

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

4

KOHDE 4

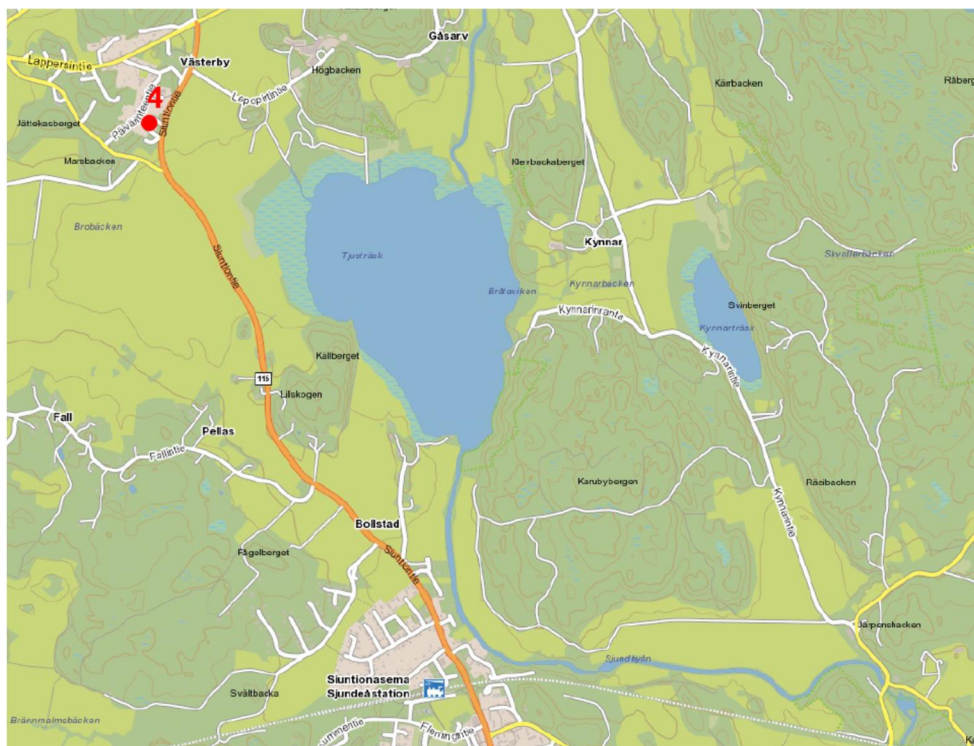
Klockarbacka 1:110

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 30.9.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee Siuntion kirkonkylässä ja koskee kiinteistöä Klockarbacka 1:110 (755-470-1-110). Alue sijaitsee Siuntiontien ja Nimismiehenmäen risteuksen lähetyvillä n. 4 km kunnan keskustasta luoteeseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.

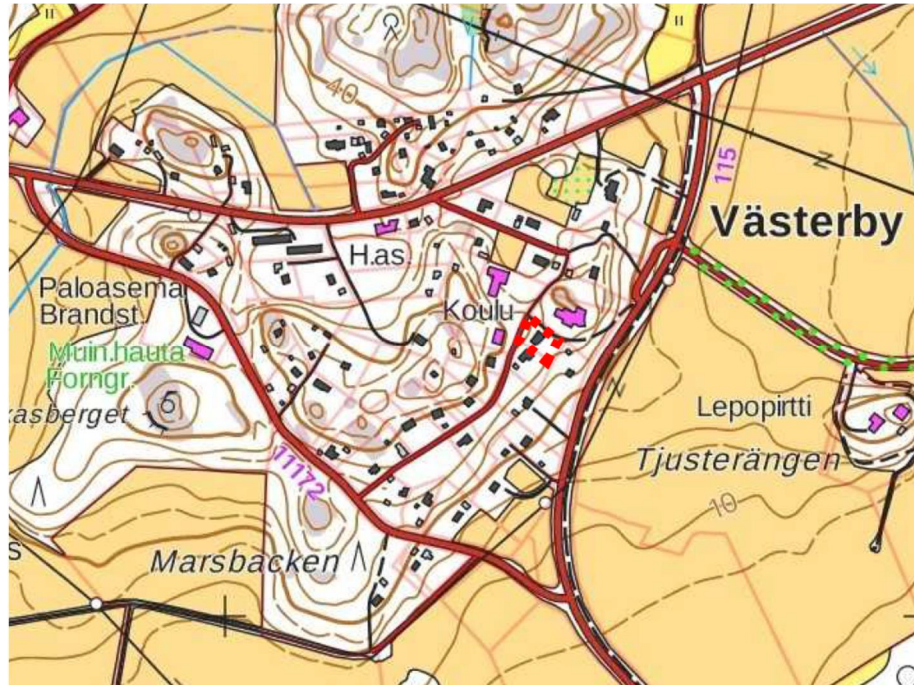


Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen sijaitsee Västerbyn rakennetulla asuinalueella. Alue on valmiiksi rakennettua taajamaa. Kohteen vieressä sijaitsee Päivärinteen koulu.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2018.

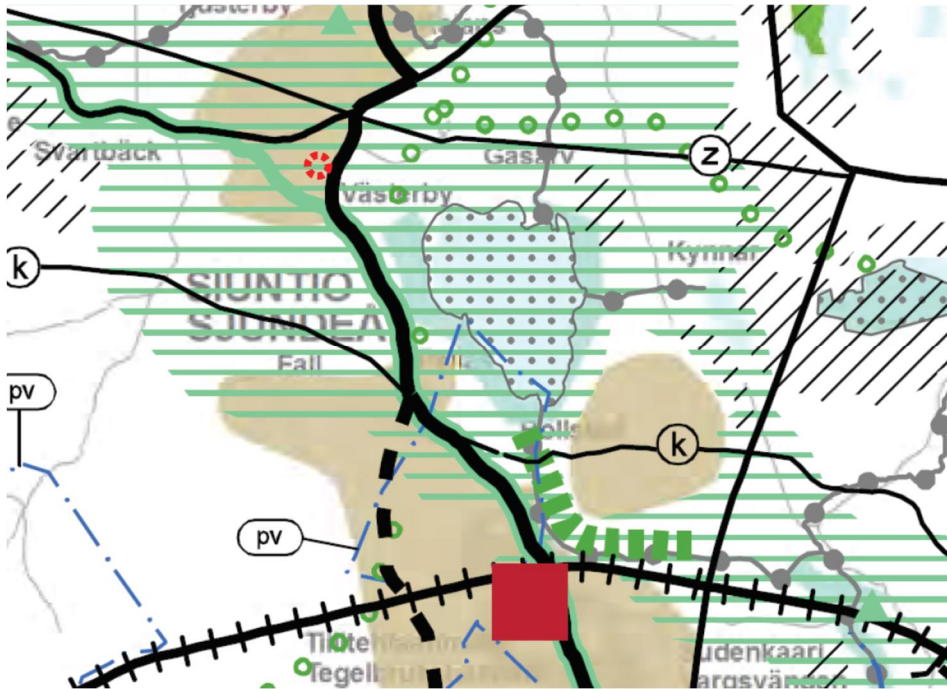
2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

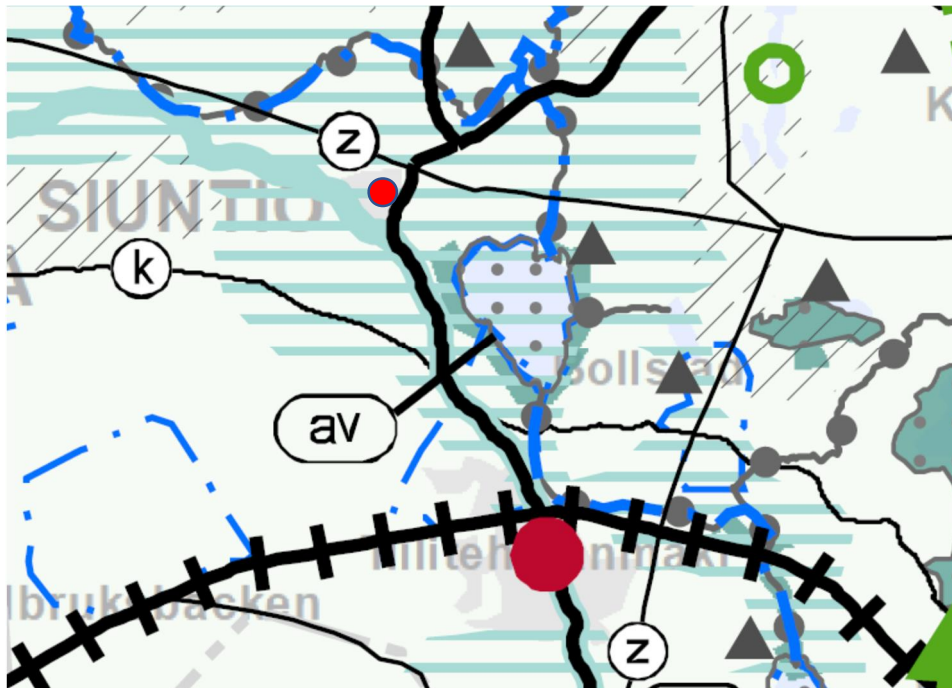
Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Siuntio kuuluu Länsi-Uudenmaan seutuun. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Maakuntakaavassa muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Kohde kuuluu myös taajamatoimintojen alueeseen.



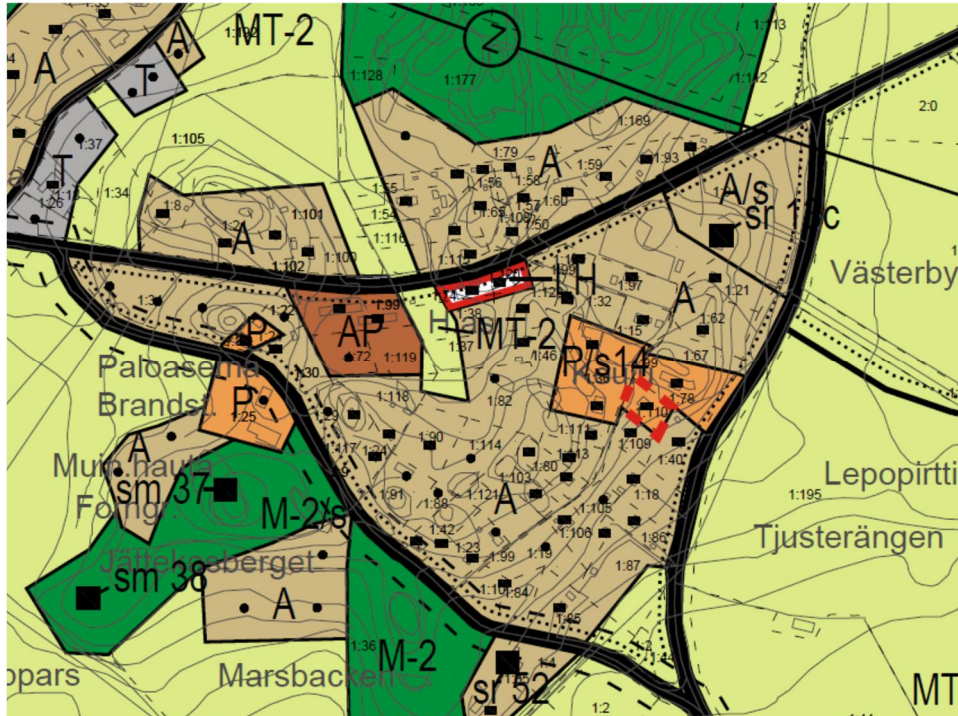
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohde merkitty punaisella viivalla.



Ote Uusima-kaava 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohde merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Siuntion keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 22.3.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalue on merkitty palvelujen ja hallinnon P/s-alueeksi.



Ote yleiskaavasta. Muutoskohde merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 10.6.2019. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 2 (kyläkeskukset). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoitusta ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

2.3 Luonto ja maisema

Kohde sijoittuu taajama-alueelle, jossa ei ole erityisiä luonto-olosuhteita. Kohteessa on vanha asuinrakennus. Lähiympäristö on hoidettua asuinpiha-alueita.



Ilmavalokuva muutoskohteesta. © Google Maps.

2.4 Kulttuurimaisema

Muutoskohde sijaitsee Kirkonkylän kulttuurimaisemassa, joka on osaa Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen kulttuurimaisemakokonaisuutta, joka on valtioneuvoston 1995 periaatepäätöksellä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

2.5 Muinaisjännökset

Muutosalueella ei ole muinaisjännösrekisterissä olevia kohteita.

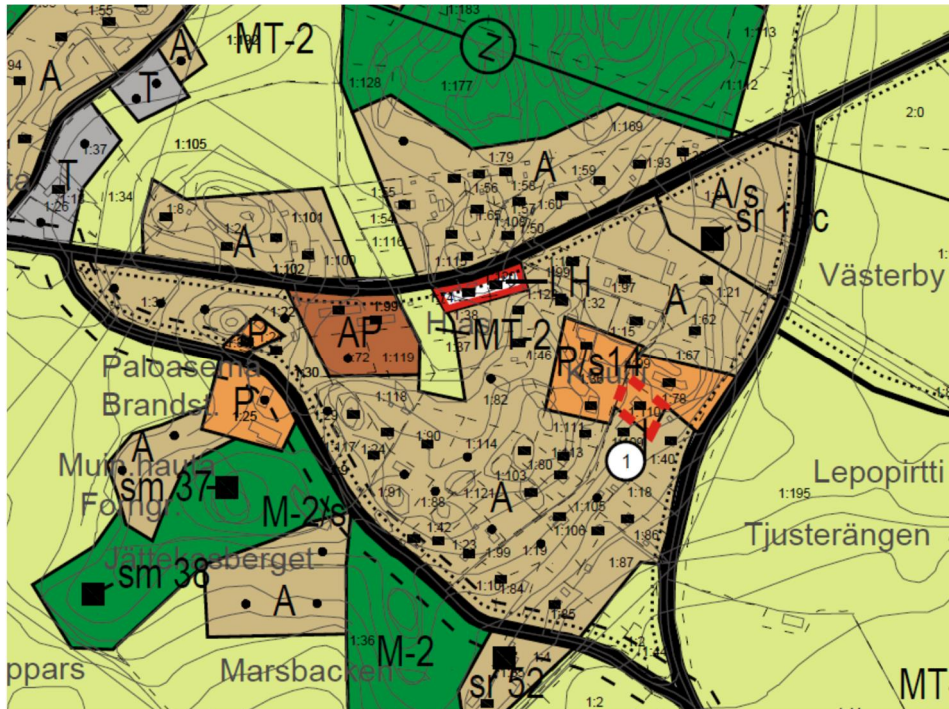
2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutoskohde sijaitsee taajama-alueella. Alueella on yhteinen vesi- ja jätevesihuoltojärjestelmä.

