniorikylään kaavamuutos poistaa omakotitontteja myynnistä. Myös nykyisten myynnistä olevien Palonummen tonttien myynti vaikeutuisi oleellisesti seniorikylään myötä.
- 4) Palonummenmatka kulkee lähellä asutusta kaavaluonnoksessa pienestä siirrosta huolimatta. Tietä ei ole suunniteltu seniorikylän tarpeisiin.
- 5) koska Virkkulankylän seniorikylään rakennettaisiin vaiheittain, se tarkoittaisi että tulisimme asumaan keskellä rakennusyömyä ainakin 10 vuotta.
- 6) Kaavamuutos tuhoaisi kauniin niityn ja metsän, jotka nykyisellään ovat täynnä elämää: alueella liikkuu niin peuroja, hirviä, jäniksiä kuin kettujakin. Lintukantakin on iso aina tikoista käkiin. Luontoselvitykseen liittyvässä aloituskokouksesta ja maastokatselmuksesta (25.4.2017) tehdystä muistiossa (28.4.2017) todetaan, että ”Suosittelemme alueella tehtäväksi luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen, jossa kartoitetaan luonnonsuojelun mukaiset luontotyypit sekä uhonalaisten ja luontodirektiivin liitteen IV(b) puukilokasvien esiintyminen. Luontodirektiivin liitteen IV(b) lajeja tuskin esiintyy alueella, mutta ne voidaan selvittää samalla maastokäynnillä kuin muu kasvillisuus, ja ilman lisäkustannuksia. Maastotyöt voidaan tehdä alku-/keskikesällä, kun ruohovartinen kasvillisuus on kuivalla kehitynyt.” Onko tätä selvitystä telty?

Virkkulankylän suunniteltu sijoituspaikka on mielestämme sopimaton, koska

- 1) Palonummi sopeutuu alueena huonosti seniorikodille. Asemakaavan luonnoksessa kohdassa 6.11 mainittu n. 1,2 km etäisyys rautatieasemalle ja tnaajman palveluihin on linnuntietä mitattu; tietä pitkin matka on n. 1,7 km. Suurin osa kuntakeskukseen menevästä kevyenliikenteen-väylästä on päällystämätöntä hiekkatietä, tuskin paras mahdollinen ratkaisu esim. rollaattorin kanssa kuljettaessa, eikä valaistukseen ole paras mahdollinen.
- 2) koko Palonummen alueen ilme ja tunnelma muuttuu, jos pientaloalue kaavoitetaan massiiviselle palvelutalolle yms. Yksistään seniorikylän liikenne (henkilökunta, mahdolliset sairaskuljetukset jne.) muuttaa aluetta.

Lisäksi huomioitavaa:

<https://outlook.office.com/owa/tekninen@siuntio.fi/?offline=disabled>

14.8.2017

1) Kunnan ja Virkkulan seniorikylän yhteistyösopimus on ei-julkinen, joten kuntalaisen on ollut mahdotonta tietää, mihin kunta on sitoutunut. Käsittämämme sopimusta on vain päivitetty paikan vaihduttua, vaikka pitäisi ehdottomasti tehdä uusi yhteistyösopimus, hanke kun on täysin eri paikassa.

2) Kunnanvaltuusto ei ole käsitellyt yhteistyösopimusta uudelleen vaikka paikka ja koko hanke on muuttunut täysin. Mielestämme valtuuston pitäisi tehdä asiasta uusi päätös nyt, kun kyseessä on täysin uusi hanke uudessa paikassa. Näin ei ole tapahtunut – ja siksi mielestämme asemakaavamuutoksen kanssa ei nyt voida edetä.

3) Mietimme edelleen, onko todella tehty laskelmia Virkkulan seniorikylän tarpeesta. Onko mahdolliseen seniorikotiin tulossa asukkaita, vai onko vaarana että se jää tyhjäksi? Onko sen takana oleva yhtiö taloudellisesti tarpeeksi vakaa, että se oikeasti pystyy rakentamaan keskuksen? Löytyykö sille asukkaita? Kunta ei tällä hetkellä tarvitse yhtään ylimääräistä taloudellista taakkaa, kuten se on osittain saanut Folksam Arenasta.

4) Ruotsin- ja suomenkielinen kaavaluonnos poikkeavat sisällöltään toisistaan. Esimerkiksi suomenkielisessä versiossa (joka meille lähetettiin, vaikka äidinkieli toisella meistä on ruotsi) todetaan kohdassa 6.5. Sosiaaliset vaikutukset seuraavasti:

Kaava-alueen ympäristöön rajautuville tonteille on suunniteltu väljää, yksikerroksista rivitalo asutusta, joka soveltuu ympäristön pientaloasutukseen. Kaava ei yleisellä tasolla vaikuta heikentävästi ihmisten elinoloihin. Kuntakeskuksen väestöpohja vahvistuu ja palvelutarjonta monipuolistuu. Asutusten väliin jää nykyisen kaavan mukainen viheraluekaista. Kaavaratkaisun asuntotarjonta tuo alueelle monipuolisempaa, yhteiskunnan ikääntymishaasteisiin vastaavaa 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.

