

# SIUNTION KUNTA

## YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

# 7

KOHDE 7

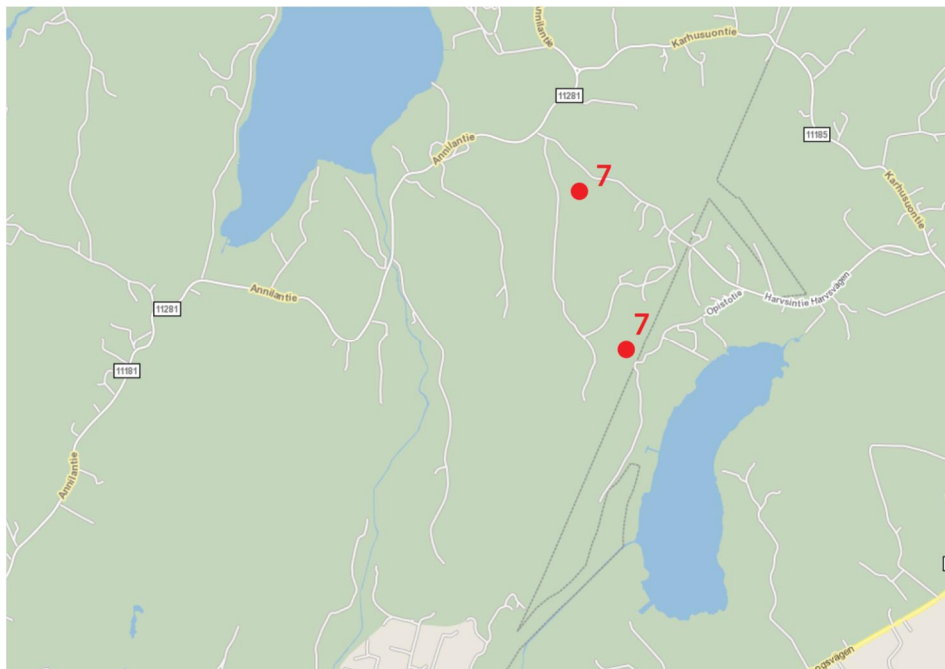
Lill-Ollas 2:61

## SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 10.1.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

### 1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Pohjois-Siuntiossa Harvsin kylässä lähellä Kirkkonummen rajaa ja koskee kiinteistöä Lill-Ollas 2:61 (755-426-2-61). Alue sijaitsee Karhujärvestä kaakkoon, Karhusuontien ja Annilantien lähettyvillä, n. 14 km kunnan keskustasta koilliseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.



Suunnittelualan sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Alue sijoittuu Harvsintien yhteyteen ja läheisyyteen. Harvsintien varrella on jonkin verran asutusta. Lähistöllä on Vargmossenin suoalue.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.  
© Maanmittauslaitos 2019.

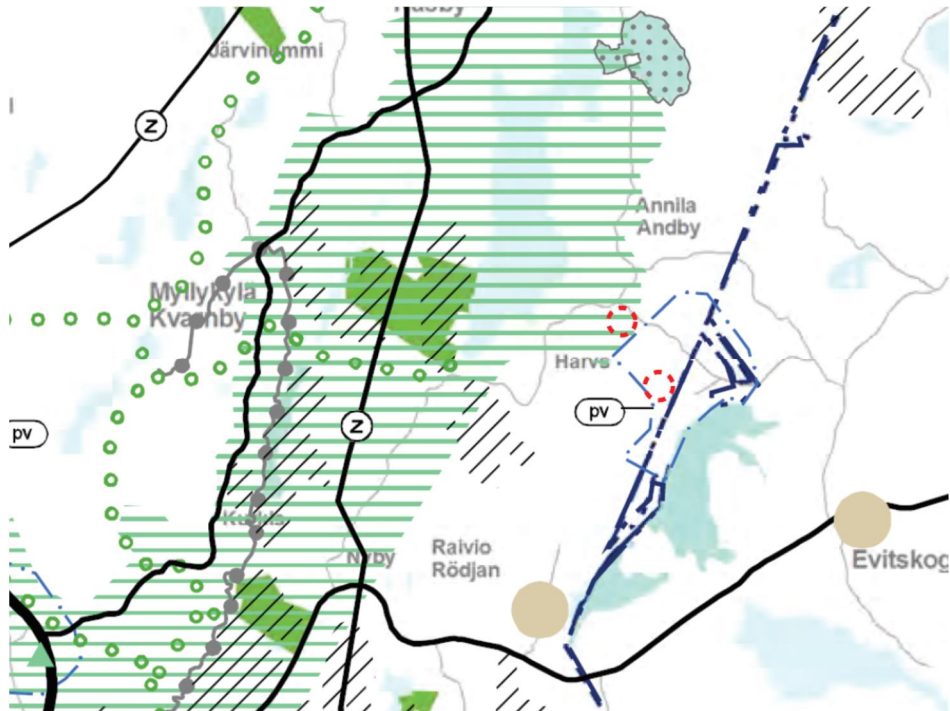
### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

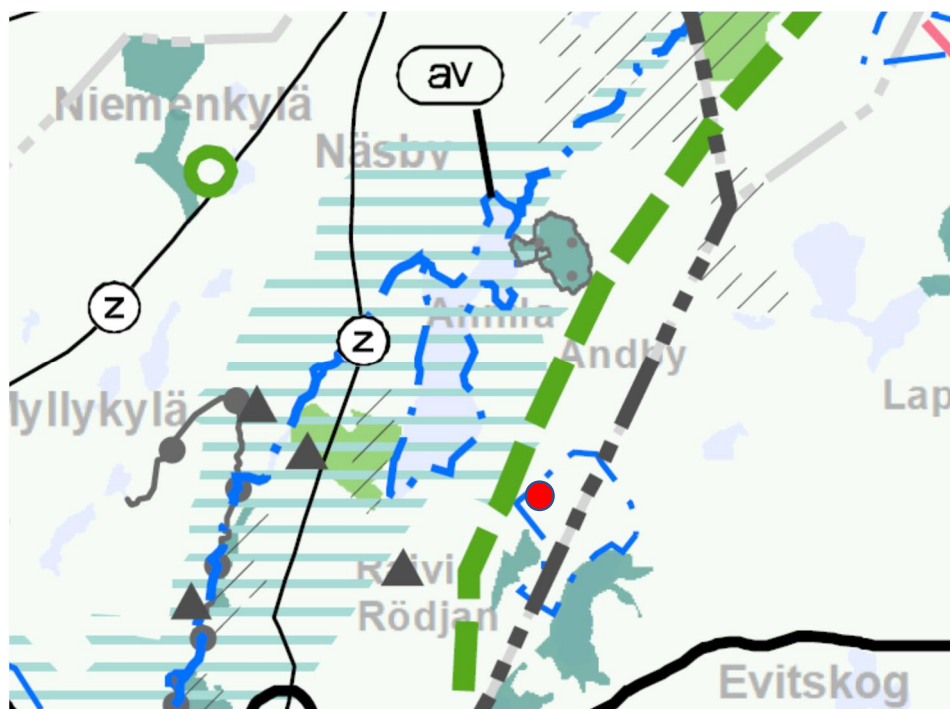
Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 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. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut lausunnoilla 21.3.- 24.5.2019 ja nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Maakuntakaavassa muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, osa muutosalueesta sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



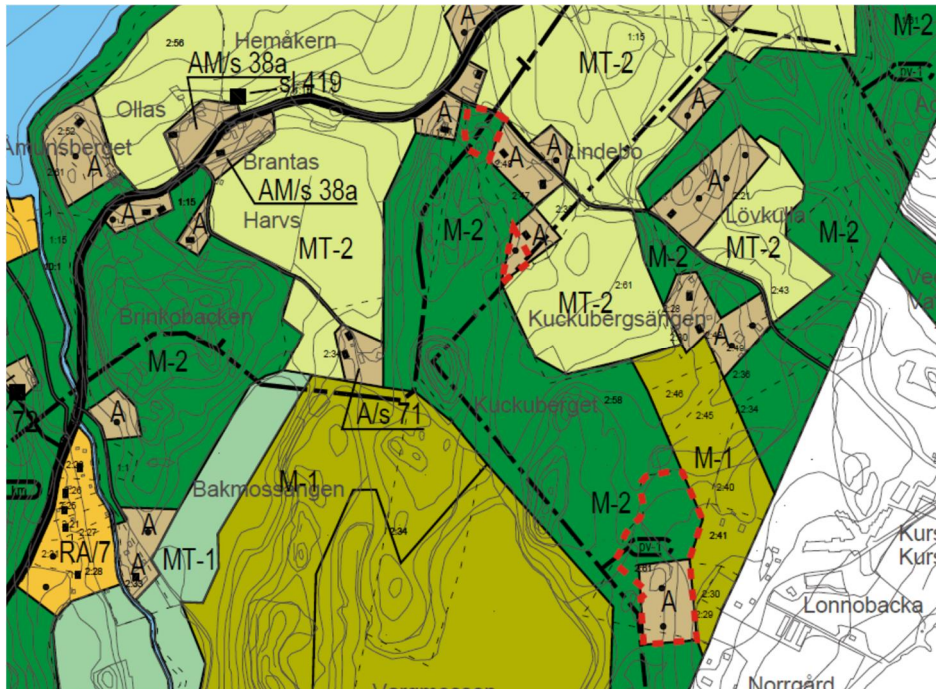
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohteet merkitty punaisella viivalla.