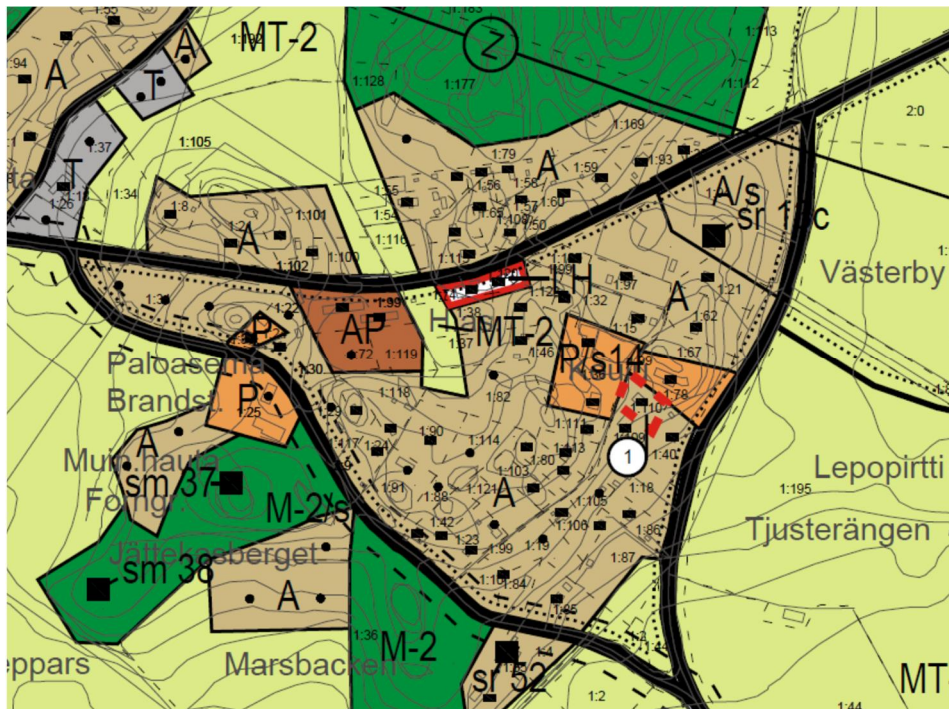
3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Hakija on anonut yleiskaavamuutosta tilalle 1:100. Tontilla oleva asuinrakennus on ollut aikaisemmin käytössä koulun asuinrakennuksena. Kunta on sittemmin myynyt rakennuksen yksityiseen omistukseen. Kiinteistön kaavamerkintä P muutetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti A:ksi. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Kaavaehdotuksessa numerolla 1 merkitty alue muutetaan P/s-alueesta A-alueeksi. Muutosten yhteydessä alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Muutosalue merkitty punaisella katkoviivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalue merkitty punaisella katkoviivalla.

3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

Muutosalueella on voimassa Siuntion keskustan osayleiskaavan (1993) määräyksiä seuraavasti:

A	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti palvelujen ja hallinnon rakennuksia.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017 (MRA 30§).

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2019. Lausuntovaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 16.4.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja yhteensä 4 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3 ja 9.

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavamuutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

Yleiskaavojen muutoskohteen 4:n osalta ELY-keskuksella ei ole sinänsä huomautettavaa kaavaluonnoksesta, mutta ELY-keskus katsoo yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, että yleiskaavan muuttamiselle ei ole tarvetta.

Maakuntamuseo katsoo, että /s-merkinnän lisäämistä myös tontin A-merkintään tulee harkita asuinrakennuksen mahdollisen kulttuurihistoriallisen arvon perusteella.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutoskohdetta Klockarbacka 1:110.

Vastine

ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi. /s-merkinnän lisäämistä ei katsota tarpeelliseksi huomioiden kiinteistöllä olevan rakennuksen ikää. Rakennus on toteutettu 1960-luvulla. Rakennus pihapiireineen ei myöskään muodosta luontevaa kokonaisuutta vieressä olevan koulutontin kanssa.

Lausunnoissa kaavamuutoksista esitetty yleinen palaute ja miten se on huomioitu, on selostettu kaava-aineiston johdanto-osassa. Kaavaluonnos esitetään sellaisenaan kaavaehdotukseksi.

4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

ELY-keskus toistaa lausuntonsa, että yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen yleiskaavan muuttamiselle ei ole tarvetta.

Vastine

ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

5 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksella olennaisesti muutu. Rakennusoikeuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutos ei aiheuta sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Muutoksella ei ole vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

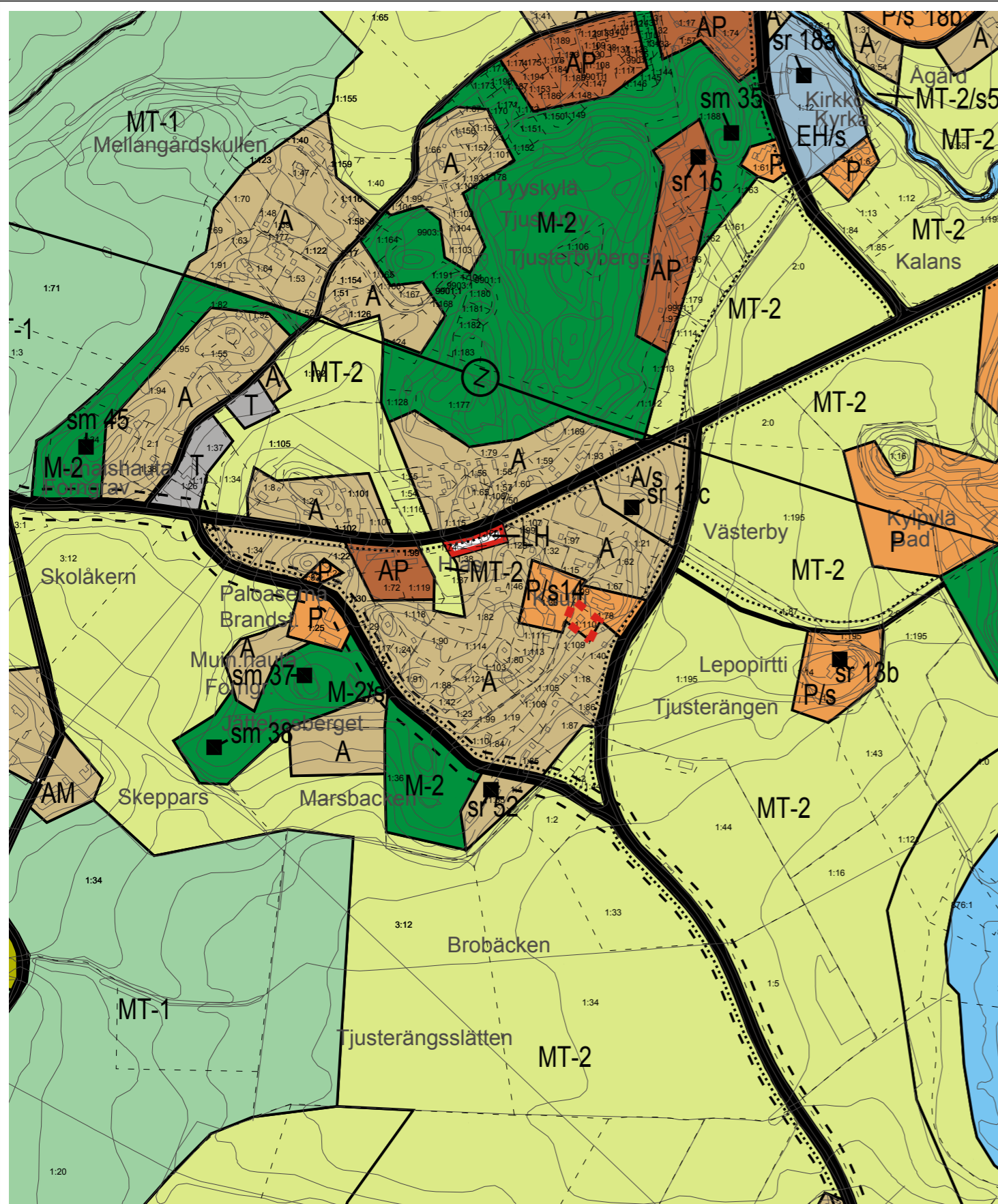
Muutoksella päivitetään kiinteistön käyttötarkoitus toteutuneen nykytilanteen mukaan.

6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

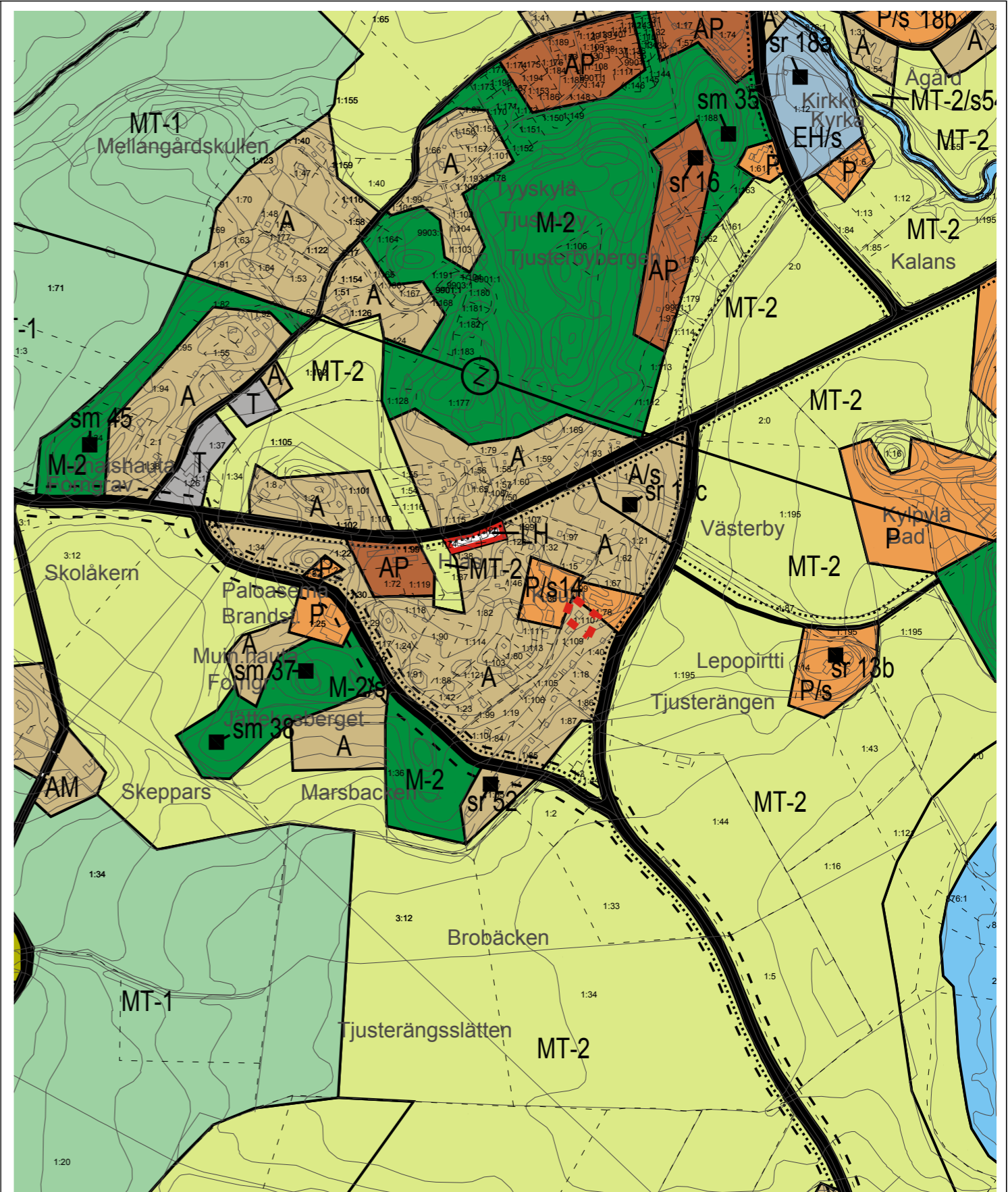


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

■ ■ ■ ■ Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

2017-2019

Kohde Objekt



ARK
ITEKTU
RUM

Kirkonkylän, aseman ja Sunnarvikin osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