Ruotsinkielisessä versiossa (jonka löysimme kunnan kotisivuilta) todetaan kuitenkin seuraavasti:

På tomterna som angränsar till planområdet omgivning har planerats rymligt radhusboende i en våning som anpassar sig bra till småhusboendet i omgivningen. Planen inverkar inte försämrandepå människornas levnadsförhållanden på det allmänna planet. De bostadsfastigheter som befinner sig i planområdet omedelbara närhet skulle i och med planlösningen få grannbosättning närmare sig än vad fallet är för närvarande. Byggnaderna enligt planlösningen följer Sjundeåkommuns allmänna instruktioner och föreskrifter om byggandet på granntomter. Planlösningens bostadsutbud hämtar en mångsidigare bostadsproduktion till området, som svar på samhällsåldningsutmaning. Samtidigt får områdets befolkningsunderlag ett inslag av äldre befolkning. På planområdet möjliggörs också byggande av ett daghem som tydligt skulle förbättraservicen på området och öka den sociala interaktionen mellan olika åldersgrupper.

5) Samaan aikaan Virkkulankylän kanssa toinen yksityinen rakennuttaja on ostanut toisen tontin kunnalta erityisehtoineen. Mielestämme on väärin, että kunta kohtelee eri tavalla kahta yksityistä yritystä asettamalla erityisehtoja yhdelle ja palvelimalla toista yli kunnan vastuun. Myöskään siksi kunnan ei tulisi jatkaa Virkkulankylän kanssa, elleivät kaikki yrittäjät saa samoja edellytyksiä edetä hankkeidensa kanssa.

6) Virkkulankylän nettisivuilta on luettavissa (<http://www.virkkulankyla.fi/virkkulankylat/siuntio>, ainakin 9.8.2017) seuraavaa: *Hoivapalvelut Siuntion kunta ja Valmistusajankohta Kaava vahvistuu 2017 syksyllä, rakentamisen tavoiteaikataulu 2018-2019.* Tällöin on kiinnostavan ainakin kahdesta syystä. Ensinnäkin missään vaiheessa emme ole kuntalaisina saaneet tietää, että kunta on tosiaan näin kovasti sitoutumassa seniorikylään, siis tuottamalla (?) hoivapalvelut. Toivottavasti sopimus on tehty mm. kilpailutuslakien mukaan. Toiseksi Virkkulankylä pitää itsestään selvänä (näkyvä sanavalinnassa), että kaava vahvistetaan nyt syksyllä eli projekti vedetään läpi joka tapauksessa, mitä ikinä me rajanaapurit tai muut kuntalaiset olemme asiasta mieltä.

Siuntiossa 9.8.2017

Ystävällisin terveisin

Jenni Hanhinen-Skog ja Mikael Skog

8. Muistutus kaavaluonnoksesta, Nikus lantbrukssammanslutning

Nikus lantbrukssammanslutning

SAAPUNUT
ANKOMMEN
11-08-2017
Dno: 626/14
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

ANMÄRKNING

7.8.2017

Till Sjundeå kommun
Tekniska nämnden
Parkstigen 1
02580 SJUNDEÅ

Anmärkning gällande ändring av detaljplan

Med anledning av kungörelsen gällande utkast till detaljplaneändring daterad 1.6.2017 vill vi göra en anmärkning gällande kapitel 6.11, på sida 13. Vi antar att de röda strecken på kartan på sida 13 är vägar. Vår anmärkning gäller vägarnas placering. Vi motsätter oss vägen märkt med turkos färg i bilden nedan.



Vägen går över vår åker vilket försvårar odlingen och skapar ett litet, besvärligt åkerskifte mellan den nya vägen och den gamla. Vi föreslår att den turkosa vägen stryks och att man i stället använder sig av den redan befintliga vägen. Ifall det inte är möjligt skall vägarangemanget ses över på annat sätt för att undvika att antalet åkerskiften stiger.

Vi önskar få bekräftat att ni mottagit denna anmärkning, samt information om hur anmärkningen beaktas.

Hälsningar,

Nikus lantbrukssammanslutning

Mikael Wikström

Anna Pomöell

Maria Weintraub

9. Muistutus kaavaluonnoksesta, Anni ja Pekko Sinervo

Anni ja Pekko Sinervo

Lausunto

8.8.2017 1(2)
SAAPUNUT
ANKOMMEN
09-08-2017
Dno: 626/17
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Siuntion Kunta
Tekninen lautakunta
Siuntiontie 504
02580 Siuntio

Rajanaapurin lausunto Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnokseen ja asemakaavan muutosluonnokseen

Vastustamme Siuntion Virkkulankylän asemakaavahanketta. Palonummenmutka kulkee tonttimme vierestä ja sen massiivinen suurentaminen Virkkulankylän tarpeita vastaavaksi on yksi suurimmista huolenaiheistamme. 126 asukkaan liikenne, heidän vierailijansa ja seniorikylän työntekijät tulevat liikenteellään rasittamaan asumistamme melu, ilmansaaste ja turvallisuus näkökulmasta.

Yksi suuri syy miksi halusimme muuttaa Palonummen alueelle ja juuri tähän taloon oli tonttimme sijainti ja sen luonnonläheisyys. Erityisesti ihastuimme niittyyn joka on asemakaavan ulkopuolella ja aivan vieressämme. Meitä ei häirinnyt tieto olemassa olevasta kaava-alueesta vieressämme, koska ajatus omakotitaloalueen jatkumosta tulevaisuudessa oli mieluisa, sillä mikäs sen mukavampaa kuin lisää lapsiperheitä naapuriin.