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 muutosalueiden alueet on merkitty erillispientalojen A-alueiksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-2-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

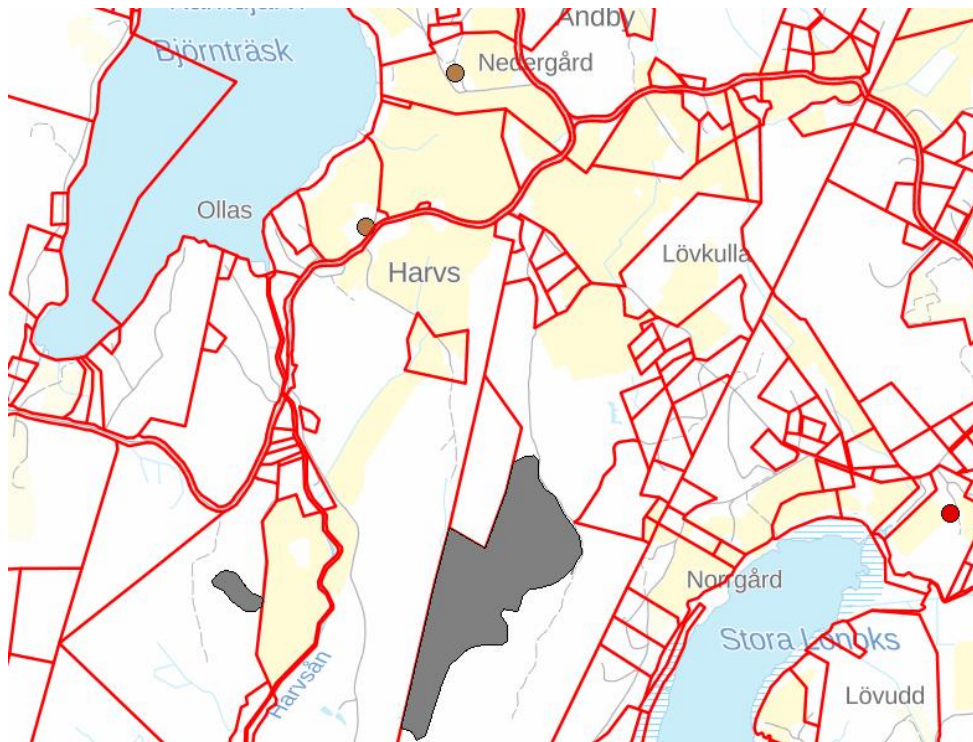
Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 10.6.2019. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet) ja vyöhykkeelle 6 (edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen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

### 2.3 Luonto ja maisema

Muutosalue on enimmäkseen talousmetsävaltaista luontoa ja lähempänä Harvsintietä perinteistä rakennettua maaseutumaisemaa peltoineen. Muutoskohteen läheisyydessä on yksityisesti perustettu Vargmossenin luonnonsuojelualue (11673).



Ilmakuva alueesta, © Google Maps.



Karttaote. © Paikkatietoikkuna, maanmittauslaitos 2019.

## 2.4 Kulttuurimaisema

Muutosalueet sijaitsevat osittain Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella kulttuurimaisema-alueella. Harvsintien tiemaisema on ilmeeltään perinteinen ja edustaa perinteistä maaseututiemaisemaa.

## 2.5 Muinaisjäännökset

Kohteen muutosalueilla tai niiden lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita.

## 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

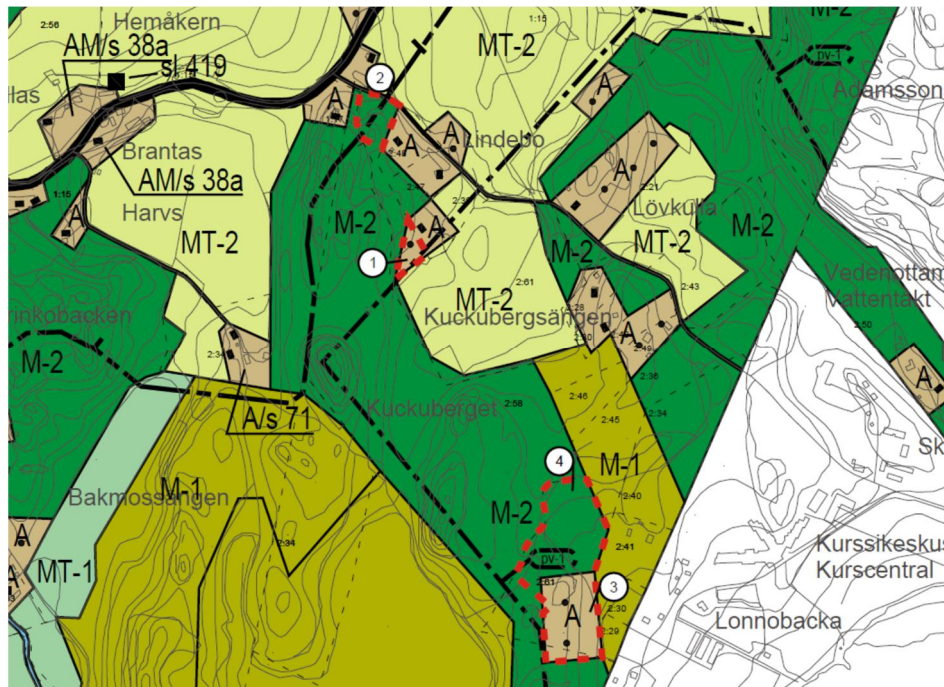
Muutokohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

# 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

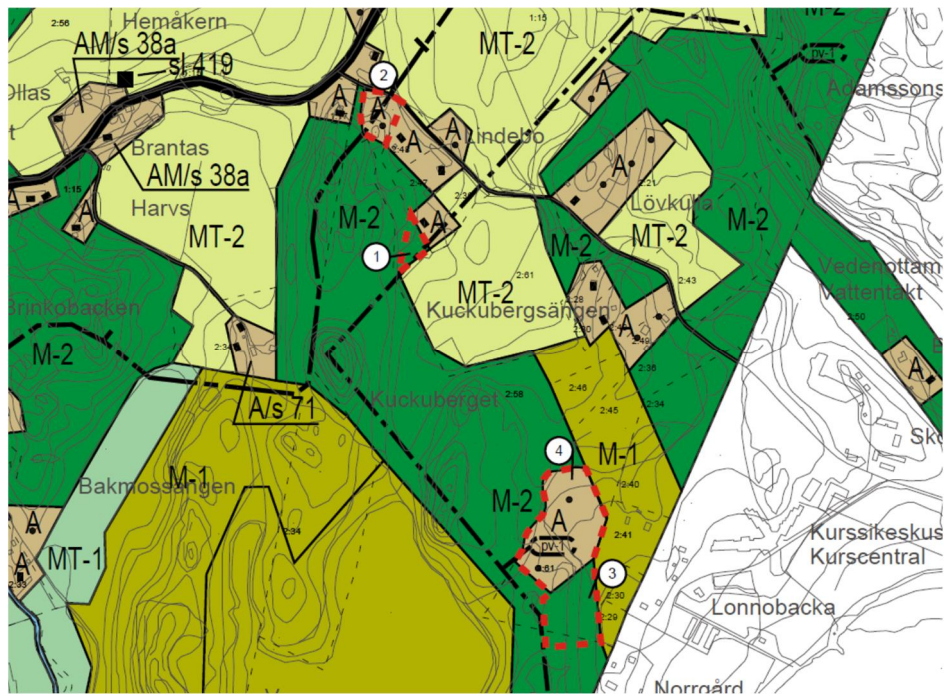
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää kolme rakentamatta olevaa rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 2:61 sisällä. Seuraavan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohtaan 2 ja kohdasta 3 kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa (A) kohtaan 4. Muutoksilla haetaan rakentamiselle paremmin soveltuvia paikkoja. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Vanha rakennuspaikka kohdassa 1 on huonosti saavutettavissa ja kiinteistömuodostuksen kannalta suhteellisen ahtaassa paikassa. Siirron myötä uusi paikka sijoittuu paremmin Harvsintien varteen ja luontevammin muun asutuksen jatkeeksi. Rakennuspaikat kohdasta 3 halutaan siirtää, jotta voidaan hyödyntää olemassa olevaa metsätietä paremmin.

Kaavaehdotuksessa numeroilla 1 ja 3 merkityt alueet muutetaan A-alueesta M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Muutosten yhteydessä uusien A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen ennallaan suhteessa alkuperäisiin. Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoituseriaatteita. 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 lounaaseen kohdassa 4 olevalta pieneltä metsätieltä.

### 3.1 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

<b>A</b>	<b>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</b>  Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
<b>M-2</b>	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b>  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.



## 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. Lausunтовaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

#### *Kaavaehdotus*

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta talvella 2020.

*Täydentyä prosessin aikana*

#### *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.

Lausunnoissa ei ollut erityistä huomioitavaa koksien muutuskohdetta Lill-Ollas 2:61

#### *Vastine*

Lausunnot merkitään tiedoksi. 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

*Täydentyä prosessin aikana*

*Vastine*

*Täydentyy prosessin aikana*

## **5 Kaavamutoksen 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. Maakuntakaavassa on viheryhteystarvemerkinä, joka kulkee yleiskaavamutoksen alueella. Muutos on kuitenkin pienipiirteinen ja maakuntakaavassa oleva merkinä yleispiirteinen.

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

Rakennuspaikan siirto Harvintien varteen parantaa kyseisen rakennuspaikan saavutettavuutta. Eteläisemmän A-alueen siirtäminen nykyisen metsätien varteen parantaa siellä olevien rakennuspaikkojen saavutettavuutta ja vähentää tierakentamistöiden tarvetta alueella.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

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

### *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.*

Yleiskaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Uusilla rakennuspaikoilla 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.*

Rakennuspaikan siirto vaikuttaa paikallisesti jonkin verran Harvsintien tiemaisemaan. Rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan muutu ja rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus pysyy ennallaan. Rakennuspaikkojen siirron vaikutus on vähäinen ja nykyisen asutuksen kannalta hieman parantava.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto ja 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*