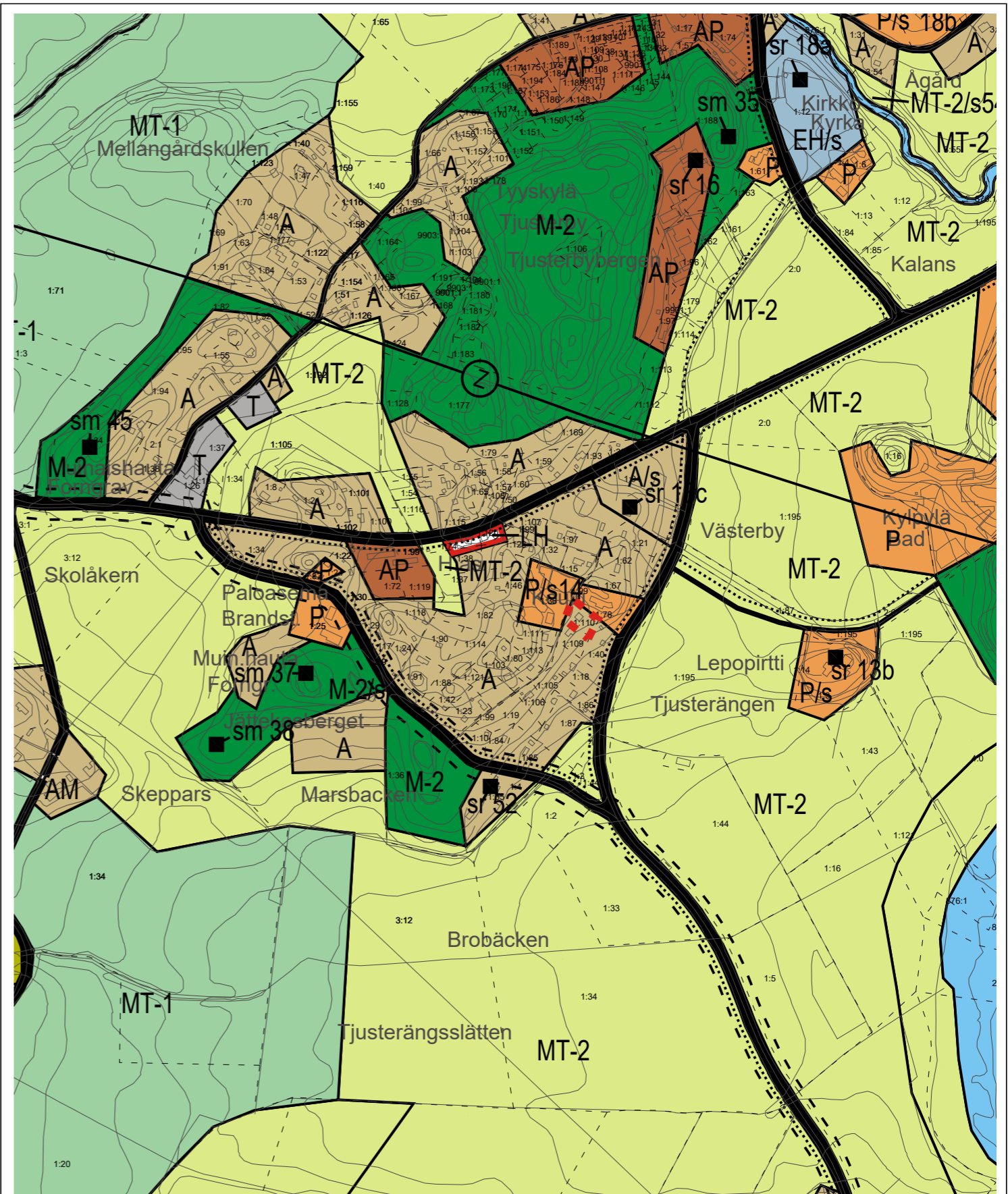
28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

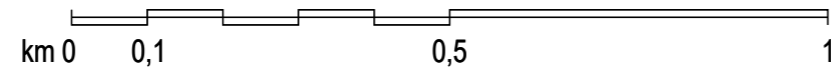
p. (09) 611 660

4



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■■■■ Muutosalue



1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan**

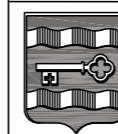
2017-2019

Kiinteistönummus

755-470-1-110

Kiinteistön nimi

Klockarbacka



**ARK
ITEKTU
RUM**

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Kirkonkylän, aseman ja Sunnarvikin osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA

SJUNDEÅ KOMMUN

30.9.2020

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

Kohde Objekt

4

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

5

KOHDE 5

Lönbacka 1:24, Lilläng 1:634

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 30.9.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä Siuntion keskustaa ja koskee kiinteistöjä Lönbacka 1:24 (755-459-1-24) ja Lilläng 1:634 (755-459-1-634). Alue sijaitsee Niittykyläntien varrella n. 3 km kunnan keskustasta itään. Alueen läpi kulkee Helsingin ja Turun välinen rantarata. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.

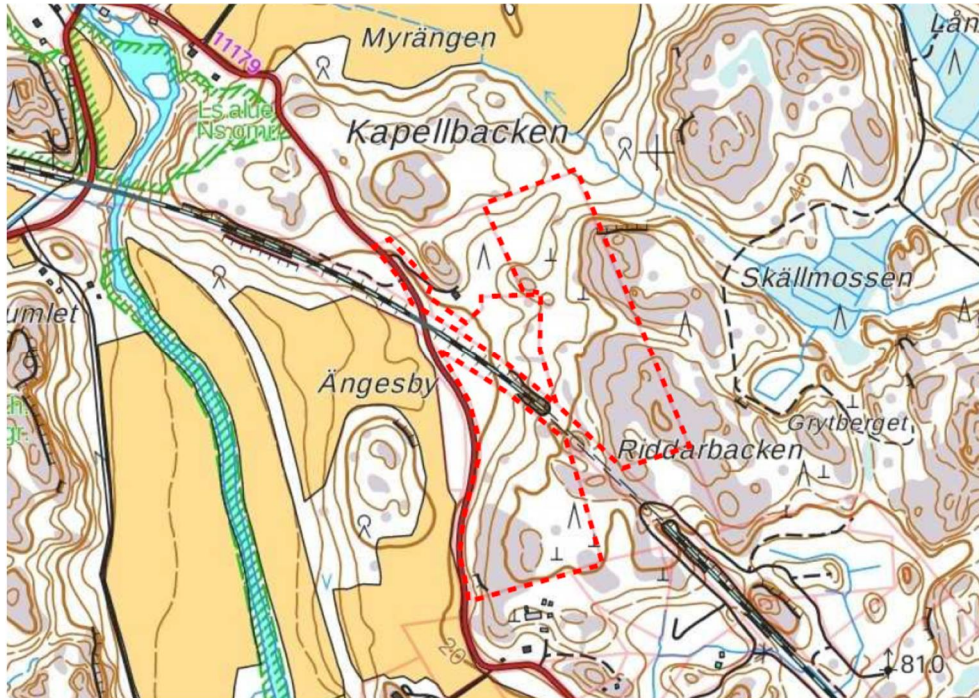


Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Muutosalue sijaitsee Niittykyläntien varrella, n. kilometri kaakkoon Sjundbyn kartanosta. Alueella on yksi toteutunut asuinrakennus.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2018.

2.2 Suunnittelutilanne

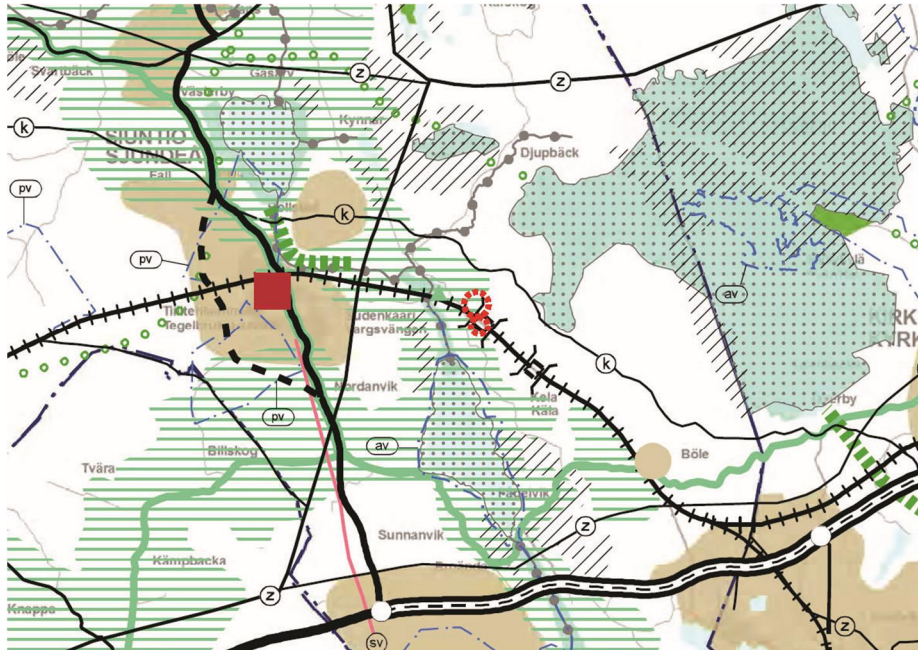
Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014 Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Siuntio kuuluu Länsi-Uudenmaan seutuun. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan

tuulivoimaratkaisua.

Muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rantarata kulkee alueen läpi. Alueen läheisyydessä kulkee Natura 2000 -verko-
toon kuuluvan tai ehdotetun alueen merkintä sekä vedenhankinnan kannalta arvokkaan pintavesialueen merkintä.



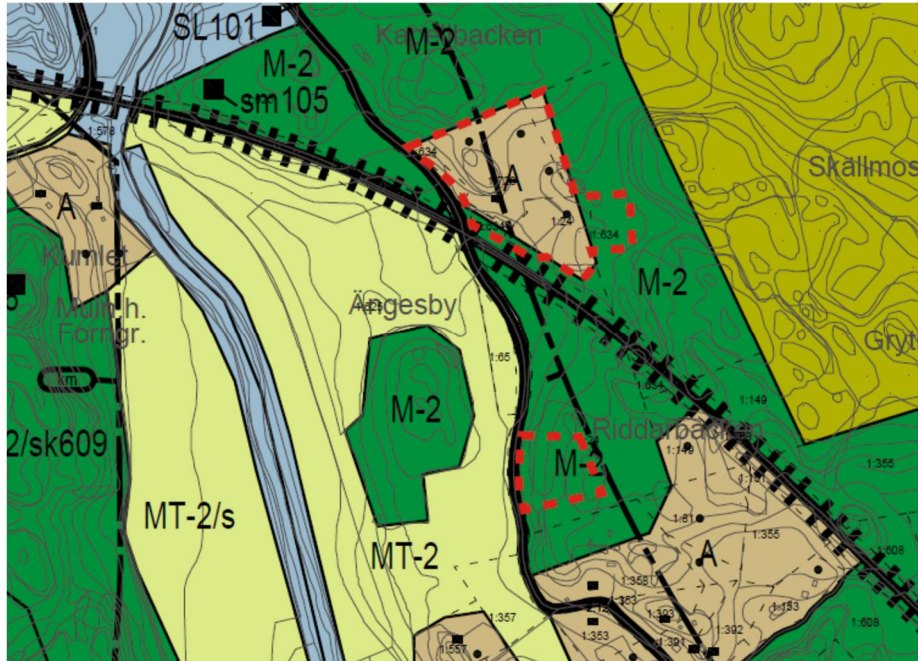
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohde merkitty punaisella pisteiviivalla.



Ote Uusima-kaava 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohde merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Kaakkois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 7.2.1994. Yleiskaavassa kohteen muutosalueiden alueet on merkitty erillispientalojen A-alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi M-2 -alueeksi.7



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)
- Suositus liikennetärinän arvoimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT, Jouko Törnqvist & Asko Talja 2006)
- Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Asko Talja & Ari Saarinen 2009)
- Tutkimusraportti, liikennetärinä: Alueiden tärinäkarttoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius (VTT, Jouko Törnqvist & Asko Talja 2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 10.6.2019. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan

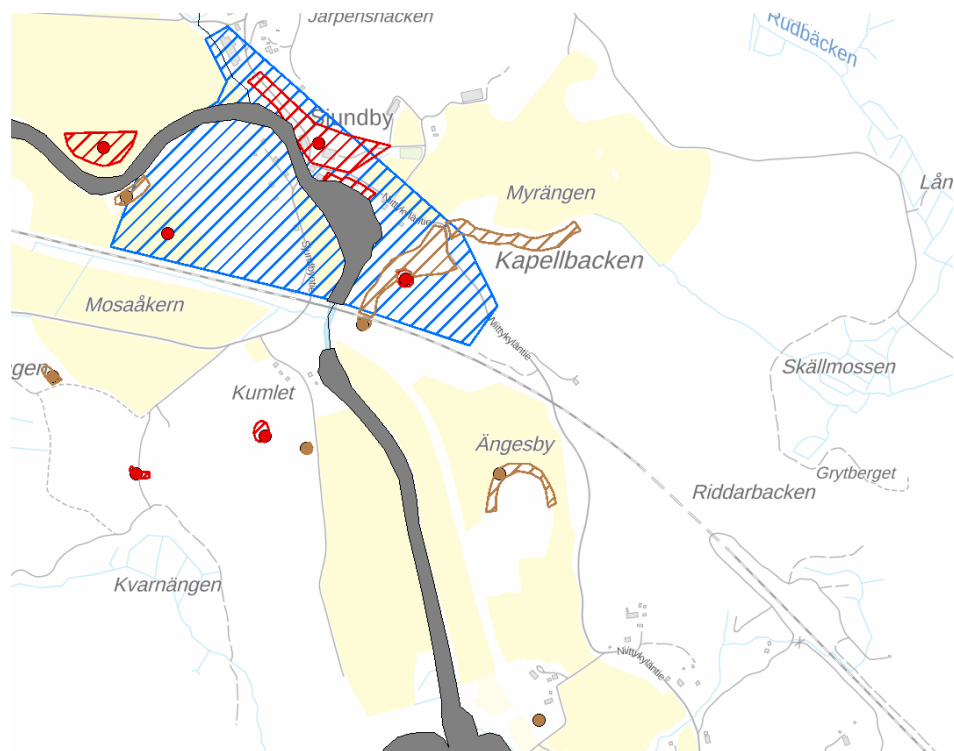
rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoitusta ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

2.3 Luonto ja maisema

Kohteen luonto-olosuhteet ovat varsin tyypilliset. Muutosalue on metsävaltainen koostuen suhteellisen tiheästä sekametsästä. Radan eteläpuolella maasto viettää loivasti etelään. Niittykyläntien länsipuolella kulkee Natura 2000 -ohjelmaan kuuluva Siuntionjoki (FI0100084).



Ilmakuva alueesta, © Google Maps.



Kartaote. @ Paikkatietoikkuna, maanmittauslaitos 2019.

2.4 Kulttuurimaisema

Muutoskohde sijaitsee lähelle Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden rajausta. Lähistöllä on myös Sjunbyn kartano ja siihen liittyvä RKY-alue.

2.5 Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Alueen lähistöllä, Niittykyläntien länsipuolella, ovat kulttuuriperintökohteisiin kuuluvat Ängesbyn puolustusvarustukset (Ängesby 2, 56902 ja 16994). Alueen pohjoispuolelle ulottuu Kapellbackenin kulttuuriperintökohde (16890).