Tonttimme rajautuu metsäkaistaleeseen jonka toisella puolella edellä mainittu niitty on ja nyt tämä niitty on jäämässä seniorikylän alle. Lähes luonnonvarainen niitty on erinomainen paikka lapsiperheiden virkistys- ja vapaa-ajan toiminnalle ja suuri osa lähialueen asukkaiden arkea.

Niitystä hyötyvät niin lähialueen ihmiset kuin eläimistökin. Ymmärrämme että niitty on helppo pohja rakentamiselle, mutta toivomme että sen luontoarvo meille lähiasukkaille otetaan huomioon. Virkkulankylän siirtäminen lähemmäs rataa olisi varmasti mahdollista, jolloin niitty voitaisiin säästää ja tie tulisi siirtymään kauemmas pihastamme.

Olemme iloisia siitä että Siuntion kunta haluaa kehittää Palonummen aluetta, mutta mielestämme seniorikylän tuominen omakoti- ja pientaloalueelle on askel väärään suuntaan. Seniorit haluavat asua lähellä palveluita sekä hyvien kulkuyhteyksien päässä suuremmista keskuksista. Palonummen alue ei ole hyvien yhteyksien päässä senioreiden palveluista. Lähin sairaala on Lohjalla, terveyskeskus ja apteekki palvelevat vain arkisin ja julkinen liikenne ei tavoita vanhuksia Palonummelle. Asfaltoimaton kävelytie, valaistuksen ja suojateiden puuttuminen ovat myös haaste.

Palonummen alue on lapsiperheiden suosiossa ja toivomme että kunta keskittyisi tekemään tästä alueesta houkuttelevamman lapsiperheille, sen sijaan että se myisi todella ison ja kauniin alueen Virkkula Oy:lle jatkuvaksi rakennustyömaaksi.

Onko kunnassa perehdytty tämän yrityksen aikaisempiin projekteihin ja niiden kulkuun tai Virkkulankylän taloudelliseen puoleen? Kuka rahoittaa ja mitä ja millä ehdoin?

Outokummussa sijaitseva pieni Virkkulankylä on edelleen puoli tyhjä. Yhdestäkään seniorikylästä ei löydy valokuvia eikä tarkempia tietoja. Tietääkö kunta onko Virkkulankylälle todellista kysyntää ja maksavia asiakkaita? Vai onko kunta sitoutunut itse ostamaan ja maksamaan palveluita ja ottamaan vastuun jos hanke jääkin puolitiehen?

Mielenkiintoisin kysymys lienee kuitenkin se, että kuka tästä hankkeesta hyötyy eniten? Virkkulankylän taustajoukkoihin kuuluva Siuntion kunnanjohtaja Iso-Tupa?

Rajanaapureina meillä on todella suuri huoli siitä että kotimme vieressä tulee olemaan jatkuva rakennustyömaa tai keskeneräinen, autioitunut seniorikylä, joka pilaa maiseman ja lähiasukkaiden viihtyvyyden ja laskee asuntojen ja tonttien arvoa. Kukaan ei halua takapihalleen kymmeniä vuosia kestävää työmaata.

Onko kunta valmis ottamaan riskin siinä että Palonummen alueen loputkin tontit jäävät myymättä ja lapsiperheiden kiinnostus aluetta kohtaan lakkaa, koska lapsiperheiden sijaan alueelle muuttaa vanhuksia joihin kuntaa pistää voimavaransa. Seniorikylä ei millään tavalla palvele alueen nykyisiä tai tulevia asukkaita ja täten ehdotammekin kylän siirtämistä muualle ja asemakaavan muutoksen jättämistä ennalleen.

Ystävällisin terveisin,

9.8.2017

Anni Sinervo

9.8.2017

Pekko Sinervo

10. Muistutus kaavaluonnoksesta, Andrey Goncharov ja Marina Livshits

**SAAPUNUT
ANKOMMEN**
27 -07- 2017
Dno: *026/14*
SIUNTION KUNTA
SJUNDEA KOMMUN

Siuntion Kunta
Tekninen toimisto

Andrey Goncharov ja Marina Livshits

Pyydämme muuttamaan Virkkulan seniorikylän sijoituspaikan. Siuntio on iso kunta ja todennäköisesti jostakin muualta kunnan alueelta löytyy sopiva paikka tälle hankkeelle.

Palonummen alue on omakoti- ja pientaloalue ja mielestämme seniorikylä ei sovi alueen käyttötarkoitukseen.

Ensinnäkin se rikkoo omakotitaloalueen idean ja toiseksi kaikki palvelut ovat huonosti vanhusten ulottuvissa. Ruokakauppa, posti, pankki, asema, bussipysäkki ja terveyskeskus ovat kaukana ja vaikean matkan päässä täältä. Yleensä kun ihminen vanhenee, hän haluaa tulla lähemmäs palveluita eikä siirtyä kauemmas niistä.

Paras paikka tälle hankkeelle olisi S-Marketin viereinen tontti, silloin palvelut olisivat lyhyen kävelymatkan päässä.

Ehdotettu Virkkulan seniorikylä on periaatteessa suunniteltu väärään paikkaan ja lisäksi **liian lähelle meidän taloa. Suurinta vaivaa ja haittaa tulee aiheuttamaan tie (Palonummenmutka, rajautuu tonttiimme), jota aiotaan leventää Virkkulan seniorikylän myötä.**

Palonummenmutkasta tulee jo toisen luokan tie: paljon leveämpi, isompi liikennemäärä (seniorikylän henkilökunta, ambulansseja, huoltoautoja ja viikonloppuisin vieraita 126 henkilölle), **joka lisäksi sijaitsee liian lähellä taloamme.** Nopeusrajoitus meidän alueella on 30 km/h ja kuinka usein ja nopeasti ambulanssi tuleekaan ajamaan meidän ohi???