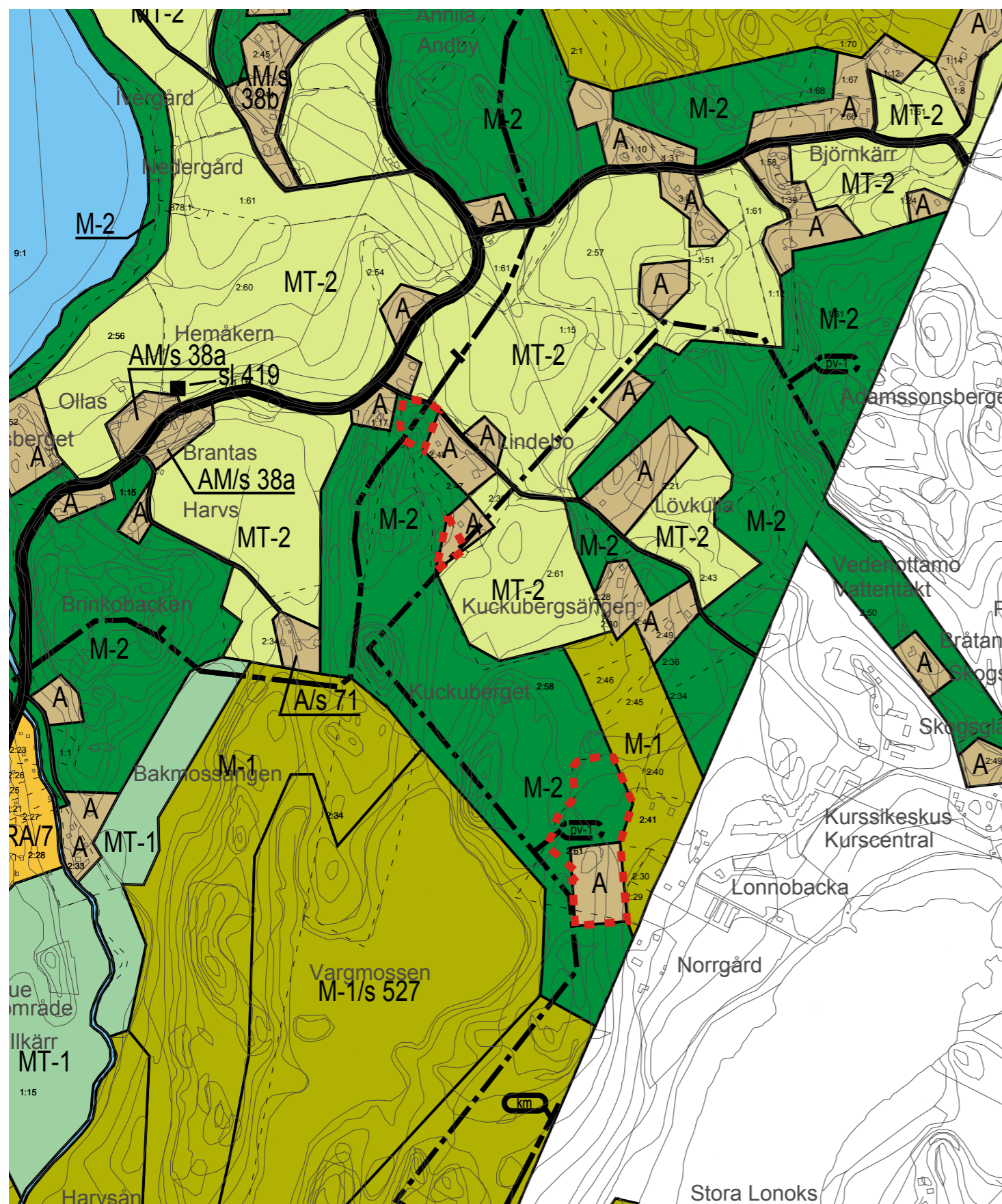
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## **6. Yhteystiedot**

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

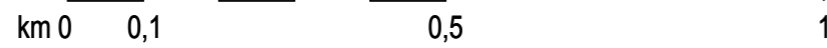
Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy  
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki  
p. 050-5890937  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö  
p. 044 386 1286  
[timo.onnela@siuntio.fi](mailto:timo.onnela@siuntio.fi)

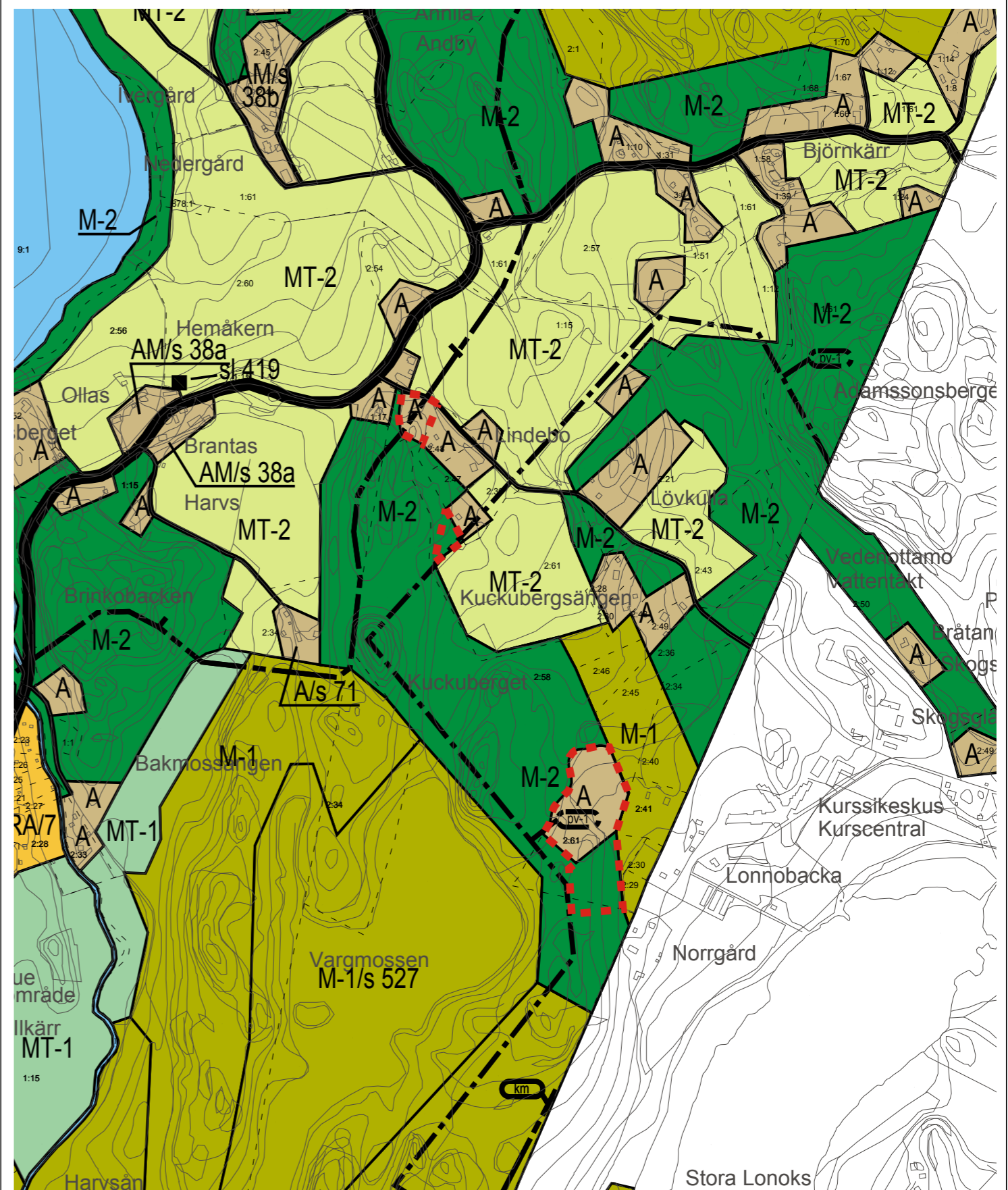


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue



1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

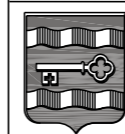
**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistönummus  
755-426-2-59

Kiinteistön nimi  
Kuckubergsängen



**ARK**  
**ITEKTU**  
**RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

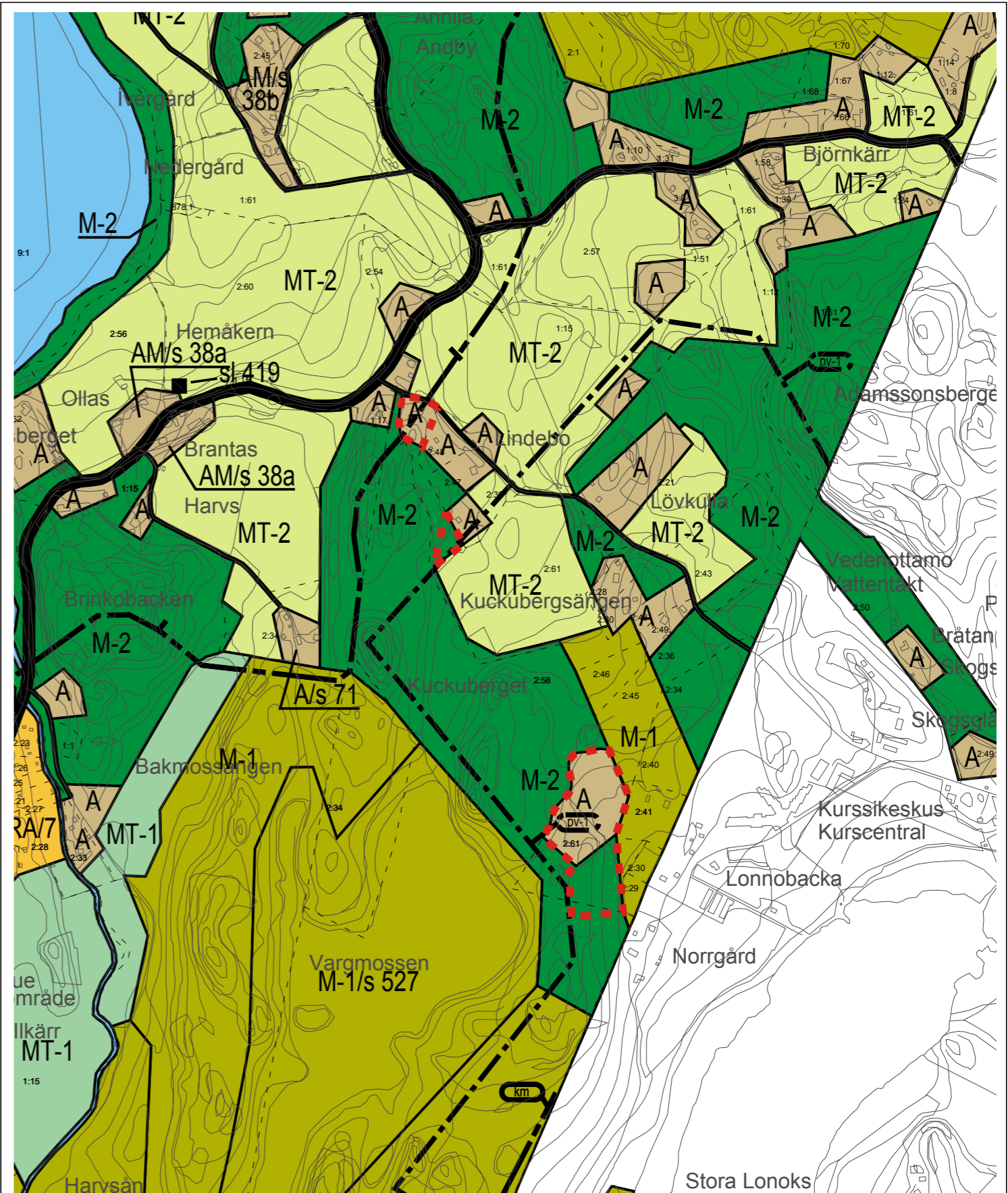
28.2.2019

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuurum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

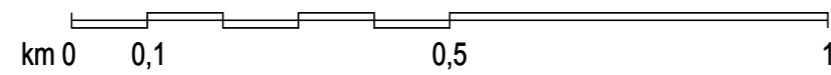
p. (09) 611 660

**7**



Yleiskaavan ehdotus    Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000

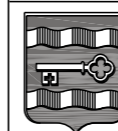
**Yleiskaavan tarkistus  
Granskning av generalplan**