2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

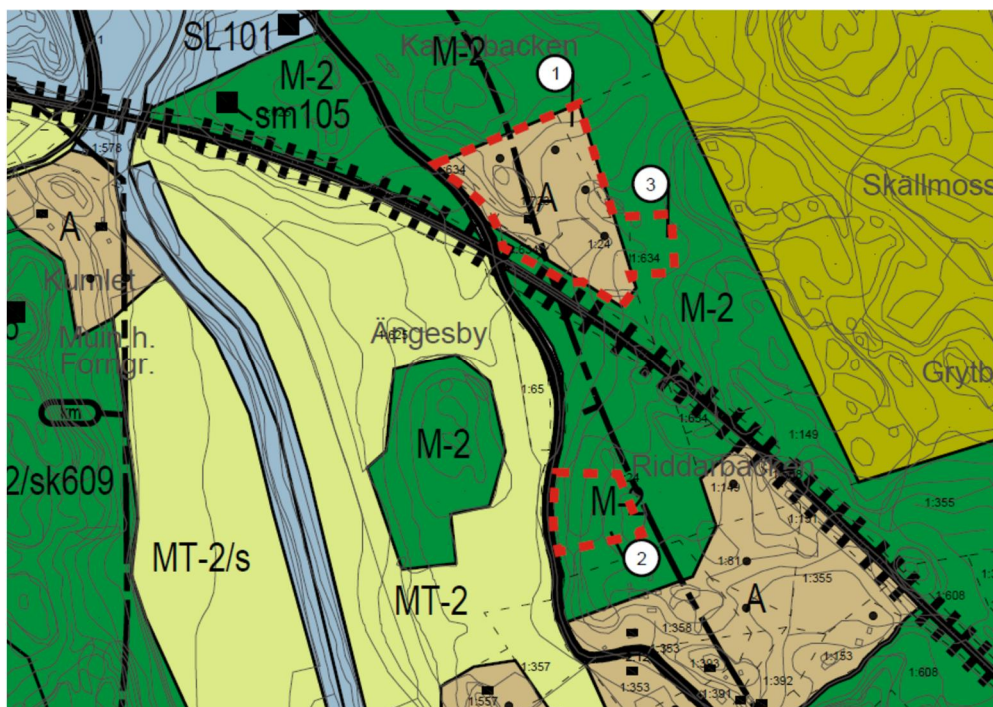
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta tilalle 1:24. Muutosta haetaan erillispientalojen rakentamiseen tarkoitettuun A-alueeseen. Kyseisellä A-alueella on yksi toteutettu rakennuspaikka (kiinteistöllä 1:723) ja 4 toteuttamaton rakennuspaikka.

Rakennuspaikat ovat kuuluneet kahdelle, lähes samakokoiselle kantatillalle (1:24 ja 1:150), jotka ovat olleet yleiskaavaa laadittaessa samassa omistuksessa. Tilat 1:723 ja 1:634 ovat peräisin alkuperäisestä kantatillasta 1:150, tilat 1:634 ja 1:24 ovat edelleen samassa omistuksessa. Suoritettujen maakauppojen mukaan yksi toteuttamaton rakennuspaikka kuuluu kiinteistölle 1:723 ja loput kolme tiloille 1:24 ja 1:634.

Suurin osa kaavan A-alueesta on rakentamiseen huonosti sopivaa: osa jää varjoon korkean mäen koillispuolelle, osa on alueen matalimmassa kohdassa, johon ympäröivien rinteiden vedet valuvat. Hyvää rakennusmaata ei jää tarpeeksi kolmen rakennuspaikan muodostumiseen siten, että kaavan ja hyvän rakentamisen edellytykset voisivat täytyä.

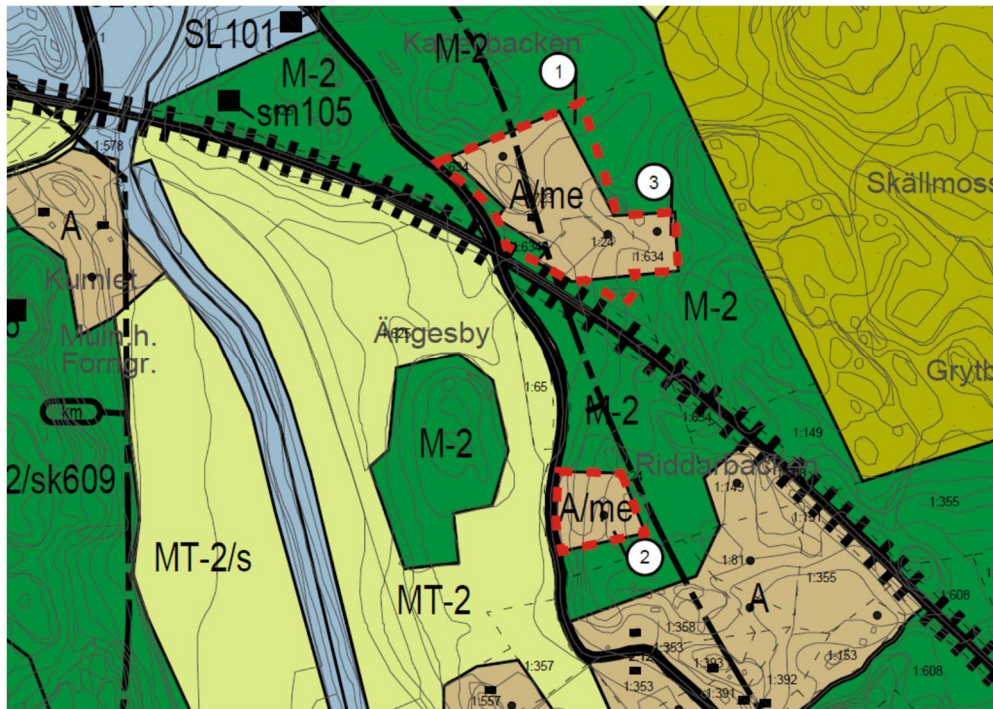
Nykyisistä kiinteistön 1:24/1:634 rakennuspaikoista halutaan siirtää yksi kohtaan 2 radan eteläpuolelle (1:24) ja yksi kohtaan 3 tilan 1:634 sisällä. Siirroilla haetaan rakentamiselle paremmat olosuhteet. Kaavaratkaisua on tarkennettu edellisestä vaiheesta siten, että muutoksen A-alueille on lisätty määräys /me, joka määrää, että rakennettaessa tulee melun osalta noudattaa valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Lisäksi radan eteläpuolella olevaa siirrettyä A-aluetta on pienennetty sen itäreunasta siten, että etäisyys junarataan kasvaa hieman. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Muutosten yhteydessä kohdassa 2 muodostuu uusi A-alue ja kohdassa 1 nykyinen A-alue pienennetään ja osa alueesta muuttuu M-2-alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Muutoksen myötä A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen ennallaan. Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoitusperiaatteita. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen

ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



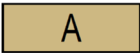


Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Näkymä Niittykyläntietä pitkin itään rantaradan eteläpuolella.

3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kohteen muutosalueilla on voimassa Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan (1994) määräyksiä seuraavasti:

	<p>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</p> <p>Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.</p>
	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</p> <p>Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.</p> <p>Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.</p>
	<p>Rakentaessa tulee melun osalta noudattaa valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.</p>

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017. (MRA 30§).

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2019. Lausuntovaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 16.4.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja yhteensä 4 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä

saatiin koskien kohteet 3 ja 9. Rataviranomaiselta (Väylävirasto) on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pyydetty lausunto.

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavamuutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavamuutosta tulee tarkistaa siten, että A-alueiden ja M-2 alueen suhde pysyy suurin piirtein samana. Lisäksi ELY-keskus toteaa edelleen, että rantaradan melu, tärinä ja runkomelu tulee ottaa paremmin huomioon kaavamuutoshankkeessa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta lausuu, että yleiskaavojen muutosten tarkoituksena on, että mitoitukset ja määräykset nykyisessä yleiskaavassa edelleen on voimassa. Muutamassa muutoskohteessa käy ilmi, että rakennusoikeusmuutoksia tehdään runkokiinteistöstä toiseen. Tämä sotii vastaan mitoitusterusteita ja yhtäläisyysperiaatetta.

Aluearkkitehti puoltaa esitettyä muutosta, edellyttäen että radan eteläpuolella olevaa A-aluetta siirretään km-alueen sisältä pois maisemallisista syistä. Sen tilalle MT-1-aluetta.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutoskohdetta Lönnbacka 1:24.

Vastine

Kaavaluonnosta on muutettu siten, että A-alueiden ja M-2 alueen suhde pysyy suurin piirtein samana. Lisäksi on luonnosta muutettu siten, että radan eteläpuolella oleva uusi A-alue on siirretty kauemmaksi pois radan linjauksesta. Radan pohjoispuolella oleva nykyinen A-alue on supistettu radan puolelta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaluonnosta on muutettu siten, että muutoksia ei tehdä runkokiinteistöstä toiseen.

Aluearkkitehdin lausunto huomioiden radan eteläpuolella olevaa uutta A-aluetta on pyritty pitämään riittävän pienenä. Perinteisessä rakennetussa maaseutumaisemassa rakennuspaikat on kuitenkin yleensä kytketty suoraan olemaan oleviin teihin. Kyseinen paikka on metsäinen ja tie muodostaa luontevan rajan länsipuolella olevalle peltomaiseman MT-2-alueelle.

Lausunnoissa kaavamuutoksista esitetty yleinen palaute ja miten se on huomioitu, on selostettu kaava-aineiston johdanto-osassa. Kaavaluonnos esitetään sellaisenaan kaavaehdotukseksi.

4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta ja Maakuntamuseolta. Rataviranomaiselta (Väylävirasto) on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pyydetty lausunto.

ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotus on parantunut luonnosvaiheesta. A- ja M-2-alueiden suhde pysyy ehdotuksessa suurin piirtein samana. Rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuutta melun, runkomelun ja tärinän suhteen ei kuitenkaan ole selvitetty. ELY-keskus toteaa, että yleiskaavoituksessa rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuutta tulee arvioida rataviranomaisen lausunto huomioon ottaen. Muilta osin rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuus tulee tarkemmin arvioitavaksi suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä harkittaessa mahdollisen rakentamishankkeen yhteydessä.

Maakuntamuseo toteaa, että kaavaehdotuksessa uusi rakennuspaikka sijaitsee korkeammalla maastossa ja on siten maisemallisesti näkyvämpi. Rakentamisen sijoittamisessa rakennuspaikalle tulee huolehtia, että rakentaminen ei näy kaukomaisemassa häiritsevästi peltojen yli tai kulttuurimaisema-alueelle.

Lausunnossaan Väylävirasto edellyttää mm., että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja.

Vastine

Kaavoituksen aikana on kaavamuutoksen soveltuvuutta arvoitu suhteessa mahdolliseen meluhaittaan. Melun ja tärinän kannalta muutosta voidaan pitää parannuksena yleiskaavan nykytilanteeseen nähden. Muutos on myös erittäin paikallinen. Yksi rakennuspaikka siirretään kauemmaksi junaradan läheisyydestä. Nykyistä A-aluetta radan pohjoispuolella pienennetään ja varustetaan hieman leveämmällä suojavyöhykkeellä (M-2) radan suuntaan.

Tärinämelun kannalta ongelmallisimpia ovat raskaat tavarajunat ja pehmeät maa-alueet. Maasto muutoksen A-alueilla on kallioista ja perustamisolosuhteet ovat hyvät. Rakennuspaikat eivät sijaitse tärinäherkällä maaperällä.

Kunnan linja yleiskaava-alueilla on ollut, että yleiskaavojen rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuus on todettava suunnittelutarveratkaisu- ja rakennuslupamenettelyjen yhteydessä. Samalla on mm. katsottava, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja noudatetaan rakennettaessa yleiskaavojen sallimilla alueilla esim. rataliikenneväylien läheisyydessä. Jos asetettuja ohjearvoja ei voida täyttää, ei myöskään löydy perusteita rakennuslupien myöntämiselle. Tämän kyseisen muutoksen osalta tilanne paranee nykyiseen yleiskaavaan nähden, ja olosuhteet rakennuspaikoilla ovat sellaiset (maasto-olosuhteet, etäisyydet radasta, maaperän ominaisuudet jne.),

että rataliikenteestä syntyvät mahdolliset meluhaitat voidaan hyvin todennäköisesti ratkaista rakennuslupatasolla suunnittelullisin ja rakenteellisin keinoin.

Kunta ei täten katso aiheelliseksi poiketa tämän kyseisen yleiskaavamuutoksen takia linjastaan, jonka mukaan yleiskaava-alueilla rautatieliikenteestä johutuva rakennuksen tärinä ja runkomelu selvitetään suunnittelutarveratkaisujen ja rakennuslupien yhteydessä. Kunnan yleiskaavoissa on paljon A-alueita, jotka sijoittuvat junaradan läheisyyteen, ja käytännön muutos tässä tapauksessa tarkoittaisi maaomistajien eriarvoista kohtelua. Kunta ei myöskään katso tarpeelliseksi teettää tätä rajattua yleiskaavamuutosta varten erillisiä ja tarkempia meluselvityksiä, koska ne on laadittava ja selvitettävä rakennuslupien yhteydessä. Kunnalla on meneillään teemayleiskaavojen laatiminen ja käsittely. Yhtenä teemana on liikenne, minkä yhteydessä tulee mm. arvioitavaksi ja selvitettäväksi kunnassa tapahtuvan rataliikenteen vaikutukset kunnan alueen maankäytölle.

Kaavamuutosta on tarkennettu siten, että muutoksen A-alueille lisätään määräys /me, joka määrää, että rakennettaessa tulee melun osalta noudattaa valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Lisäksi siirrettyä A-aluetta pienennetään sen itäreunasta siten, että etäisyys junarataan kasvaa hieman. Samalla rajoitetaan rakentamista hieman alemmaksi maastossa suhteessa edelliseen kaavaehdotusratkaisuun. Kaavaehdotusta on myös tarkennettu siten, että se vastaa paremmin alkuperäistä tilannetta kantatilojen osalta ja että M-2-aluevarauksen koko pysyy suhteellisen samana.

5 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille paremmat olosuhteet suhteessa nykytilanteeseen. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Rantaradan eteläpuolella oleva rinne sopii hyvin rakentamiseen ja on radan mahdollisesti aiheuttaman ääni- ja tärinähaitan kannalta myös parempi sijainti asuinrakennukselle.

Junaradasta aiheutuvat mahdolliset meluhaitat on kuitenkin otettava huomioon. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys /me, jonka mukaan A-alueiden rakennuspakoilla rakennettaessa tulee melun osalta noudattaa valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Asuintilojen osalta tulee soveltaa runkomelun tunnusluvun ylärajaa $L_{pm} = 35$ dB. Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB.