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna tuleva levennetty tie tulee lisäämään liikennettä tonttimme vieressä, mikä vaikuttaa turvallisuuteen, sekä tulee tuomaan mukana myös melu- ja pölyhaitta.

Nämä kaikki tekijät tulevat väistämättä vaikuttamaan meidän asuinmukavuuteen, hyvinvointiimme ja terveyteemme alentavasti.

Tämä hanke ja sen myötä isompi tie asuntomme vieressä tulee myös laskemaan juuri toukokuussa ostetun asuntomme arvoa. Ostimme tämän asunnon Palonummelta juuri sen takia, koska tämä kunta, Palonummen alue ja tämän meidän talon sijainti tarjoavat rauhallisuutta ilman häiriötekijöitä. Siuntion kunnan nettisivuilla myös mainostetaan, että Palonummi on idyllinen omakotitaloalue, lapsiperheiden suosiossa. Seniorikylä voi vaikuttaa negatiivisesti myös tulevien tonttiostoksia harkitsevien lapsiperheiden päätöksiin. Sillä lapsiperheet haluavat naapurustoon toisia lapsiperheitä, eikä palvelutaloa.

Vastustamme Palonummenmutka tien leventämistä ja seniorikylän rakentamista tonttimme läheisyyteen. Palonummi on omakotitaloalue, missä tonttien omistajina on yksityisiä henkilöitä, eikä hoivakotiyrityksille tarkoitettu alue.

Meistä Siuntiossa ei ole missään rakennettu tällaista hanketta noin lähellä omakotitaloaluetta.

Toivomme ymmärrystä ja pyydämme, että niin radikaalia muutosta asemakaavaan meidän läheisyydessä ei toteuteta.

Andrey Goncharov ja Marina Livshits

11. Aluearkkitehdin lausunto

Siuntion kunta/Tekninen Itk.

SAAPUNUT
ANKOMMEN

11-08-2017

Dno: 626/17
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Aluearkkitehdin lausunto Virkkulan seniorikylän asemakaavaluonnoksesta

Kaavaluonnos on kaikilta osin sovelias ja puollettavissa.

Raaseporissa 11.8.2017

Aluearkkitehti

Rauli Ailus

12. Museoviraston lausunto:



Lausunto

25.07.2017

MV/217/05.02.00/2017 1 (1)

Siuntion kunta
Puistopolku 1
02580 Siuntio

Viite Lausuntopyyntö 3.7.2017

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 muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2014 tehtyyn Siuntion kunnan arkeologiseen inventointiin (Vesa Laulumaa, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut – yksikkö). Museovirastolla ei ole näin ollen kaavahankkeeseen kommentoitavaa. Kaavahanketta ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen arvioitavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

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

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Teija Tiitinen

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

SAAPUNUT
ANKKOMMEN

16 -08- 2017

Dno: 626/17
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Siuntion kunta
Tekninen lautakunta
Siuntiontie 504
02580 Siuntio

15.8.2017

Viite: Lausuntopyyntönnö 3.7.2017

Asia: Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnos

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta.

Siuntion kuntakeskukseen suunnitteilla olleelle seniorikylälle on vastustuksesta johtuen etsitty uusi sijoituspaikka, joka on löytynyt kuntakeskuksen lounaislaidalta Palonummen alueelta. Noin 3,9 hehtaarin laajuinen alue on rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Koillisessa on Palonummen pientaloalue, johon alue rajautuu. Alue ei sisälly rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvoalueisiin.

Tavoitteena on luoda ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, johon sisältyy palvelutalorakennusten korttelialue (P-2) ja kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten aluetta (AR) ryhmäkotirakennuksille. Kaavaselostuksen mukaan alueelle on lisäksi mahdollista rakentaa päiväkotia ja miljöötään alueesta toivotaan pienkylämäistä ja luonnonläheistä.

Maakuntamuseo on tutustunut kaavaluonnokseen ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Maakuntamuseo katsoo, että kaavassa tulisi antaa määräyksiä alueen rakentamistavasta tai alueelle tulisi laatia sitova rakennustapaohje ohjaamaan kaavaselostuksessa esitettyjen alueen luonnetta ja miljöötä koskevien tavoitteiden toteuttamista. Korttelialueiden osalta tulisi määrätä, että rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa.

Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Dän Lindholm
museonjohtaja

Tellervo Saukonieniemi
rakennustutkija

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

www.raasepori.fi/museo
museum@raseborg.fi
(019) 289 2500

14. Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistyksen lausunto

Inkoon – Siuntion Ympäristöyhdistys Ry
Ingå – Sjundeå Miljöförening Rf

Lausunto

06.09.2017

Lausunto Virkkulan Seniorikylän asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä Palonummen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta

Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry:llä ei ole tiedossaan toimialaansa kuuluvia tekijöitä, jotka estäisivät hankkeen toteuttamisen ehdotetulle paikalle.

Jos hanke toteutetaan esitetyssä paikassa, on alueesta tehtävä kattava luonto- ja maisemaselvitys.

Yhdistys esittää, että seniorikylän talot olisivat korkeintaan 2-kerroksisia ja että niissä olisi harjakatto. Kattojen tulee olla tarpeeksi yhtenäisiä sekä sopivassa kulmassa ja ilmansuunnassa, jotta katolle on helposti asennettavissa tarpeeksi aurinkopaneeleja tai -keräimiä.