**2017-2019**

**Kohde    Objekt**

**Kiinteistönummus**  
755-426-2-61

**Kiinteistön nimi**  
Lill-Ollas



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

10.1.2020

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

**7**

## SIUNTION KUNTA

# YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

# 8

## KOHDE 8

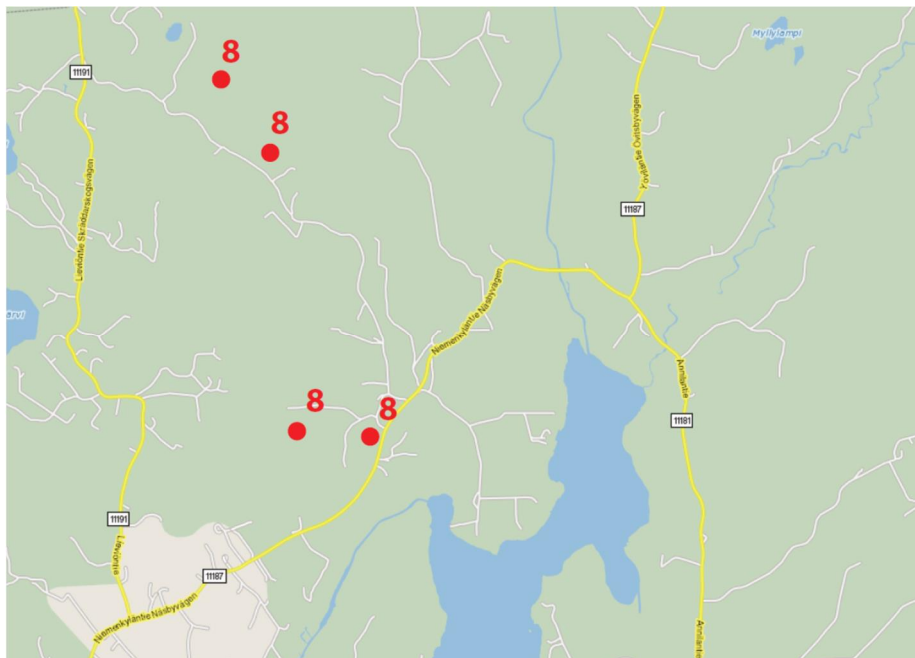
Nygård 1:81

## SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 10.1.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

### 1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee Pohjois-Siuntiossa ja koskee kiinteistöä Nygård 1:81 (755-404-1-81). Alue sijaitsee Karhujärvestä luoteeseen, kunnan keskustasta n. 15 km pohjoiseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.



Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisilla pisteillä.

## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue jakautuu kahteen osa-alueeseen, joista pohjoisempi sijoittuu alueella kulkevan sähkönsiirtovoimalinjan tuntumaan. Eteläisempi alue sijoittuu lähemmäksi Niemenkylää ja Niemenkyläntietä. Pohjoisempi alue on pääpiirteiltään metsäinen mutta myös osittain viljeltyä peltomaisemaa. Eteläisempi alue on loiva metsäinen rinne, joka viettää pohjoiseen. Lähialueella on jonkin verran asutusta.



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

### 2.2 Suunnittelutilanne

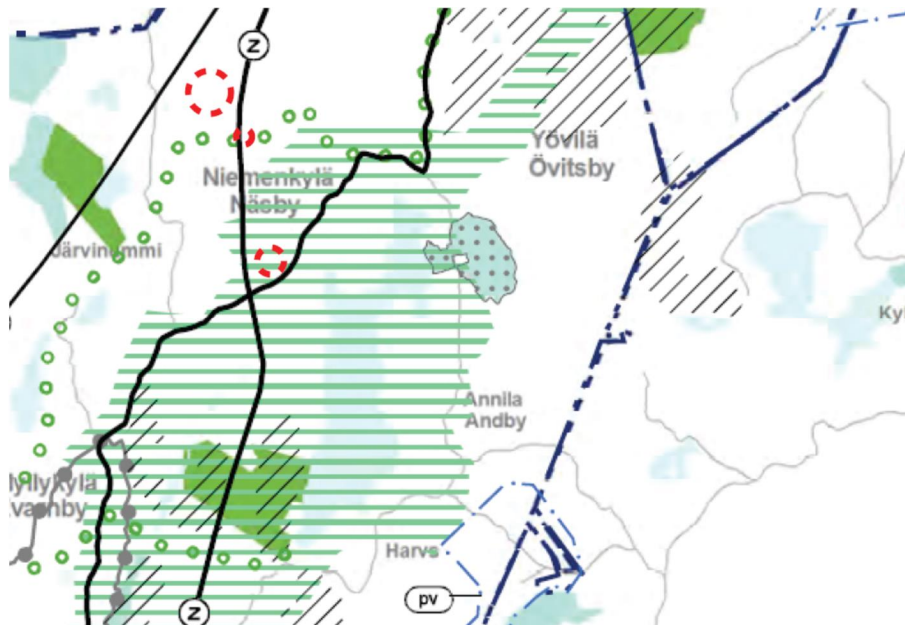
#### Maakuntakaava

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.

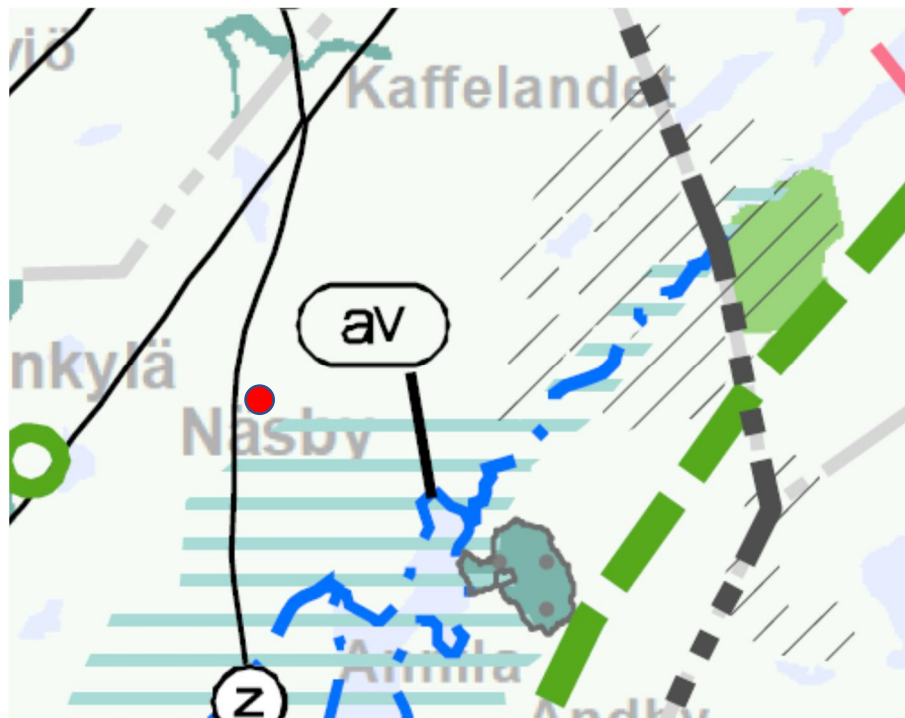
Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva

maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Siuntio kuuluu Länsi-Uudenmaan seutuun. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut lausunnoilla 21.3.- 24.5.2019 ja nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Maakuntakaavassa alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Muutosalueen läheisyydessä kulkee 400 kV:n voimalinja sekä ulkoinen ureitti.



Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohteet 1-3 merkitty punaisella viivalla.

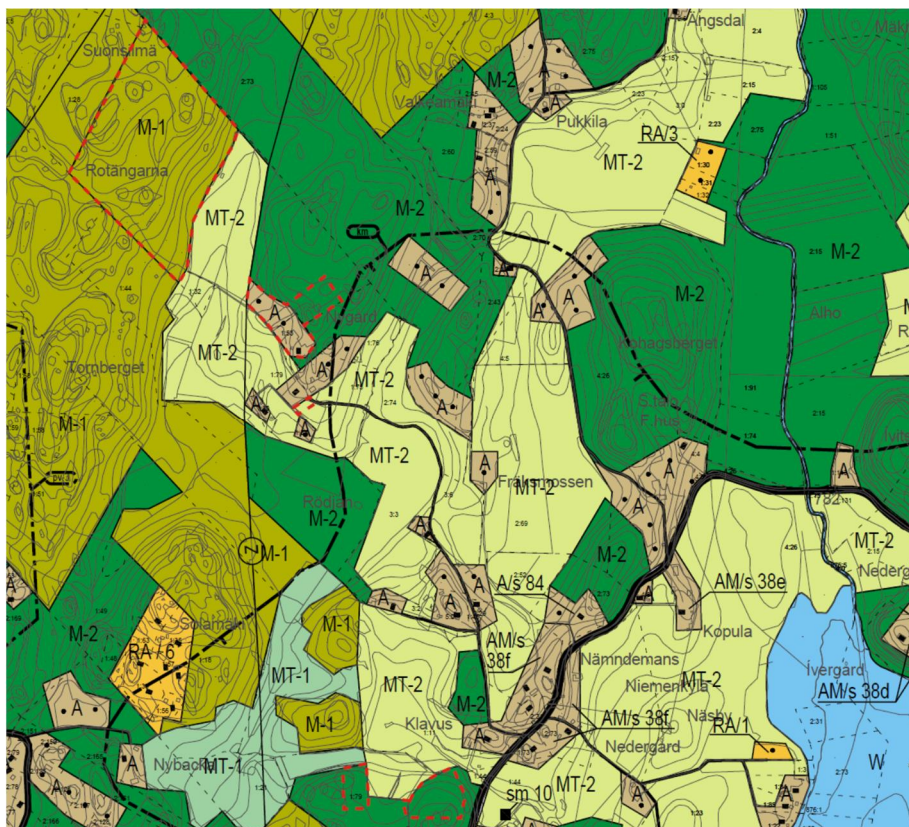


Ote Uusima-kaava 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohde merkitty punaisella pisteellä.



## Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 5.11.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalueiden alueet on merkitty erillispientalojen A-alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-2 ja M-1-alueiksi.