Tärinämelun kannalta ongelmallisimpia ovat raskaat tavarajunat ja pehmeät maa-alueet. Erityisen ongelmallisia maalajeja ovat savet, siltit sekä joissakin tapauksissa myös vedellä kyllästyneet löyhät hiekat. (VTT, Törnqvist & Talja). Muutoksen A-alueilla maasto on kallioista ja perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Tärinälle herkällä maaperällä, kuten savikolla, tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Muutoksessa siirretty rakennuspaikka ei sijoitu tärinälle herkälle maaperälle, ja sen sijainti on suurimmaksi osaksi yli 200 metrin päässä tunnelissa kulkevan radan keskilinjasta.

Rakennuspaikoilla rautatieliikenteestä johtuva rakennuksen mahdollinen tärinä ja runkomelu tulee selvittää rakennuslupaprosessin yhteydessä, ja rakennukset tulee tarvittaessa vaimentaa runkomelua vastaan. Rakennukseen siirtyvään tärinään vaikuttavat erityisesti rakennuksen ja välipohjien dynaamiset ominaisuudet. Rungon ominaisuudet riippuvat perustamistavasta, käytetyistä materiaaleista, kerrosmäärästä, rakennuksen pinta-alasta ja kokonaismassasta. Välipohjien ominaisuuksiin vaikuttavat jänneväli, jäykkyys ja massa, jotka riippuvat käytetyistä materiaaleista. Rakennustyyppin, käytettyjen materiaalien ja mahdollisen resonanssin värähtelyä vahvistava vaikutus vaurioitumiseen joudutaan usein arvioimaan erikseen (VTT, Törnqvist & Talja).

Rakennuksen tärinä- ja runkomelusuojauksessa tärinämelun vaimennuskeinoja ovat esimerkiksi erilaiset maaperään sijoitettavat vaimennusrakenteet ja rakennuksiin sijoitettavat eristeratkaisut. Myös rakenneratkaisuiden valinnalla pystytään välttämään ongelmia.

Muutos ei muuta yleiskaavan pääpiirteitä, eikä vaikuta sen rakenteeseen. Rakentamisen paikalliset vaikutukset luontoon ja maisemaan pysyvät ennallaan. Rakennusoikeuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutos ei aiheuta sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Uudella rakennuspaikalla vallitsevat tavanomaiset luonto-olosuhteet.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä

liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikan siirto vaikuttaa paikallisesti jonkin verran Niittykyläntien tie-maisemaan. Uusi rakennuspaikka radan eteläpuolella on kuitenkin metsäinen ja suhteellisen suojaisa rinne, joka tarjoaa rakentamiselle luontevat ja perinteiset olosuhteet.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto sekä muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

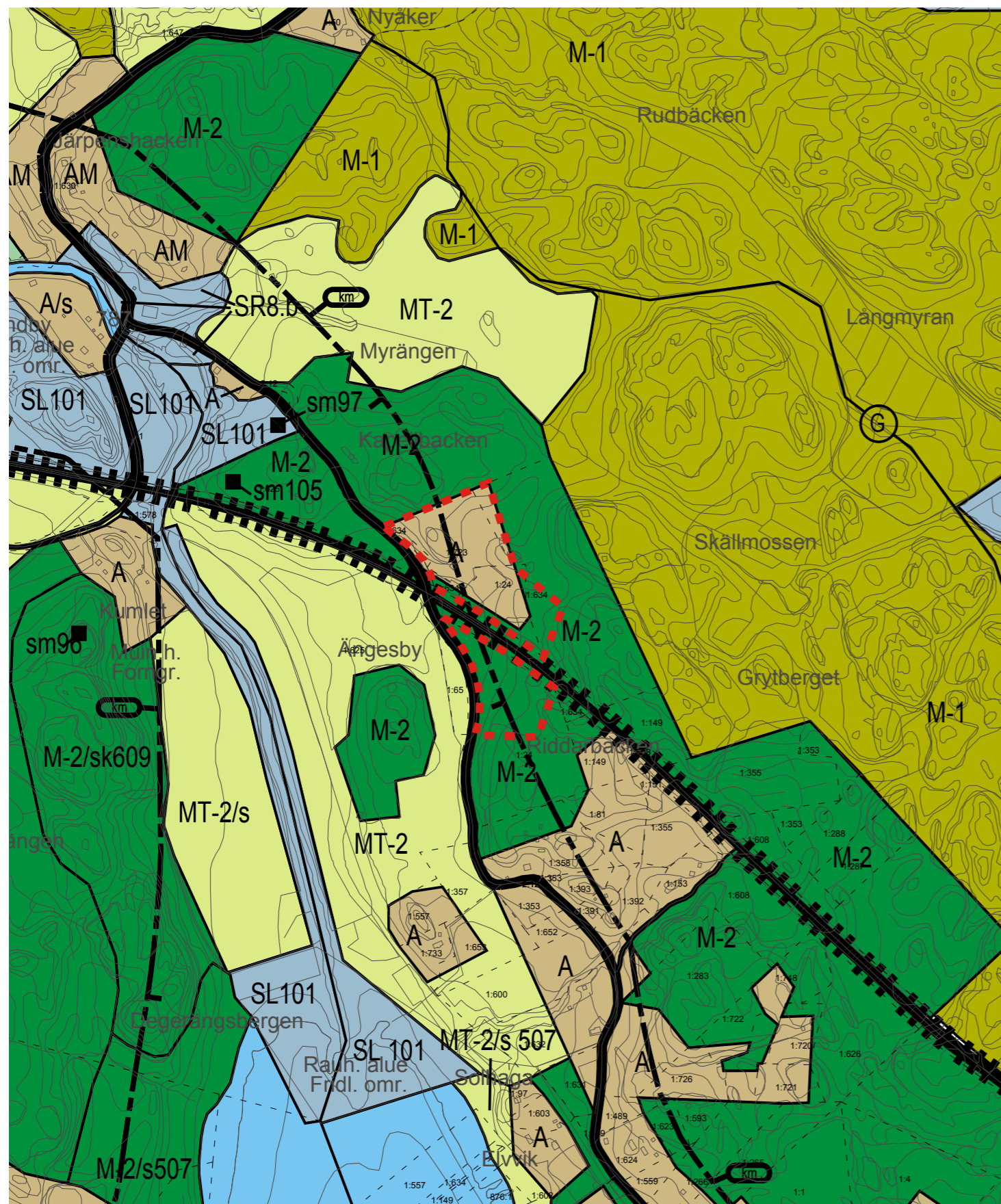
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

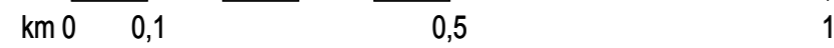
Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

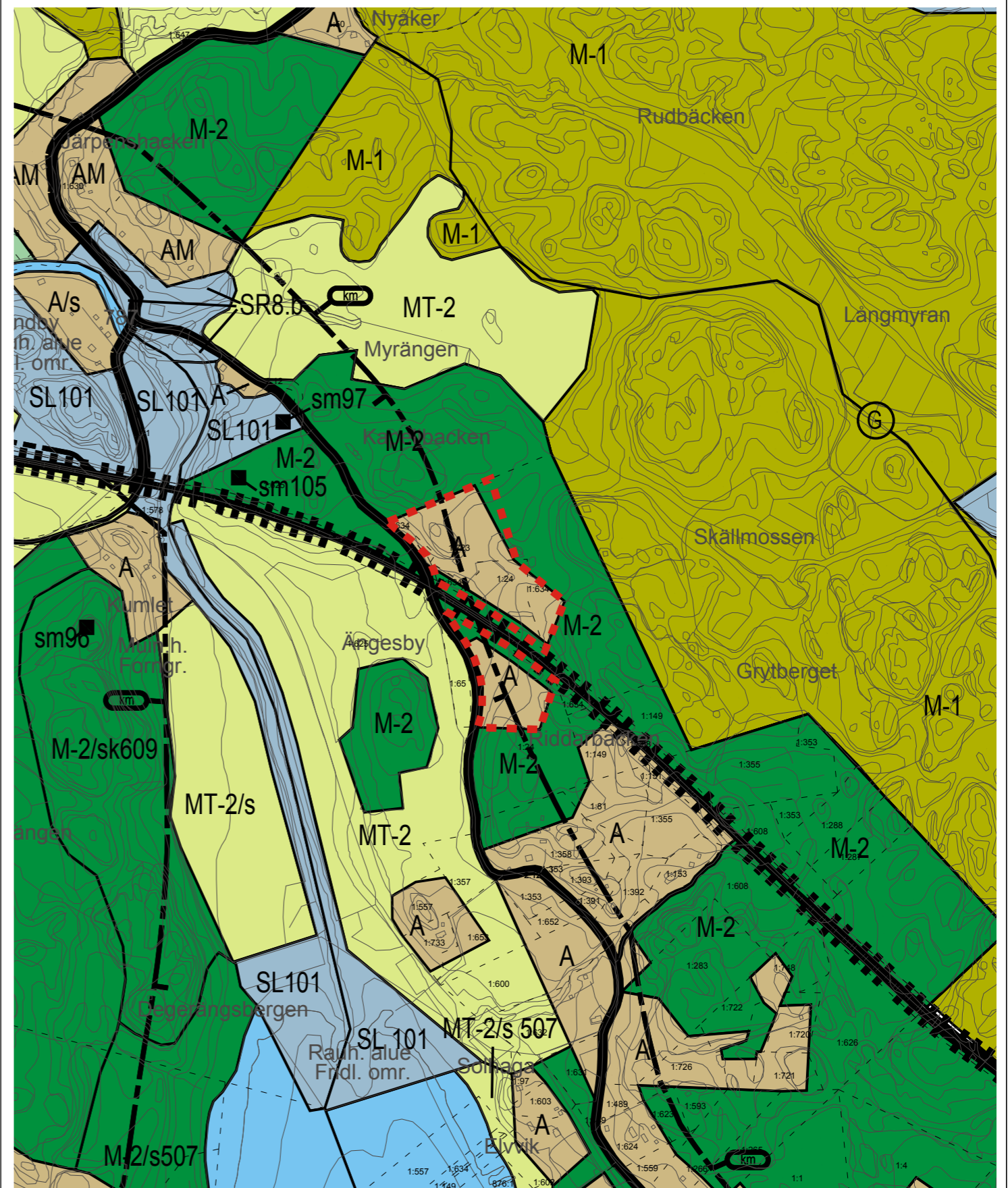


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

2017-2019

Kohde Objekt

Kiinteistönummus
755-459-1-24, 755-459-1-634

Kiinteistön nimi
Lönnbacka, Lilläng



ARK
ITEKTURUM

Kaakkoi-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

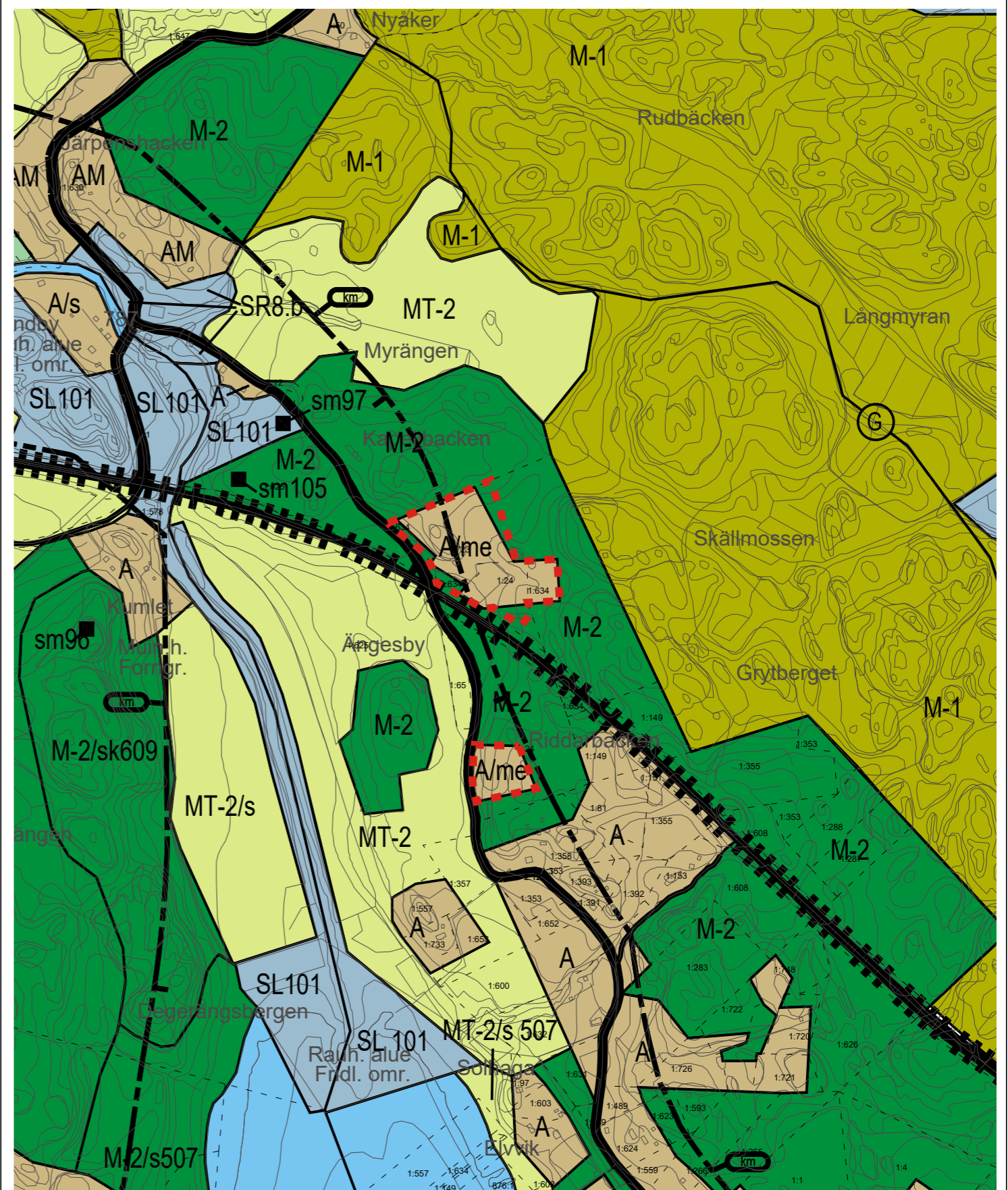
28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