Lisäksi yhdistys toivoo, että vielä kaatamattomia puita jätetään vanhuksille virkistymetsäksi tai -puistoksi alueen viihtyvyyden lisäämiseksi.

Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistyksen hallitus

Puheenjohtaja

Pia Virta

Varapuheenjohtaja

Vappu Heikkinen

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS

1. Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Anni Sinervo

Sähköposti – tekninen@siuntio.fi

Sivu 1/1

Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä // Siuntio

SAAPUNUT
ANKKOMMEN

14-05-2017

Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Anni

su 14.5.2017 19:57

Vastaanottaja:Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Hei!

Huomasin Kirkkonummen Sanomista ilmoituksen liittyen Asemakaavan muutokseen ja laatimiseen aivan tonttimme vieressä. Asiaan liittyen minulla olisi muutama kysymys ja huomio. Toivon että nämä tullaan ottamaan esille kaavan suunnittelussa.

Asumme osoitteessa Palonummenmutka 2 ja meidän tonttimme rajoittuu metsäkaistaleelle jonka toisella puolella on niitty joka kuuluu "muutosalueelle".

Millä tavalla asemakaavan muutos ja mahdollinen seniorikylä tulee näkymään ja vaikuttamaan meille? Jääkö tuo kaunis takametsämme niitty luonnonvaraiseksi kauniiksi maisemaksi ja virkistysalueeksi vai tullaanko se jyräämään rakennustyömaaksi ja kyläksi?

Mistä tie tulee kulkemaan alueelle ja millaista liikennettä on odotettavissa?

Miksi Seniorikylä halutaan sijoittaa näinkin sivuun siihen nähden missä esim kauppa ja apteekki sijaitsevat? Onko vanhusien tarkoitus käpytellä rollaattoreiden kanssa soraista Palonummentietä reilu kilometri lähimpään kauppaan vai tuoko kenties HSL:n liittyminen mukanaan bussilinjan Palonummentielle?

Tämä tonttimme takana sijaitseva lähes luonnonvarainen niitty on todella kaunis, suuri osa maisemaa ja tärkeä meille jotka asumme sen lähellä. Meille se oli jopa yksi suuri syy miksi juuri halusimme ostaa kotimme ja muuttaa luonnonhelmaan. Takapihalta avartuu kaunis, rauhoittava maisema. Olisi todella suuri menetys niin meille ihmisille kuin sitä hyödyntävälle eläimistölle jos niitty häviöisi Palonummeilta. Samankaltaisia metsäniittyjä ei ihan jokapuolelta nimittäin löydy.

Toivon että saisin vastauksia kysymyksiini mahdollisimman pian!

Kiitos!

Terveisin,

Anni Sinervo

2. Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistyksen hallituksen lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Inkoo – Siuntion Ympäristöyhdistys Ry
Ingå – Sjundeå Miljöförening Rf

SAAPUNUT
ANKOMMEN

30-05-2017

Dns:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä 9.5.2017

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kiitoksia, että saamme olla osallisena tässä kaavamuutoksessa.

Inkoo-Siuntion ympäristöyhdistys ry:llä ei ole tiedossaan toimialaansa kuuluvia tekijöitä, jotka estäisivät hankkeen toteuttamisen ehdotetulle paikalle.

Yhdistys haluaa välittää useilta alueen asukkailta tulleen viestin, jonka mukaan asukkailla hankkeen alle jäävät luonnonniitty ja metsäalue ovat tärkeitä lähivirkistysalueita, jotka haluttaisiin säilyttää. Asukkaat toivovat, että hanke toteutettaisiin lähempänä kuntakeskustaa, jotta luonnonolot säilyisivät ja seniorikylän asukkaat olisivat lähempänä keskustan palveluja.

Jos hanke toteutetaan esitetystä paikasta, on alueesta tehtävä kattava luonto- ja maisemaselvitys.

Yhdistys esittää, että seniorikylän talot olisivat korkeintaan 2-kerroksisia ja että niissä olisi harjakatto. Lisäksi yhdistys toivoo, että vielä kaatamattomia puita jätetään vanhuksille virkistysmetsäksi tai -puistiksi alueen viihtyvyyden lisäämiseksi.

Sekä kaavan muutosluonnoksen että kaavan muutos ehdotuksen tulisi olla kunnan nettisivuilla sähköisesti eikä pelkästään kuulutuksen, kuten suunnitelmassa mainitaan.

Kunnan nettisivuja (<http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246& sivu=1527&alasisivu=1527>) tulee päivittää. Teksti kuvaa yhä Virkkulan kylän aiemmin suunniteltua paikkaa. Sen olisi hyvä olla ajan tasalla, koska paikan vaihtuminen on muutenkin omiaan herättämään epäselvyyksiä eikä vanhan paikan teksti lainkaan selvennä asiaa.

Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistyksen hallitus

Siuntiossa 30.05.2017.

Puheenjohtaja

Pia Virta

Varapuheenjohtaja

Vappu Heikkinen

3. Mieli-pide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Jenni Hanhinen-Skog

Sähköposti – tekninen@siuntio.fi

Sivu 1/1

Palaute: Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä

SAAPUNUT
ARKKIVUORI

28-05-2017

Jenni Hanhinen-Skog

su 28.5.2017 15:07

Vastaanottaja: Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

Hei!