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

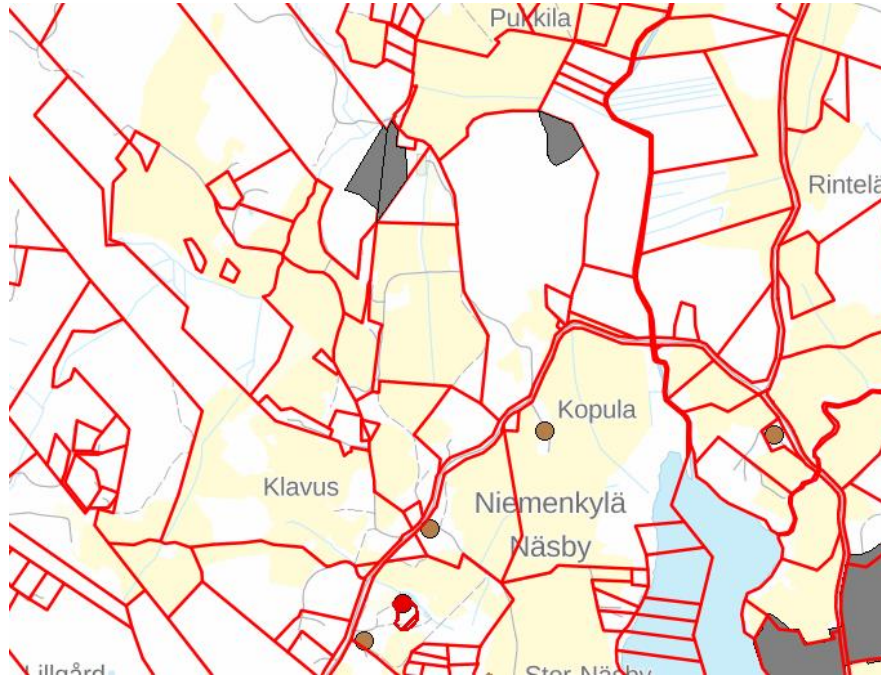
- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit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

Muutosalueista pohjoisempi on tavanomaista sekametsäaluetta, joka on ta-  
lousmetsäkäytössä. Alueen itäpuolella on peltoviljelmiä ja muutama asuin-  
paikka, jotka ovat kuuluneet Nygårdin kyläkokonaisuuteen. Eteläisemmät  
muutoskohteet sijaitsevat metsäisessä rinteessä, jossa on myös harjoitettu  
metsätaloutta. Rinteen maasto on kuivaa ja se viettää loivasti pohjoiseen,  
jossa avautuu peltomaisemia. Rinteen reunaa pitkin kulkee pieni metsätie.



Karttaote. © Paikkatietoikkuna, maanmittauslaitos 2019.

### 2.4 Kulttuurimaisema

Muutosalueet sijaitsevat osittain Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen valtakun-  
nallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella kulttuurimai-  
sema-alueella. Maisema on perinteistä viljelysmaisemaa.



Valokuva länteen Nygårdin suuntaan.

## 2.5 Muinaisjäännökset

Kohteen muutosalueilla tai niiden lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita.

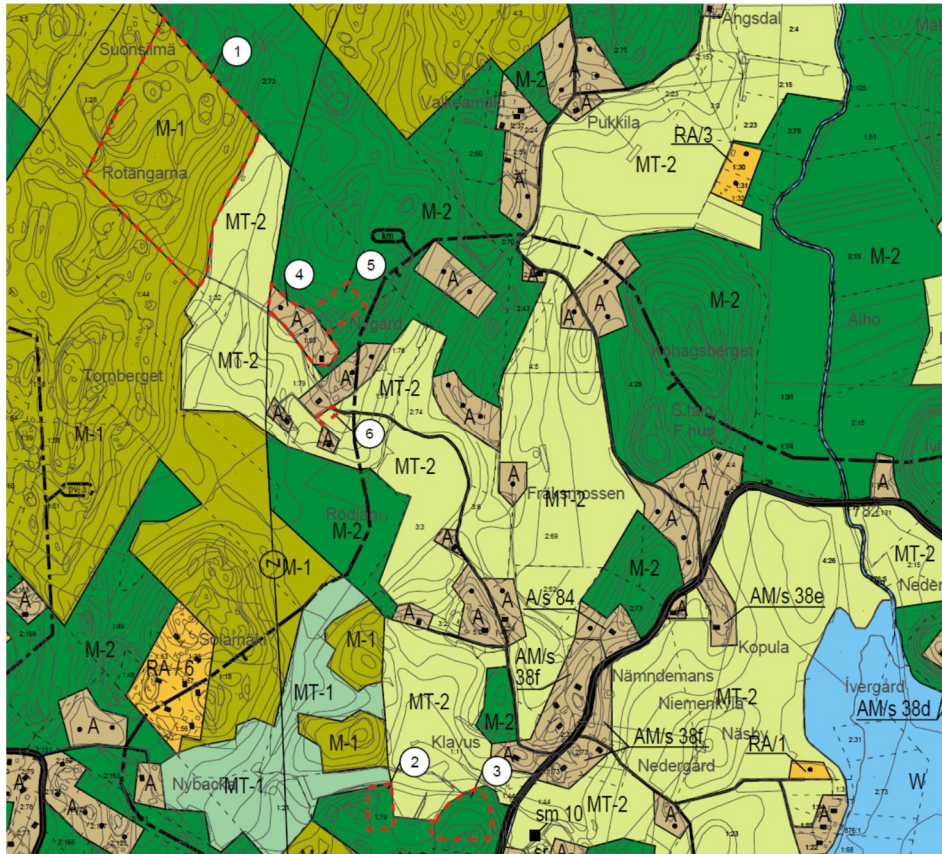
## 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutosalueet sijaitsevat haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

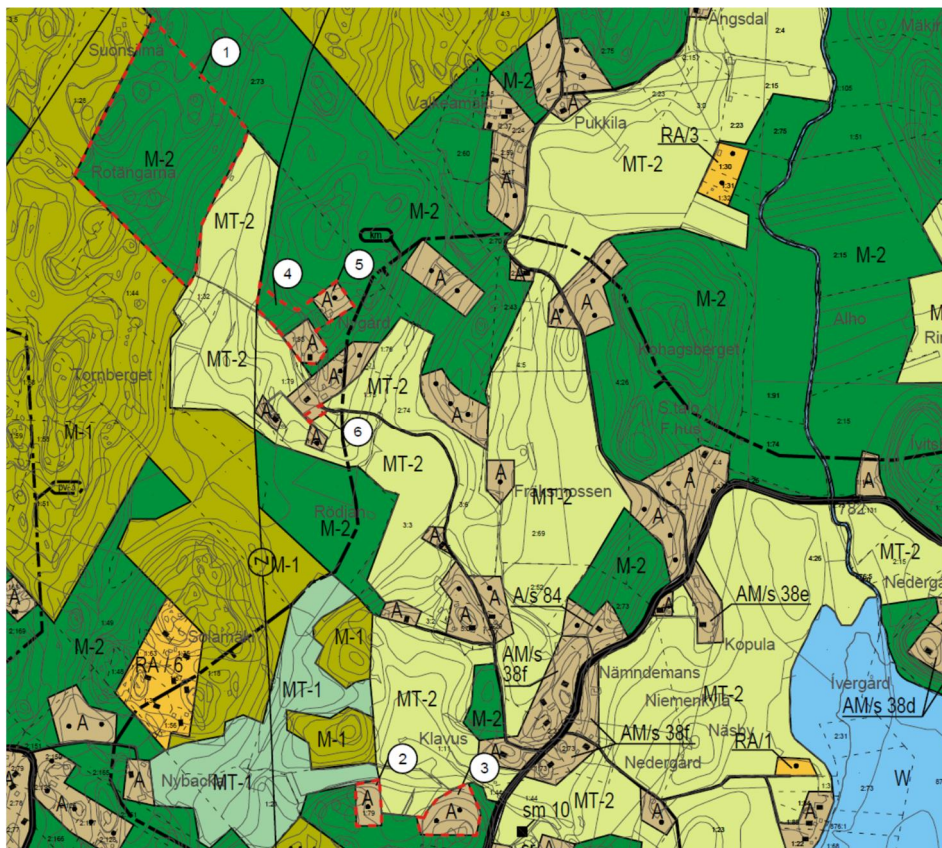
# 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää yleiskaavaan merkityltä M-1-alueelta kaksi rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 1:79 sisällä. Siirroilla haetaan rakennuspaikoille parempaa saavutettavuutta ja rakentamisen kannalta parempia olosuhteita. Lisäksi halutaan siirtää kaksi nykyisen A-alueen rakennuspaikkaa kauemmaksi alueella kulkevasta voimalinjasta. Alla olevan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään kaksi rakentamaton rakennuspaikka kohtiin 2 ja 3. A-alue kohdassa 4 sisältää kaksi rakentamaton rakennuspaikka nykyisen voimalinjan läheisyydessä ja joista toinen siirretään kohtaan 5 ja toinen kohtaan 3. Kohdassa 6 nykyinen A-alue laajenee antamaan tilan päärakennuksen sivurakennuksille enemmän tilaa. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Kaavaehdotuksessa numerolla 1 merkitty alue muutetaan M-1-alueesta M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Kohtiin 2 ja 3 muodostetaan uudet A-alueet. Kohdassa 4 ja 5 nykyisen A-alueen muoto muuttuu. 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 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.

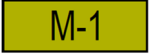


Näkymä rinteiden reunasta kohdassa 4.

### 3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

A	<b>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</b>  Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
M-2	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b>  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	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b>  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 laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta talvella 2020.

*Täydentyä prosessin aikana*

#### *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, aluearkkitehdeiltä sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

Yleiskaavojen muutoskohteen 8 osalta ELY-keskus toistaa muutoskohteen 6 kohdalla esittämänsä eikä puolla kaavamuutoshanketta. ELY-keskus puoltaa kuitenkin voimalinjan vieressä olevan A-alueen muuttamista siten, että rakennuspaikan sijoittaminen kauemmaksi voimalinjasta on mahdollista.

Maakuntamuseo arvioi, että koska uudet rakennuspaikat sijoittuvat peltoalueiden reunoille ja paikka 4 korkeammalle rinteeseen alueiden uusi rakentaminen saattaa näkyä maisemallisesti pitkällekin peltojen yli, mikä pitää huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Aluearkkitehti ei puolla muutosta, rakennuspaikkojen siirto maisemallisesti arkoihin jyrkkiin pohjoisrinnepaikkoihin km-alueen sisällä ei ole perusteltua.

Luonnosvaiheessa saatiin kohde 8:n osalta yksi yksittäinen kommentti, jossa toivotaan, että siirretty paikka ehdotuksessa kohdassa 5 sijoitetaan siten, että se ei tule korkeimpaan kohtaan missä on suora näkymä naapurikiinteistön piha-alueeseen.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutoskohdetta Nygård 1:81

### *Vastine*

Voimassaolevan 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. Tämyntyyppisiä muutoksia on voitu suorittaa muutama (1-2 rakennuspaikka) 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 rakenteisiin nähden haja-asutusalueilla tehdyt muutokset ovat myös pieniä sekä paikallisia, eikä kokonaiskuva ei siksi 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 taajama-tyyppistä asutusta.

Maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi. Uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa ja rakentamisessa pitää huomioida vaikutuksen maisemaan.

M-1-alueen rakennuspaikkojen siirroilla haetaan rakennuspaikoille parempaa saavutettavuutta ja rakentamisen kannalta parempia olosuhteita. Tavoitteena

on siirtää metsäalueen paikat lähemmäksi olemassa olevaa asutusta. Perinteisessä maaseutumaisemassa on tavanomaista sijoittaa rakennukset metsien ja peltojen reuna-alueille, kuitenkin niin, että metsäiset olosuhteet myös hyödynnetään suojaosan rakennuspaikan aikaansaamiseksi. Kyseisessä muutoksessa suojaavaa metsää pitää rakennuspaikoilla jättää, samalla avoin peltomaisema on laaja ja siinä oleva ympäröivä asutus sijoittuu uusista A-alueista suhteellisen kauas.

Kaavamuutosta on muutettu siten, että nykyiset A-alueesta voimalinjan läheisyydessä siirretään kaksi rakennuspaikkaa. Samalla on A-aluetta ehdotuksen kohdassa 5 muotoiltu siten, että ei voi rakentaa alueen korkeimmalle kohdalle. Kaavaluonnosta esitetään näillä muutoksilla kaavaehdotukseksi.

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

#### 4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

*Täydentyä prosessin aikana*

*Vastine*

*Täydentyä prosessin aikana*

## 5 Kaavamuutoksen vaikutukset

### *Vaikutukset yleisesti*

Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda maanomistajan alueella oleville yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille parempia sijainteja nykyisiin verrattuna. Muutostarkastelussa uudet paikat on 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.

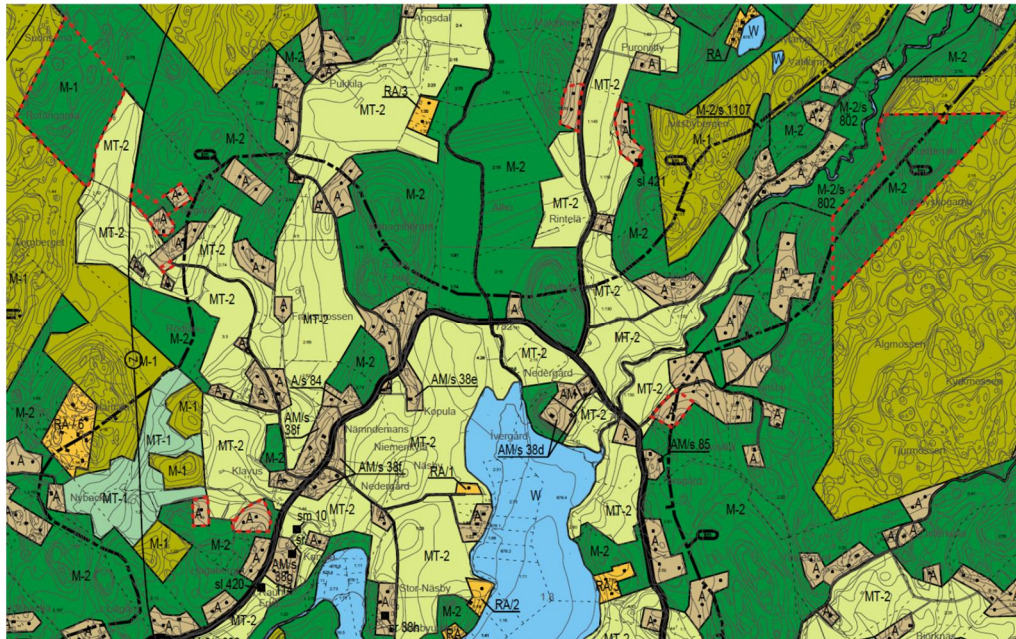
Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Muutoksella M-1-alueelta siirrettävien rakennuspaikkojen saavutettavuus paranee ja paikat sijoittuvat lähemmäksi Niemenkylän aluetta. Rakennuspaikalla, joka on sijoittunut lähelle voimalinjaa, olosuhteet paranevat siirron myötä.

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 1-3.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

Yleiskaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuuotos ei sisällä sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

### *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.*

Yleiskaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Uusilla rakennuspaikoilla vallitsevat tavanomaiset luonto-olosuhteet.

### *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*

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

### *Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin*

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin tai taloudellisiin olosuhteisiin.

### *Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat paikallisesti jonkin verran alueella vallitsevaan avonaiseen peltomaisemaan. Etäisyydet ovat kuitenkin pitkiä, ja muutosalueella oleva metsäinen rinne tarjoaa rakentamiselle suojaisat ja luontevat olosuhteet.

Rakentaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto ja 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*

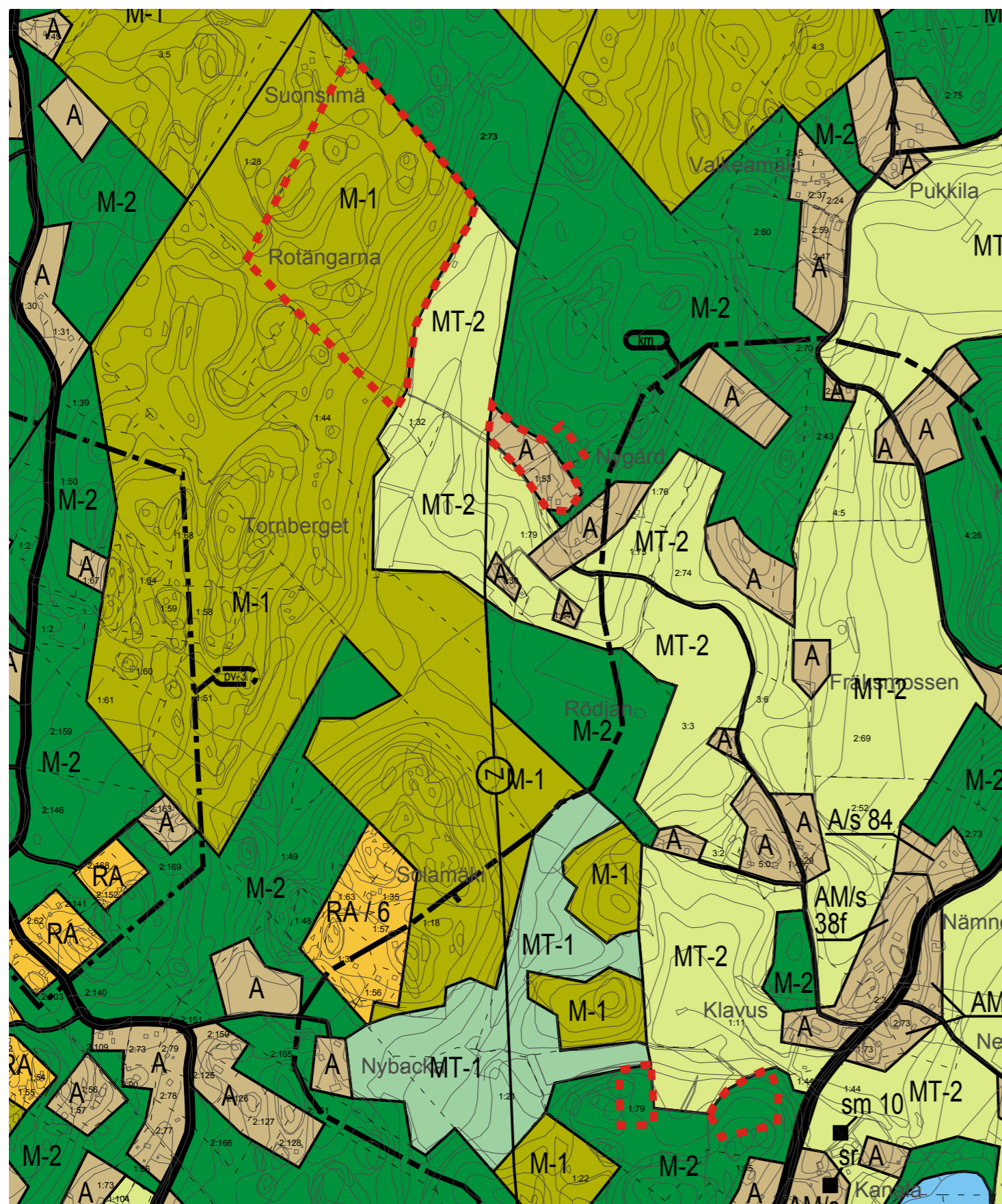
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## **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](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö  
p. 044 386 1286  
[timo.onnela@siuntio.fi](mailto:timo.onnela@siuntio.fi)