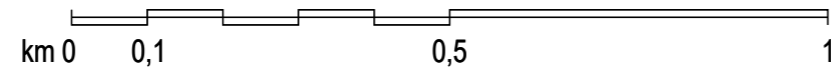
p. (09) 611 660

5



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000

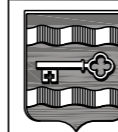
Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

2017-2019

Kohde Objekt

Kiinteistönum
755-459-1-24, 755-459-1-634

Kiinteistön nimi
Lönnebacka, Lilläng



ARK
ITEKTU
RUM

Kaakkoois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

30.9.2020

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

5

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

6

KOHDE 6

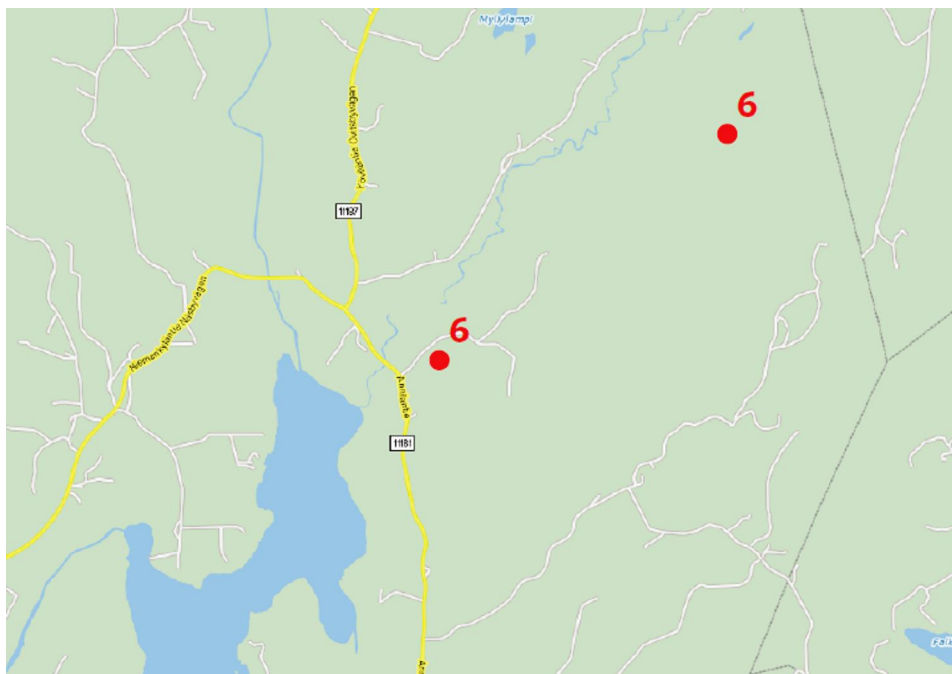
Nedergård 2:15

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 30.9.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee Pohjois-Siuntiossa ja koskee kiinteistöä Nedergård 2:15 (755-473-2-15). Alue sijaitsee Annilantiestä haarautuvan Österlundintien varrella, Karhujärven koillispuolella, n. 17 km Siuntion keskustasta koilliseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.

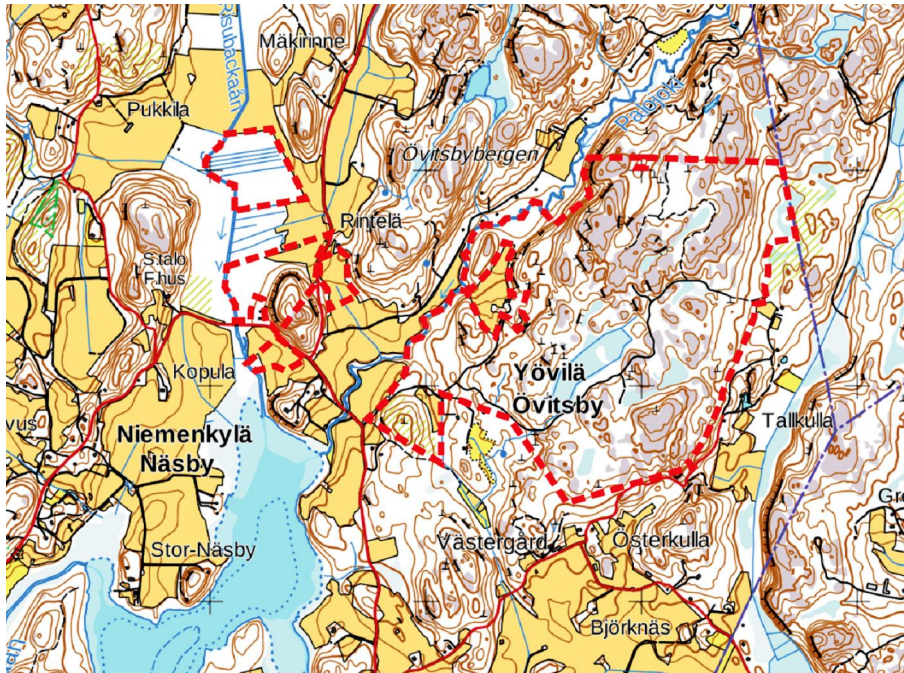


Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään haja-asutusmainen. Muutosalue sijoittuu Niemenkylästä n. 1,5 km itään. Lähistöllä on jonkin verran asutusta. Alue on metsä- ja kalliovaltainen. Lähempänä Karhujärveä on peltoaukeamia. Muutoskohteen länsipuolella kulkee Karhujärveen laskeva Palojoki.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2018.

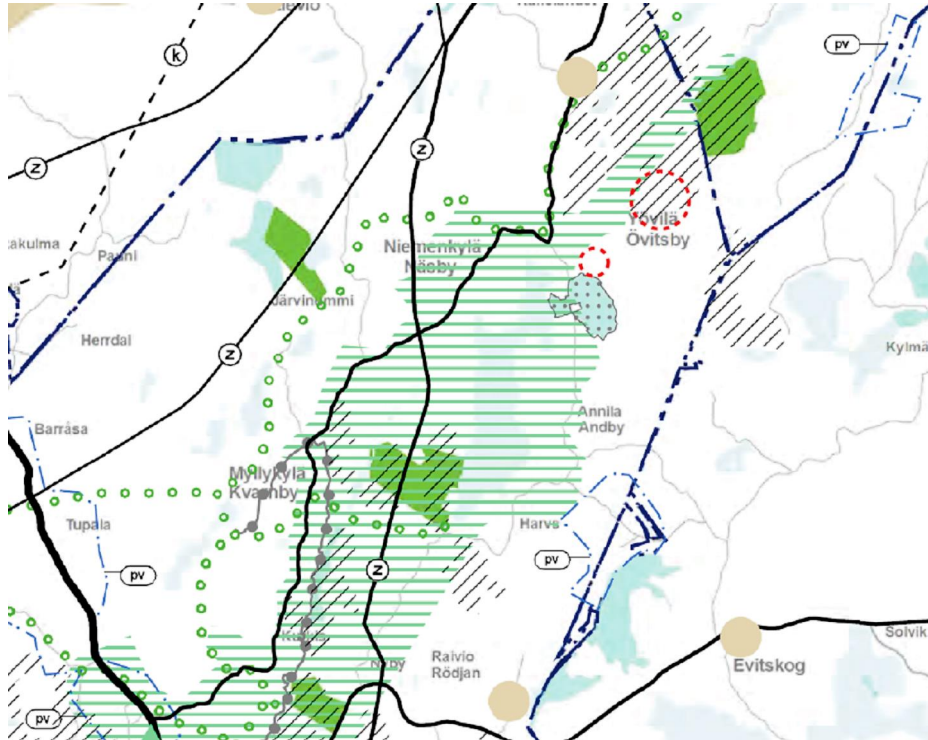
2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

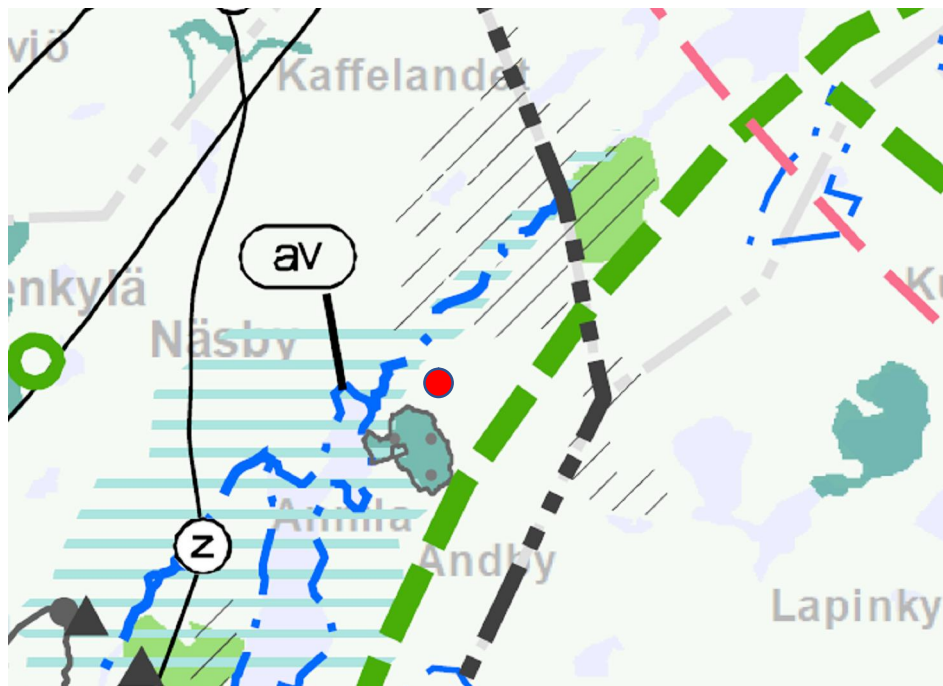
Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Siuntio kuuluu Länsi-Uudenmaan seutuun. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Muutosalue sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla. Maakuntakaavassa alueen lähetyvillä sijaitsee lounaassa Torsgårdin metsän luonnonsuojelualuemerkintä ja koillisessa virkistysaluemerkintä.



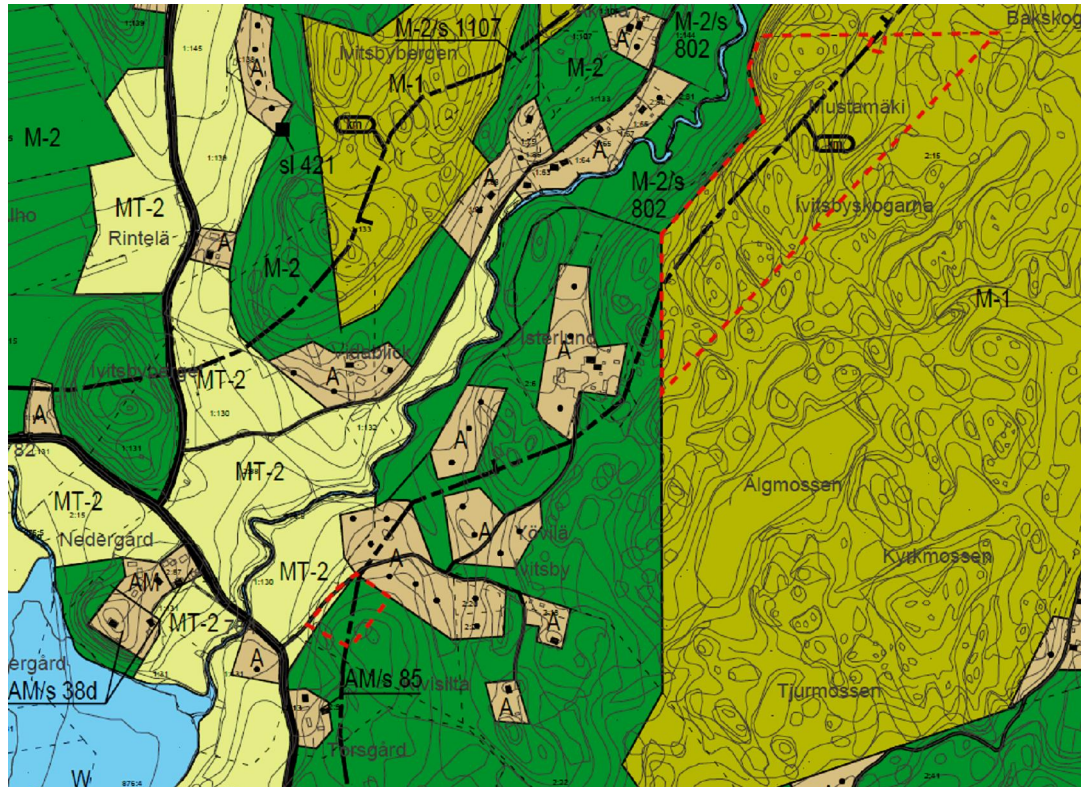
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutosalueet merkitty punaisilla ympyröillä.



Ote Uusima-kaava 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohde merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 5.11.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalueet alue on merkitty erillispientalojen A-alueiksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-1 -alueiksi.



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 10.6.2019. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet) ja vyöhykkeelle 6 (edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoitusta ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

2.3 Luonto ja maisema

Muutosalueella olevat luonto-olosuhteet ovat varsin tavanomaiset. Alue, jolta rakennusoikeutta siirretään, on metsävaltaista. Annilantien ja Österlundintien risteyksessä on peltoja ja avonaisempaa maisemaa. Peltojen jälkeen on Österlundintietä pitkin puustoa ja alue on talousmetsäkäytössä.

Muutosalueen eteläpuolella on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluva Torsgårdin metsän luonnonsuojelualue (FI0100100).



Karttaote. © Paikkatietoikkuna, maanmittauslaitos 2019.

2.4 Kulttuurimaisema

Muutoskohde sijaitsee Degerbyn . Pikkalajoen . Palojoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden tuntumassa. Annilantien tiemaisema edustaa perinteistä viljeltyä maalaismaisemaa. Avonaisessa maisemassa näkymät voivat ulottua suhteellisen pitkälle.