Asumme Palonummessa ja tässä palautteemme (Kuulutus pvm 9.5.2017, diaarinro 247/2017, diaarinro 626/2017).

Alue, jonne nyt suunnitellaan Virkkulan seniorikylää on ilman asemakaavaa tällä hetkellä - yleiskaavassa se on ymmärtääksemme edelleen osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka alueelle on tosin tehty mitoitus selvitys (kaavarunko) alueen asemakaavoittamiseksi pientaloalueeksi, eli Palonummi 3- aluetta varten, joka joskus tulisi toteutumaan. Tässä uskossa mekin ostimme talon tältä tontilta - että tänne ehkä joskus tulee omakotitalotontteja naapuriksi. Me emme ostaneet sitä siinä uskossa, että alueelle tulee kaavamuutos ja n. 4000 m² palvelutalo ja yhtä paljon ryhmäkoteja & asuntoja.

Jos alueelle kaavoitetaan Virkkulan seniorikylä, se tekee myös mahdolliseksi saada myytyä tontteja siltä alueelta, ja saattaa myös muuten vaikeuttaa Palonummi-alueen tonttimyyntiä. Kunta siis menettää mahdollisuuden rahaan tämän myötä. Koko Palonummen alueen ilme ja tunnelma muuttuu, jos pientaloalue kaavoitetaan massiiviselle palvelutalolle yms..

Sen lisäksi mielestämme Palonummi sopeutuu alueena erittäin huonosti seniorikodille. Palonummelta on senioreilla melkoinen matka kuntakeskuksen palvelujen ääreen. Suurin osa kuntakeskukseen menevästä kevyenliikenteenväylästä on päällystämätöntä hiekkatietä, tuskin paras mahdollinen ratkaisu esim. rollaattorin kanssa kuljettaessa, eikä valaistukseen ole paras mahdollinen.

Saimme myös kuulla, että kunta ei ole tehnyt uutta yhteistyösopimusta Virkkulan seniorikylän kanssa, sitä on vain päivitetty. Mielestämme tässä pitäisi ehdottomasti tehdä uusi sopimus - hanke on aivan eri tässä paikassa. Kysehän on aivan eri suunnitelmasta tässä vertaen Bollstadiin.

Lisäksi mietimme onko todella tehty laskelmia Virkkulan seniorikylän tarpeesta. Onko mahdolliseen seniorikotiin tulossa asukkaita, vai onko vaarana että se jää tyhjäksi? Onko sen takana oleva yhtiö taloudellisesti tarpeeksi vakaa, että se oikeasti pystyy rakentamaan keskuksen? Löytyykö sille asukkaita? Kunta ei tällä hetkellä tarvitse yhtään ylimääräistä taloudellista taakkaa, kuten se on osittain saanut Folksam Areenasta.

Lopuksi kaavamuutos tuhoaisi kauniin niityn ja metsän, jotka nykyisellään ovat täynnä elämää: alueella liikkuu niin peuroja, hirviä, jäniksiä kuin kettujakin. Lintukantakin on iso aina tikoista käkiin.

Jos mahdollista, kuitatkaa tämä viesti perilletulleeksi.

Ystävällisin terveisin

Jenni Hanhinen-Skog ja Mikael Skog

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

Asemakaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 10.7. -11.8.2017. Samalla pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavasta esitettiin 14 muistutusta. Alla kaavoittajan vastineet saapuneisiin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

1. Siuntion kulttuuriympäristö ry:n lausunto

Kaavoittajan vastine:

Palonummen pientaloalueen liikennejärjestelyt otetaan kaavoituksessa huomioon. Asemakaavaa on muutettu siten, että autoliikenne Virkkulankylään tullaan ohjaamaan kokonaan Billskogintien kautta. Palonummenmutkaa puolestaan on levennetty turvallisuuden parantamiseksi ja olemassa olevien talojen suojaksi on lisätty viheralueet tien molemmin puolin siten, että kiinteistölle 755-459-1-754 säilyy ajoyhteys. Lisäksi kadun varteen rakennetaan kevyenliikenteen väylä.

Virkkulankylää palveleva ajoneuvoliikenne johdetaan kulkemaan kaava-alueen lounaisnurkan kautta, muodostamalla uusi liittymä Billskogintielle. Näin huolto- ja vierailuliikenne ei suuntaudu Palonummen omakotialueelle, eikä alueen liikennemäärä muutu oleellisesti nykyisestä.

2. Uudenmaan liiton lausunto

Kaavoittajan vastine:

Tiiveys

Maakuntakaavan merkinnät, tiivistettävä alue ja taajamatoimintojen alue, otetaan huomioon Virkkulan alueen kaavoituksessa. Virkkulankylä toteuttaa tiivistämisen tavoitetta hyvin ja jatkaa taajama-aluetta suhteellisen tiiviillä (keskuskorttelissa e=0,29) ja taajamamaisella rakentamisella. Vanhentuneessa kaavarungossa, joka alueelle oli laadittu, tehokkuus oli alhaisempi.

3. Siuntion Yrittäjät ry:n lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa.

4. Siuntion perusturvalautakunnan lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa.

5. Siuntion kunnan sivistyslautakunnan lausunto

Kaavoittajan vastine:

Ei kommentoitavaa.

6. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueen raja

Kaava-alueeseen otetaan mukaan kaikki muutoksen kohteena olevat korttelit ja tontit. Toisin sanoen korttelien 173 ja 175 eteläisimmät tontit liitetään kaava-alueeseen, samoin korttelit 176 ja 177 kokonaisuudessaan.