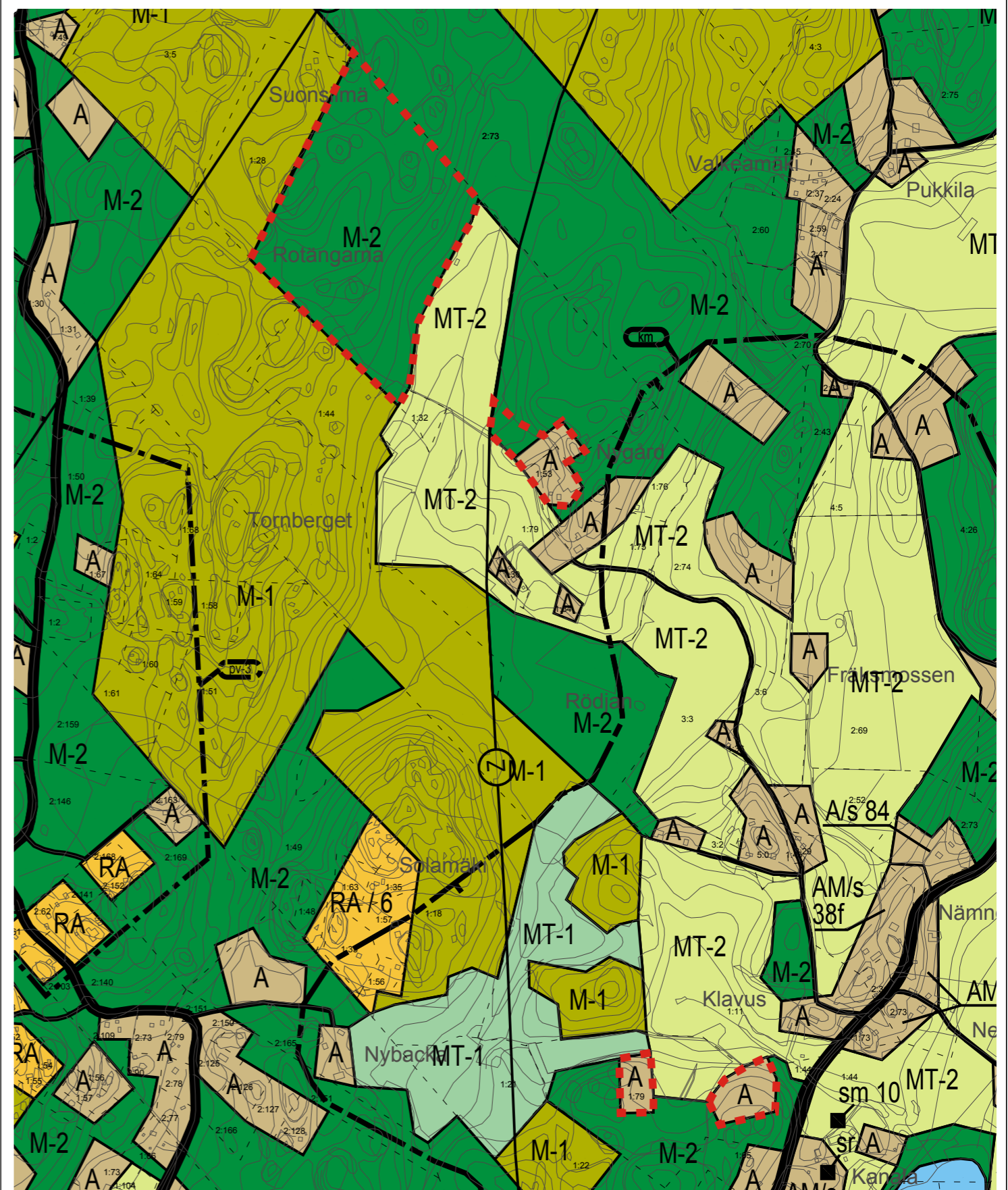


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

 Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

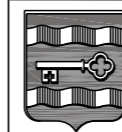
vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

**8**

Kiinteistönummus  
755-404-1-79

Kiinteistön nimi  
Nygård



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

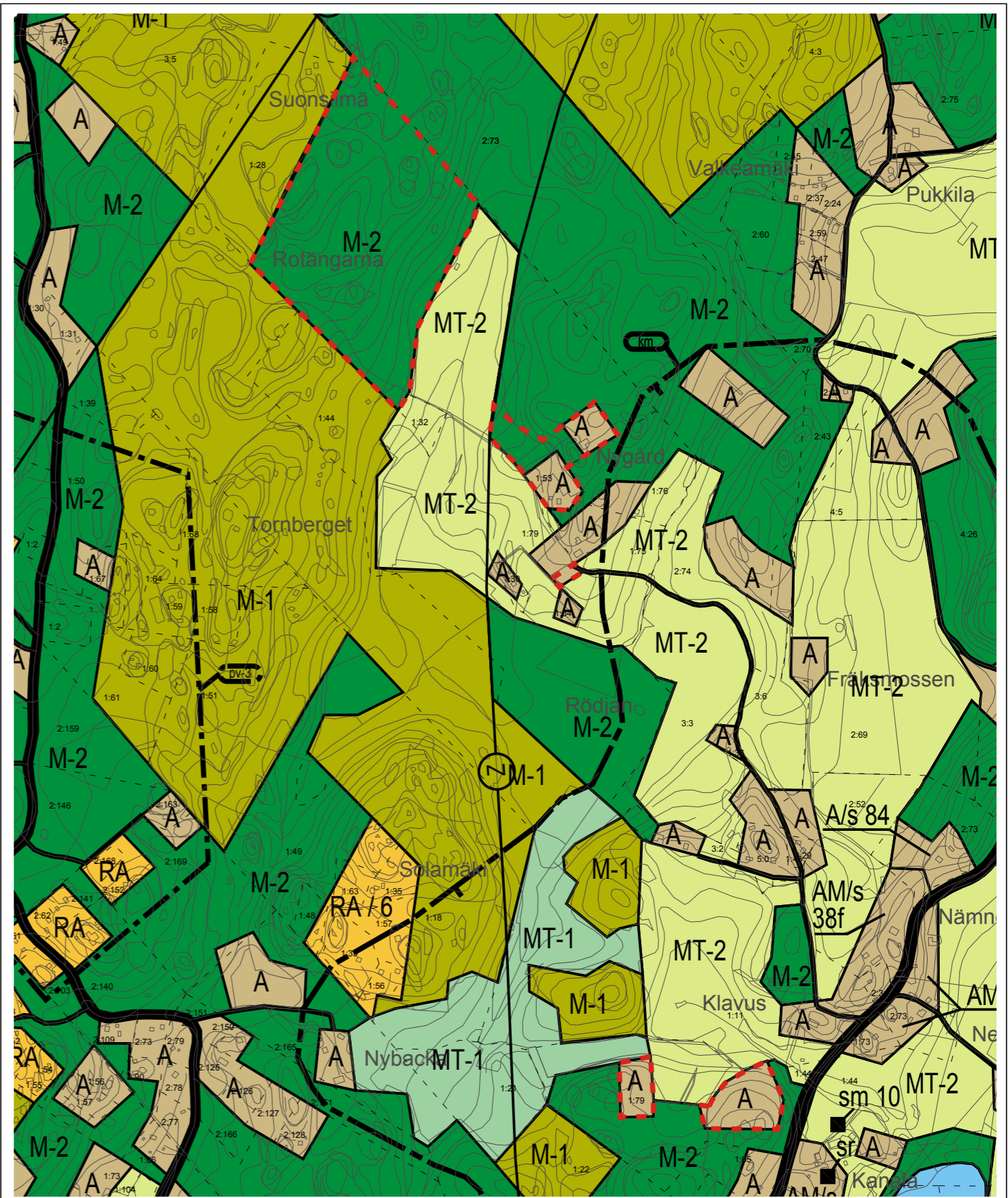
Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

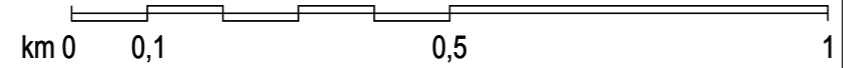
Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■■■■ Muutosalue



1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan** **2017-2019**

Kilteistönnumus 755-404-1-81  
Kilteistön nimi Nygård

**ARK**  
**ITEKTU**  
**RUM**  
Pohjois-Siuntion osayleiskaava  
SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN  
Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA 10.1.2020  
Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI p. (09) 611 660

Kohde Objekt

**8**

# SIUNTION KUNTA

## YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

# 9

### KOHDE 9

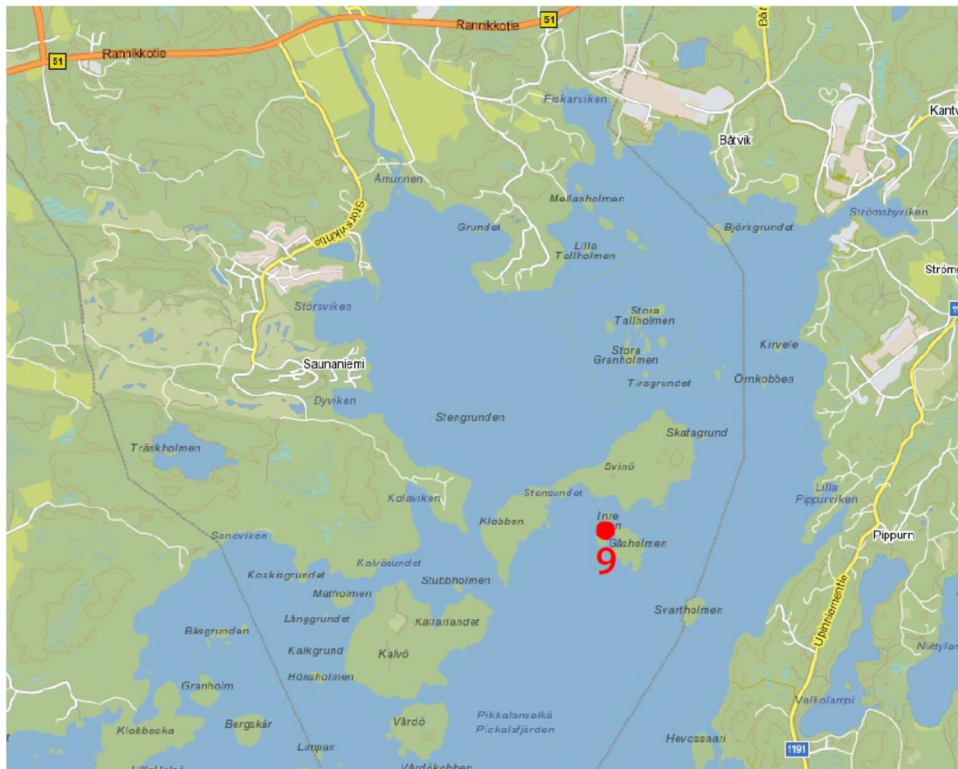
Gåsholms Inre Örn 1:44 ja Gåsholms Yttre Örn 1.45

## SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 10.1.2020 päivättyyn yleiskaavan ehdotuskarttaan.

### 1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä Gåsholms Inre Örn 1:44 (755-452-1-44) ja Gåsholms Yttre Örn 1:45 (755-452-1-45). Alue sijaitsee Siuntion saaristossa, Pikkalanlahden edustalla, kunnan keskustasta n. 14 km kaakkoon. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön 1:44 omistaja.



Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohde, Inre ja Yttre ören, koostuu kahdesta pienestä saaresta Svinön eteläpuolella. Inre ören on kooltaan 0,46 ha ja Yttre ören 0,8 ha. Saaret ovat loma-asutuskäytössä. Inre örenillä on kaksi pientä rakennusta, sauna (30 m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (14m<sup>2</sup>). Yttre örenillä on loma-asunto ja pieni varastorakennus.