2.5 Muinaisjännökset

Muutosalueella tai sen lähistöllä ei ole muinaisjännösrekisterissä olevia kohteita. Palojoen länsipuolella on kulttuuriperintökohteisiin kuuluva Övitsbyn historiallinen asuinpaikka (49091).

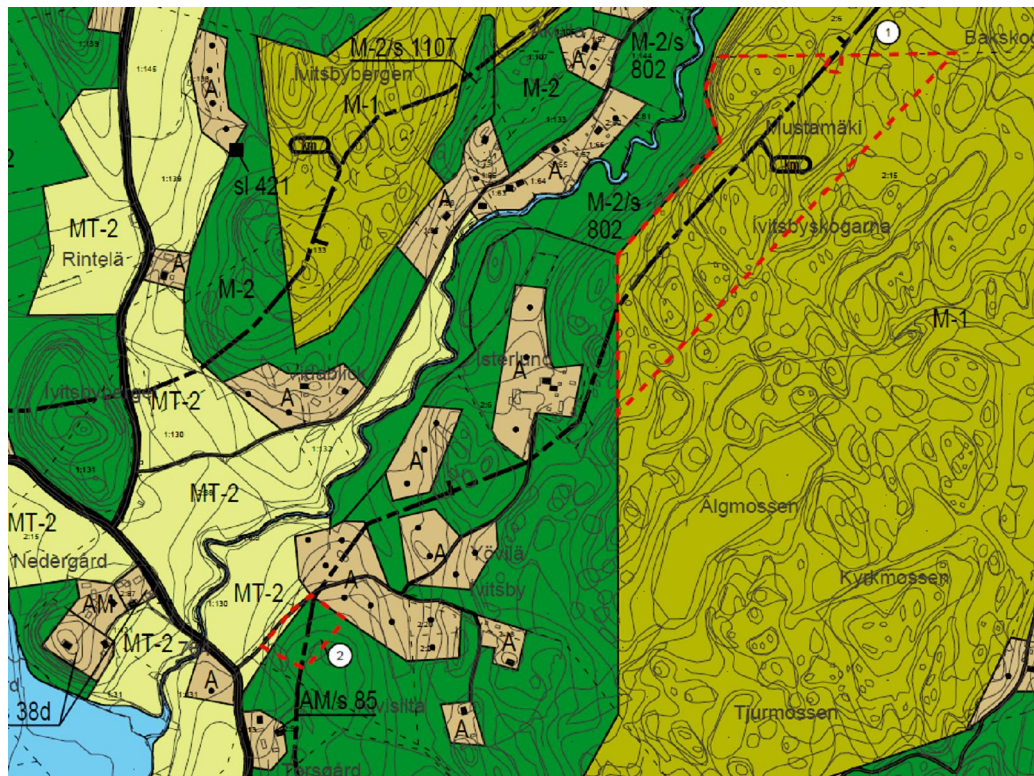
2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

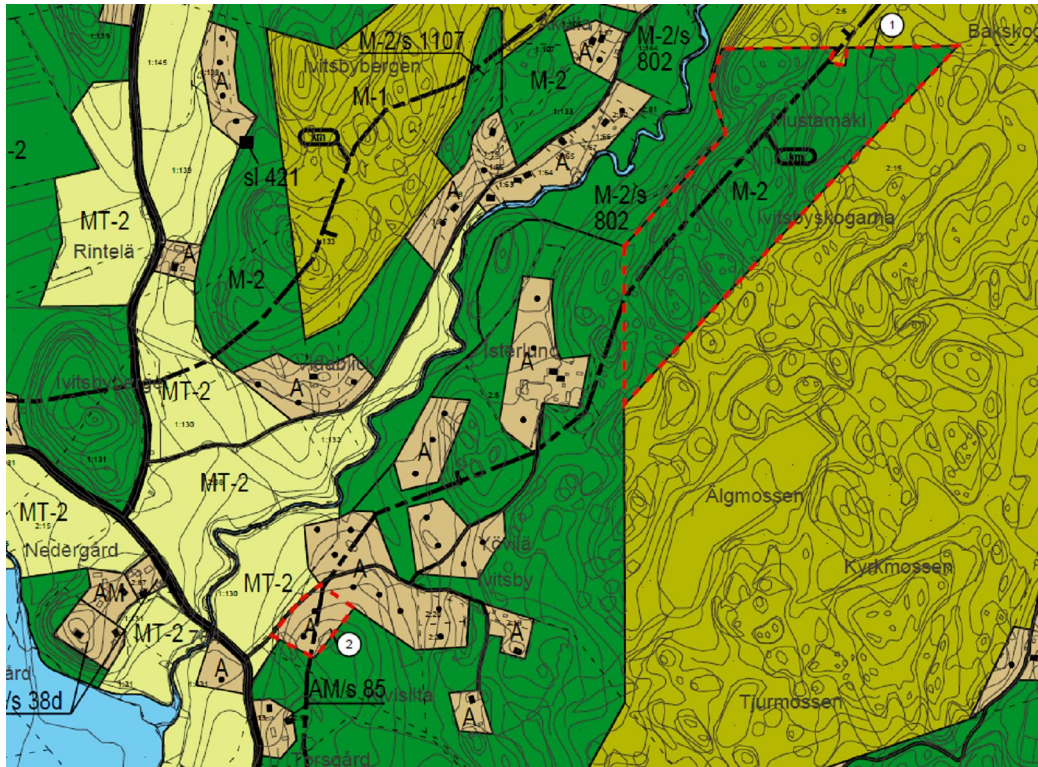
3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää yleiskaavassa olevalta M-1-alueelta kaksi rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 2:15 sisällä. Siirroilla haetaan rakennuspaikoille parempaa saavutettavuutta ja rakentamisen kannalta parempia olosuhteita. Alla olevan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään kaksi rakennuspaikkaa kohtaan 2. Metsäalue kohdassa 1 soveltuu paremmin metsäalueeksi ja on luontevasti yhdistettävissä Palojokea ympäröivään ja suojelumerkinnällä varustettuun M-2-alueeseen (M-2/s 802). Kohta 2 sijaitsee rakentamisen kannalta hyvällä paikalla, loivalla länteen viettävällä rinteellä olemassa olevan tieyhteyden (Österlundintie) varrella. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Kaavaehdotuksessa numerolla 1 merkitty alue muutetaan M-1 alueesta M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Muutoksen yhteydessä kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan ja muutoksessa noudatetaan voimassa olevan yleiskaavan mitoitusperiaatteita. Muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavojen aikaisempien tarkistusvaiheiden yhteydessä käytettyihin yhdenvertaisuus- ja muutosperusteisiin. Muutos ei väärrä maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.





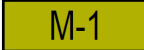
Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Näkymä Osterlundintietä pitkin koilliseen.

3.1 Kaavamerkinnät ja määräykset

Muutosalueilla on voimassa Pohjois-Siuntion osayleiskaavan (1993) määräyksiä seuraavasti:

 A	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
 M-2	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.
 M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan muodostaa rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettua haja-asutusta rakennusjärjestyksen mukaisesti.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017. (MRA 30§).

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. . 24.5.2019. Lausuntovaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. . 16.4.2020.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja yhteensä 4 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3 ja 9.

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavam muutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

ELY-keskus on aikaisemmissa kaavalausunnoissaan suhtautunut kielteisesti yleiskaavam muutoksiin, joissa lähdetään muuttamaan teoreettista laskennallista ja ohjeelliseksi tarkoitettua hajarakennusoikeutta M-1 alueelta A-varauksiksi. Tällaiset muutokset vaikuttavat koko laajemman Pohjois-Siuntion osayleiskaavan rakenteeseen. ELY-keskus katsoo, että M-1 -alueita koskevat muutostarpeet tulee ratkaista kokonaisuutena kunnan yleiskaavan uudistuksen yhteydessä. Edellä lausuttuun perustuen ELY-keskus ei puolla kaavam muutoshanketta.

Maakuntamuseo katsoo, että siirto voidaan toteuttaa. Koska uusi rakennuspaikka vaikuttaisi kuitenkin olevan maisemallisesti näkyvä pellon yli luoteeseen, tulee uudisrakentamisen ulkoasuun ja sijoittamiseen tontilla kiinnittää erityistä huomiota. Paikka on näkyvä luoteeseen etenkin, jos Österlundintien varressa oleva puusto poistetaan tai kaatuu. Rakentamista ei saa sijoittaa rakennuspaikoilla maastollisesti liian korkealle maisemallisista syistä.

Aluearkkitehti puoltaa muutosta, edellyttäen että A-aluetta supistetaan lounaisosassa km-alueen sisällä ja muutetaan MT-2-alueeksi maisemallisista syistä.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutuskohdetta Nedergård 2:15.

Vastine

Voimassa olevan yleiskaavan liitteessä on esitetty uuden asutuksen mitoitus ja ohjausmenetelmät asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella. Kunnassa on noudatettu tätä mitoitusta hyväksyttäessä rakennuslupia ja suunnittelutarveratkaisuja sekä A- että M-1-alueilla siitä lähtien, kun yleiskaavat ovat saaneet lainvoiman.

Muutokset, joissa muodostetaan A-alueita M-1-alueella olevasta haja-asutusrakennusoikeudesta ja siirretään ne rakentamisen kannalta parempiin paikkoihin, ovat linjassa aikaisempien muutosvaiheiden aikana tehtyjen muutosten kanssa. Tämän tyyppisiä muutoksia on voitu suorittaa muutama (1-2 rakennuspaikkaa) per maanomistus ja suurin osa M-1-alueella olevasta ns. teoreettisesta rakennusoikeudesta on jätetty ennalleen.

Muutoksia kohdissa 6, 8 ja 10 perustellaan myös sillä, että yleiskaavan kokonaismitoitusta ei muuteta. Muutokset suoritetaan niin, että M-1-alueella oleva rakennusoikeus vähenee samalla määrällä kuin A-alueilla olevien rakennuspaikkojen määrä kasvaa. Yleiskaavojen kokonaiskuvan kannalta haja-asutusalueilla tehdyt muutokset ovat lisäksi pieniä sekä paikallisia, eikä kokonaiskuva ei täten merkittävästi muutu tai heikkene. Muutoksissa haetaan paikallisia parannuksia rakennuspaikkojen rakennettavuuteen ja etsitään esim. taloudellisimpia sijainteja uusien teiden rakentamistarpeiden kannalta. Muutokset eivät poista mahdollista asemakaavoituksen tarvetta sellaisilla A-alueilla, joilla lähitulevaisuudessa saatetaan saavuttaa taajamaatyyppistä asutusta.

Maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi. Aluearkkitehdin lausunto huomioiden uutta A-aluetta on pienennetty hieman km-alueen sisällä.

Lausunnoissa kaavamuuksista esitetty yleinen palaute ja miten se on huomioitu, on selostettu kaava-aineiston johdanto-osassa. Kaavaluonnos esitetään sellaisenaan kaavaehdotukseksi.

4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavoituksen aikana ehdotuksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta ja Maakuntamuseolta.

ELY-keskus uudistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja katsoo, että kaavamuukselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä. Kohteen 6 (Nedergård 755-473-2-15) osalta Länsi-Uudenmaan museo huomauttaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen läheisyydestä tunnetaan huomattava määrä kivikautisia irtolöytöjä, joiden perusteella alueella sijaitsee tarkemmin paikantamaton kivikautinen asuinpaikka. Länsi-Uudenmaan museo suosittaa, että museolle varataan mahdollisuus tarkastaa suunnitellut rakennuspaikat maastossa ennen kaavamuuksien hyväksymistä.

Vastine

ELY-keskuksen lausunnon osalta viitataan yllä olevaan luonnosvaiheessa annettuun vastineeseen. Kaavoituksen aikana on tutkittu pienten yleiskaavamuutosten vaikutuksia ja vertailtu niitä aikaisempiin kunnassa hyväksytyihin samankaltaisiin yleiskaavamuutoksiin. Kunta katsoo, että muutokset ovat linjassa aikaisemmissa vaiheissa tehtyjen muutosten kanssa missä rakennusoikeutta on siirretty M-1-alueilta A-alueille ja että nämä pienet paikalliset muutokset eivät merkittävästi vaikuta yleiskaavojen kokonaiskuvaan, koska ne eivät poikkea kunnassa pitkään vallinneesta maankäytön kokonaiskuvasta ja ne perustuvat jo päätettyihin sekä käytössä olleisiin periaatteisiin ja mitoitusnormeihin. Sekä A- että M-1-alueilla rakentamista haetaan haja-asutusalueilla tarvittaessa suunnittelutarveratkaisuilla. Rakennusoikeus on näillä alueilla ns. teoreettinen, kunnes voidaan osoittaa, että rakentaminen on kyseisillä pakoilla mahdollista.

Maakuntamuseolle on varattu mahdollisuus tarkastaa suunnitellut rakennuspaikat maastossa ennen kaavamuuksien hyväksymistä. Museo on tämän yhteydessä todennut, että kohteen alueella ei ilmennyt mitään muinaisjään-

nökseen viittaavaa.

5 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

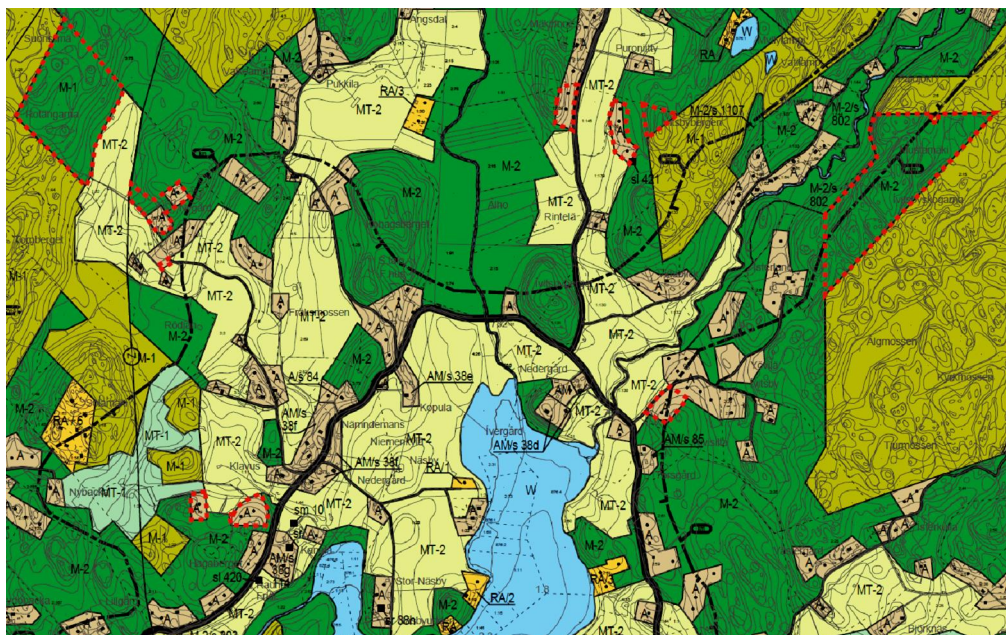
Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda maanomistajan alueella oleville yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille parempia sijainteja nykyisiin verrattuna. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksella olennaisesti muutu. Rakennusoikeuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Palojokea ympäröivän rakentamattoman yhtenäisen suojametsäalueen koko kasvaa kaavamuutoksen myötä. Rakennuspaikat siirretään Österlundintien varteen, valmiin tieyhteyden varaan. Muutos vähentää näin alueella tarvittavien tieyhteyksien rakentamisen määrää.