Voimassa oleva asemakaava ja kaavarunko

Kaavarunko ja asemakaava esitetään kaavaselostuksessa omina lukuinaan ja samalla selvennetään niiden juridista luonnetta.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta tarkistetaan ja korjataan siten, ettei kaavarungon osia enää esitetä siinä. Samalla kaava-alueen raja korjataan siten, että kaikki muutettavat alueet otetaan siihen mukaan.

Pohjavesi ja rakennettavuus

Asemakaavan alueelle tehdyn pohjatutkimuksen mukaan alue on rakennuskelpoinen. Selvityksen havainnot otetaan huomioon yksittäisten rakennusten suunnittelussa.

Liikenne

Asemakaavan liikennejärjestelyissä otetaan huomioon turvallinen liikkuminen alueella ja sen ympäristössä. Virkkulankylän vierailu- ja huolto liikenne ohjataan Billskogintien uuden liittymän kautta siten, ettei liikenne rasita olemassa olevaa Palonummen omakotialuetta.

7. Muistutus kaavaluonnoksesta, Jenny Hanhinen-Skog

Kaavoittajan vastine:

Alueen mittakaava

Aiemmin laaditussa kaavarungossa on esitetty Virkkulankylän paikalle pientaloasutusta. Uudessa asemakaavassa esitetty seniorikylä ei merkittävästi poikkea ilmeeltään pientaloalueesta, vaan rakennukset pyritään suunnittelemaan siten, että pientaloalueelle tyypillinen mittakaava säilyisi visuaalisesti mahdollisimman samanlaisena. Tähän päästään rakennusmassoja muotoilemalla ja porrastamalla.

Aluetehokkuus

Alueella voimassa olevassa, vuonna 2014 lainvoiman saaneessa maakuntakaavassa, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi, joten on luontevaa, että tonttitehokkuutta nostetaan jonkin verran. Tavoite on osaltaan luoda mahdollisuuksia raideliikenteen kehittämiselle Siuntiossa.

Vaiheittainen toteutus

Virkkulankylä tulee rakentumaan vaiheittain. Kuitenkin oleellisilta osiltaan, mm. keskuskortteli palvelutaloineen, alue tehdään valmiiksi kerralla. Muut asuinrakennukset rakennetaan vaiheittain. Siinä mielessä toteutettava alue ei poikkea epävirallisessa kaavarungossa esitetystä pientaloaluevaihtoehdosta.

Virkkulankylän liikennejärjestelyt

Alueen huolto- ja vierailuliikenne tullaan järjestämään kokonaan Billskogintien kautta, joten olemassa

olevan pientaloalueen sisäiseen liikenteeseen tai sen määrään uusi asemakaavaluonnos ei tuo merkittävää muutosta. Palonummentien leventäminen auttaa sekä kevyen liikenteen että autoliikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Ruotsinkielinen käännös

Kaavaselostuksen ruotsinkielinen käännös on korjattu.

8. Muistutus kaavaluonnoksesta, Nikus lantbrukssammanslutning

Kaavoittajan vastine:

Tielinjaus

Palautteessa mainittu pellon halkaiseva tielinjaus ei sijaitse nyt laadittavan asemakaavan alueella.

Kaavaselostuksen kuvassa esiintynyt tielinjaus on peräisin alueelle vuonna 2011 laaditusta epävirallisesta kaavarungosta. Kaavarunko jätetään kokonaan pois asemakaavakartasta, sekä muista alueen kartoista, eikä peltotien linjaukseen tulla puuttumaan. Peltotien mahdollinen uudelleen linjaaminen on ajankohtainen vasta, mikäli ko. alueen maankäyttöä päätetään myöhemmin kehittää.

Planläggarens bemötande:

Vägsträckning

Den i anmärkningen nämnda vägsträckningen genom åkern ligger inte på den detaljplanens område som nu uppgörs. Vägsträckningen som framgår av bilden i planbeskrivningen härstammar från den inofficiella planstommen som uppgjorts år 2011. Planstommen lämnas helt utanför detaljplanens karta och från de övriga kartorna över området och man kommer inte att ingripa i sträckningen av åkervägen. En eventuell ny sträckning av åkervägen är aktuell först om man senare beslutar sig för att utveckla markanvändningen på området i fråga.

9. Muistutus kaavaluonnoksesta, Anni ja Pekko Sinervo

Kaavoittajan vastine:

Virkkulankylän liikennejärjestelyt

Uudessa asemakaavassa liikenne Virkkulankylään johdetaan Billskogintien uuden liittymän kautta. Järjestely ei vaikuta olemassa olevan pientaloalueen liikenteen määrään.

Toteutusaikataulu

Merkittävä osa Virkkulankylästä toteutetaan kerralla valmiiksi. Ensivaiheessa toteutetaan keskeinen kortteli, johon sijoittuu mm. päärakennus huoliteltuine pihoineen. Verrattuna kaavarungossa esitettyyn pientaloalueeseen, on Virkkulankylä toteutusaika lyhyempi.

Peltoniitty

Kommentissa mainittu peltoniitty on osa kunnan omistamaa kiinteistöä, tunnus 755-406-14-21. Se on osoitettu vuonna 2011 laaditussa kaavarungossa osoitettu pientaloalueeksi. Virkkulankylän asemakaavassa niityn kohdalle on osoitettu palvelutalo, Virkkulankylän päärakennus, sekä sen puistomainen aktiviteettipiha. Mikäli Palonummen asuinalueetta laajennettaisiin kaavarungon osoittamalla tavalla, niitty muuttuisi pientaloalueeksi.