Muutosten 6, 8 ja 12 yhteisvaikutus Karhujärven pohjoispuolella ja sen lähi-alueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan parempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.



Yleiskaavakartta muutoskohteilla 6, 8 ja 12.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutos ei aiheuta sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Uudella rakennuspaikalla vallitsevat tavanomaiset luonto-olosuhteet.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Paikallisella tasolla liikenneolosuhteet paranevat hieman.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat jonkin verran Annilantien maisemaan. Alue, jonne rakennuspaikat siirretään, on kuitenkin puustoinen ja siellä oleva rinne tarjoaa rakentamiselle suojaisat ja luontevat olosuhteet.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto sekä muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

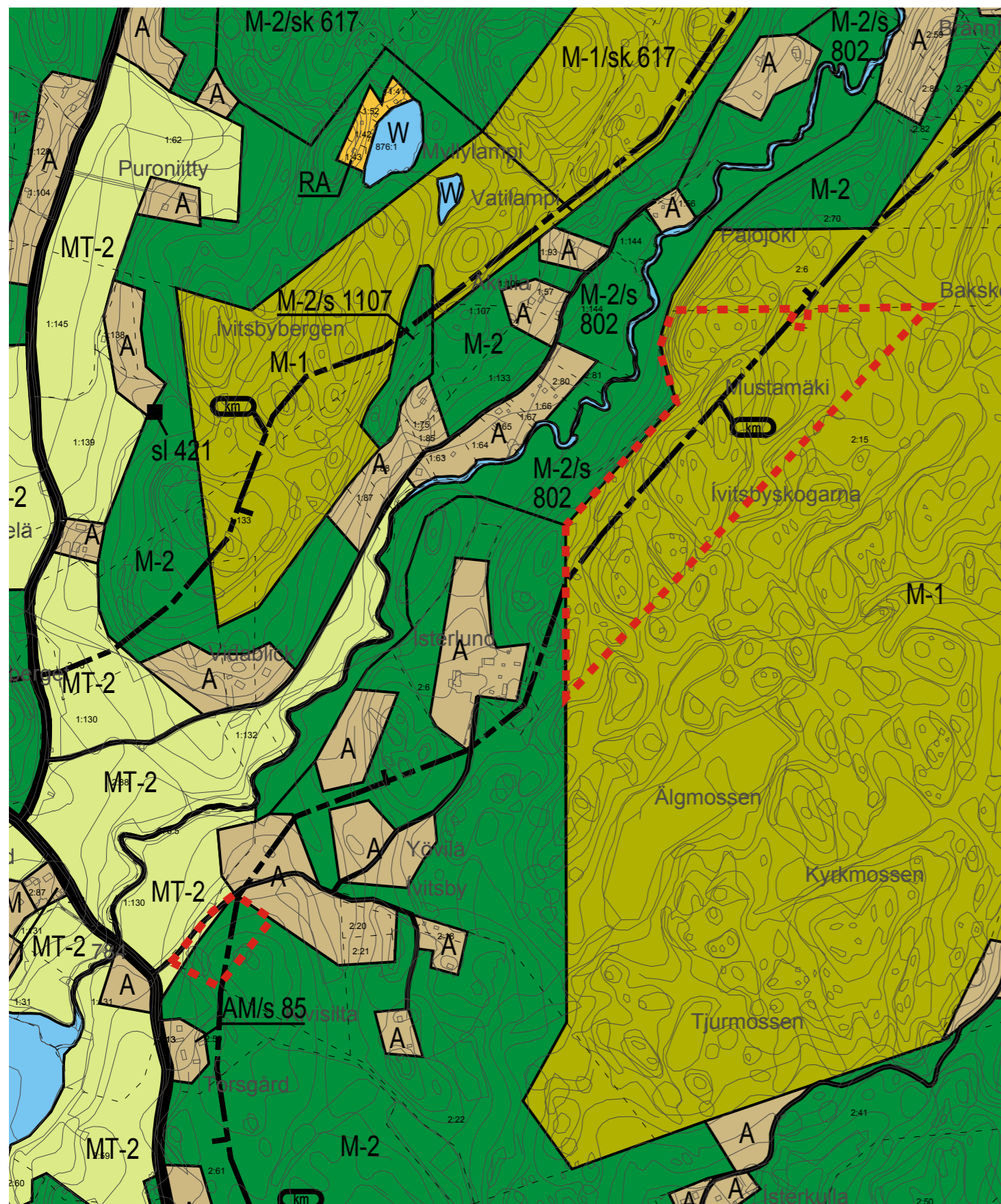
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

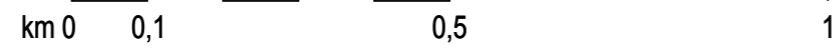
Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

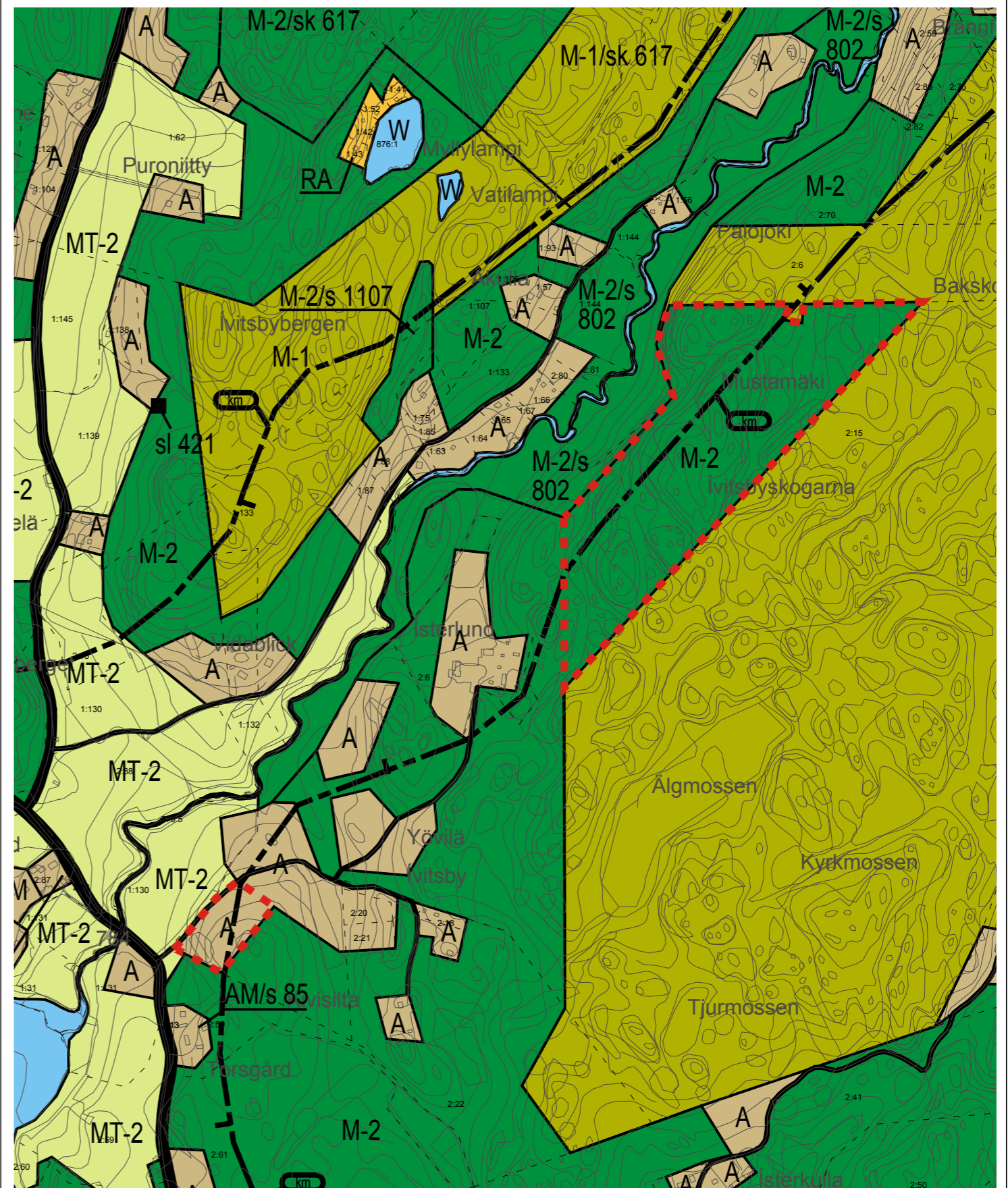


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

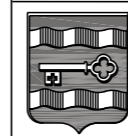
**Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan**

2017-2019

Kohde Objekt

Kiinteistönummus
755-473-2-15

Kiinteistön nimi
Nedergård



**ARK
ITEKTU
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

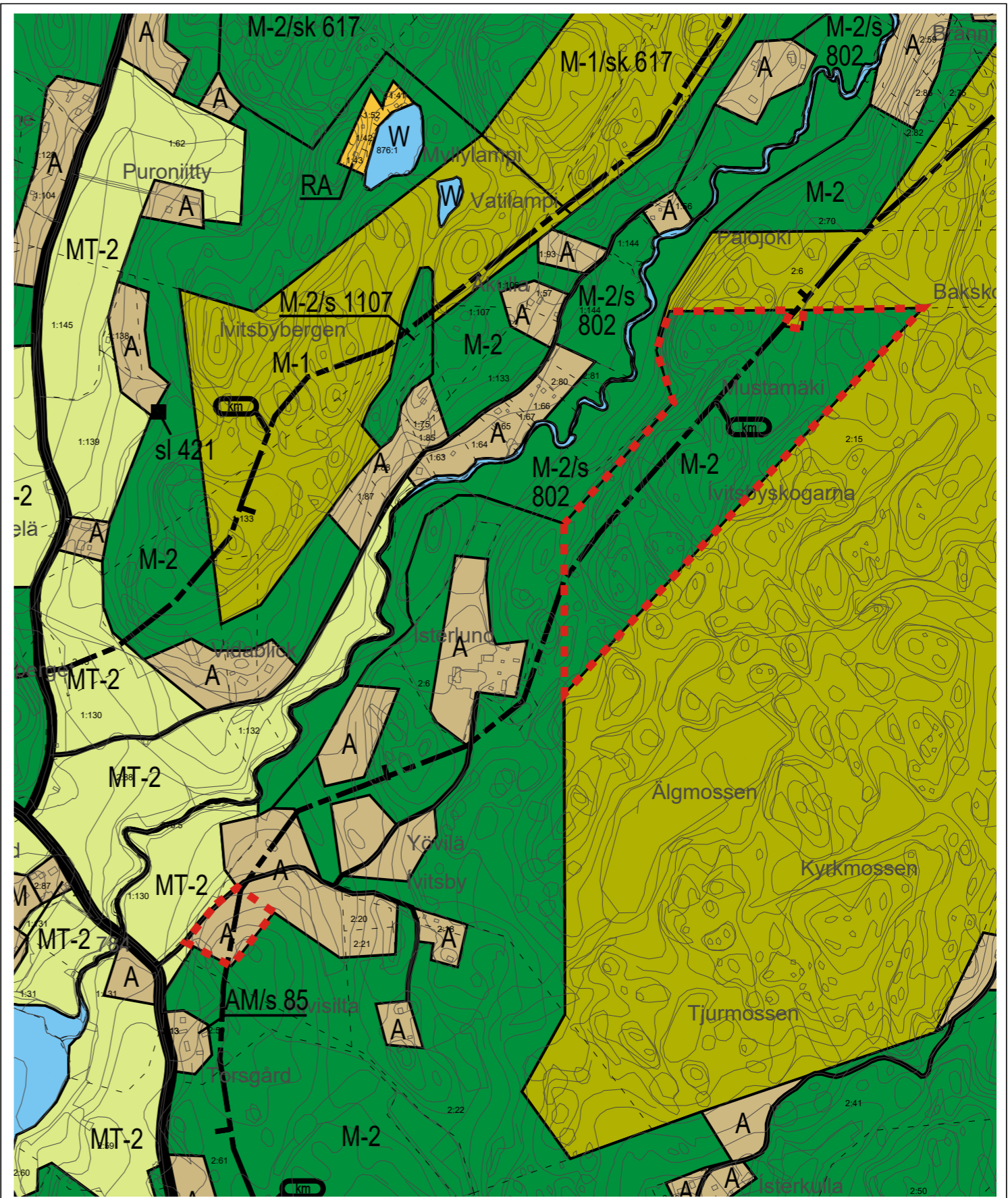
28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

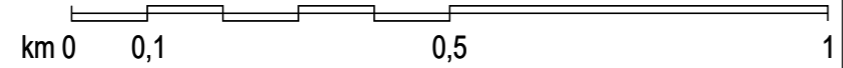
p. (09) 611 660

6



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■■■■ Muutosalue



1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan**

2017-2019

Kiinteistötunnus: 755-473-2-15
Kiinteistön nimi: Nedergård

**ARK
ITEKTU
RUM** Pohjois-Siuntion osayleiskaava
SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN
Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA 30.9.2020
Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI p. (09) 611 660

Kohde Objekt

6