10. Muistutus kaavaluonnoksesta, Andrey Goncharov ja Marina Livshits

Kaavoittajan vastine:

Liikennemäärät

Virkkulankylän autoliikenne tullaan järjestämään kokonaan Billskogintien kautta, joten Palonummenmutkan liikennemäärät eivät tule olemaan merkittävästi muuttumaan. Ambulanssiliikenne tulee tapahtumaan uuden liittymän kautta Billskogintielle.

Palonummenmutka

Palonummenmutkaa levennetään voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna hieman ja samalla Palonummenmutkan ja Palonummentien risteyksen molemmin puolin muodostetaan viheralueet pientalotonttien suojaksi. Palonummenmutkan vieressä tulee olemaan myös kevyenliikenteen väylä.

Virkkulankylän vaikutukset

Siuntion hallintokunnilta saaduissa lausunnoissa, Siuntion yrittäjien samoin kuin Uudenmaan liiton lausunnossa, Virkkulankylää pidetään Palonummen aluetta monipuolistavana ja elävöittävänä osana, joka parantaa liiketoiminnan harjoittajien mahdollisuuksia paikkakunnalla. Luultavasti uudet työpaikat ja monipuolisempi asukasrakenne houkuttelevat alueelle lisää asukkaita ja tuovat mahdollisuuksia palveluiden parantamiseen kaikkia asukasryhmiä ajatellen.

11. . Aluearkkitehdin lausunto

Ei kommentoitavaa.

12. Museoviraston lausunto

Ei kommentoitavaa.

13. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto

Ei kommentoitavaa.

14. Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistyksen lausunto

Kaavoittajan vastine:

Rakennusten sopeutuminen

Virkkulankylän rakennukset suunnitellaan sopeutumaan Palonummen alueen mittakaavaan ja tämä koskee myös kattomuotoja.

Kaava-alueen luontoarvot

Alueelle on tehty myös 30.8.2017 päivätty, Faunatica Oy:n laatima, luontoarvojen selvitys, jonka mukaan alueella ei ole sellaisia luontotyyppisiä tai lajien esiintymiä, jotka tulisi lakisääteisesti huomioida kaavasunnittelussa, eivätkä luontoarvot siten rajoita Virkkulankylän kaavoittamista.

Kaavoittajan vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palonummen Virkkulankylän seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS

1. Mielenpide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Anni Sinervo

Kaavoittajan vastine:

Virkkulankylän liikennejärjestelyt

Autoliikenne Virkkulankylään johdetaan Billskogintien uuden liittymän kautta. Järjestelyn ansiosta olemassa olevan pientaloalueen liikenteen määrään ei ole tulossa suuria muutoksia.

Metsäkaistale

Palonummentien viereinen ja Palonummenmutkan pientalotonttien takana sijaitseva metsäinen alue ei tule muuttumaan Virkkulankylän kaavoituksen myötä.

Peltoniitty

Kysymyksessä mainittu peltoniitty on osa kunnan omistamaa kiinteistöä, tunnus 755-406-14-21. Se on osoitettu vuonna 2011 laaditussa kaavarungossa osoitettu pientaloalueeksi. Virkkulankylän asemakaavassa niityn kohdalle on osoitettu palvelutalo, Virkkulankylän päärakennus, sekä sen puistomainen aktiviteettipiha. Mikäli Palonummen asuinaluetta laajennettaisiin kaavarungon osoittamalla tavalla, niitty muuttuisi pientaloalueeksi.

2. lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistys

Kaavoittajan vastine:

Virkkulankylän mittakaava ja luonto

Virkkulankylä on suurimmalta osin viihtyisän kylämainen mittakaavalta. Rakennukset ovat enintään 2-kerroksisia, pääosin yksikerroksisia. Alueen viihtyisyyteen tullaan panostamaan ja keskuskorttelista tulee puistomainen. Kaava-alueita ympäröivät alueet tullaan säilyttämään luonnontilaisina.

Virkkulankylän sijainti

Virkkulankylä sijoittuu maakuntakaavassa tiivistettäväksi, taajamatoimintojen alueeksi. Sen on osaltaan tarkoitus auttaa muodostamaan riittävä asukas pohjajulkisen liikenteen, erityisesti raideliikenteen kehittämiseksi. Sijainti Palonummen alueella tarjoaa hyvät liikenneyhteydet nyt ja tulevaisuudessa, mutta myös senioriasumisen kannalta oleellisen rauhan ja luonnonläheisyyden.

3. Mielenpide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, Jenni Hanhinen-Skog

Kaavoittajan vastine:

Virkkulankylän kaavoitus

Virkkulankylän asemakaavan alueella voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut. Vuonna 2014 laaditussa maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi ja taajamatoimintojen alueeksi. Virkkulankylä tehostaa alueen maankäyttöä ja luo osaltaan edellytyksiä raideliikenteen kehittymiseksi Siuntiossa. Toisaalta alue myös sopeutuu ympäröivään pientaloasutukseen, eikä muodosta sinne mittakaavallisesti liian poikkeavaa elementtiä. Kaavoitus mahdollistaa myös laajenevan asukas pohjan myötä alueen palveluiden ja infrastruktuurin parantamisen tulevaisuudessa.