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

### 2.2 Suunnittelutilanne

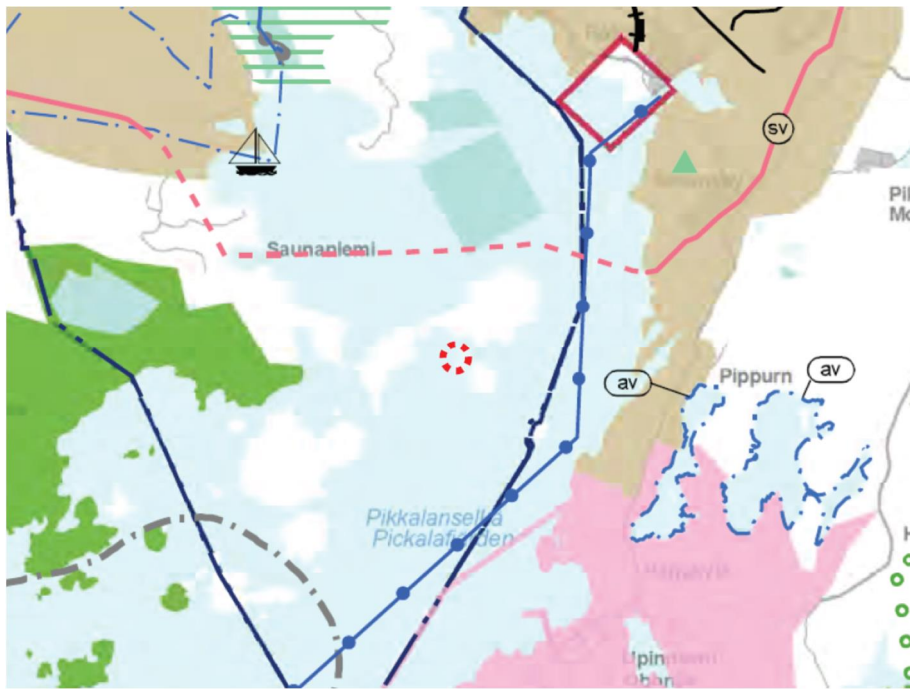
#### Maakuntakaava

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.

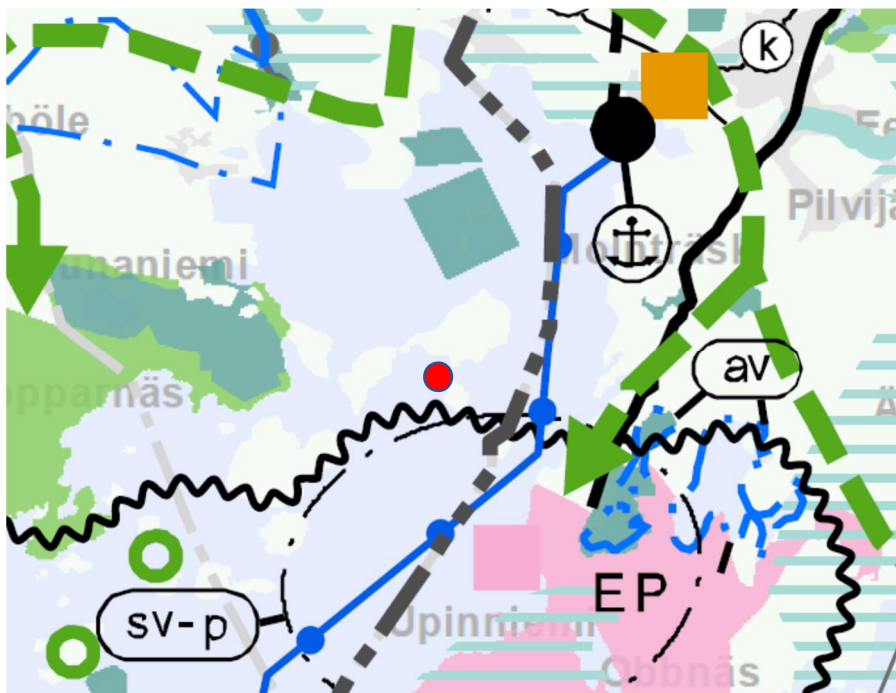
Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050. Siuntio kuuluu Länsi-Uudenmaan seutuun. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut lausunnoilla 21.3.- 24.5.2019 ja nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Maakuntakaavassa muutoskohteessa tai sen lähietäisyydellä ei ole merkintöjä. Kohde sijaitsee vyöhykkeellä vz1 (Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo).

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.



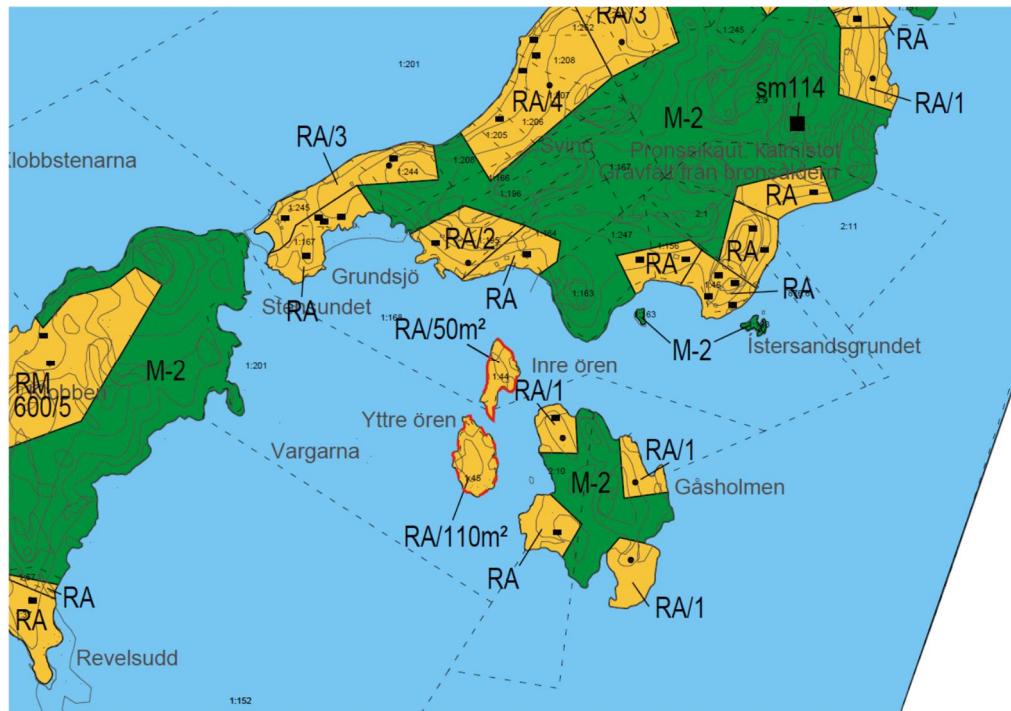
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohde merkitty punaisella ympyrällä.



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

## Yleiskaava

Alue kuuluu Kaakkois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 7.2.1994. Vuonna 2006 on alueelle laadittu yleiskaavan muutos, jonka yhteydessä Inre ören on merkitty loma-asuntojen RA-alueeksi ja varustettu 50 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella (RA/50m<sup>2</sup>).



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)

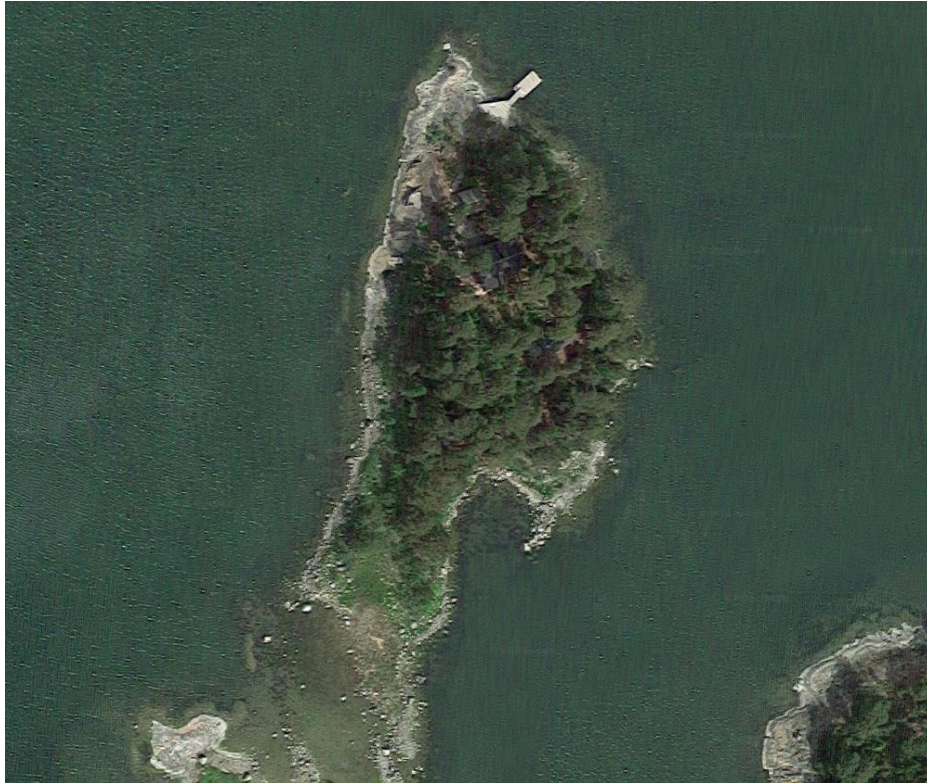
## Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 10.6.2019. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet). 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

Saari on runsaspuustoinen ja havupuuvaltainen. Rantavesi on suhteellisen matalaa. Saari on asuttu, ja kokonsa takia koko saari kuuluu asuinpaikan piiriin. Saaren pohjoispuolella on pieni laituri.



Ilmavalokuva muutoskohteesta. © Google Maps.



Valokuva saaren pohjoisrannalta.



*Näkymä saaren keskiosasta.*



*Valokuva saaren eteläosasta.*

## **2.4 Kulttuurimaisema**

Inre ja Yttre ören kuuluvat sisäsaaristoon vyöhykkeeseen. Alueen yksityiskoh-  
taisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaise-  
man arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen.

## **2.5 Muinaisjännökset**

Muutosalueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä tai  
muinaisjännösrekisterissä olevia kohteita.

## 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

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

## 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Hakija on anonut, että Inre örenin yleiskaavamerkintä muutetaan nykyisestä RA50:stä rakennusjärjestyksen mukaiseksi normaaliksi RA/1-rakennuspaikaksi.

Kiinteistöt 1:44 ja 1:45 on muodostettu vuonna 1964. Kun voimassa olevaa yleiskaavaa laadittiin, molemmat saaret, Inre ja Yttre ören, merkittiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Vuonna 1993 kunta myönsi poikkeusluvan saunan rakentamiselle Inre örenille ja vuonna 1996 loma-asuntorakennukselle Yttre örenille. Perusteluna oli, että saaret muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Saaret olivat silloin samassa omistuksessa. Vuonna 2006 kunnassa teetettyjen pienten yleiskaavamuutosten ja -tarkistusten yhteydessä molemmille saarille annettiin kaavamerkintä RA kohdekohtaisella rakennusoikeudella, nykytilanteen mukaisesti.

Inre örenille ei voida myöntää mitoitukseltaan normaalikokoista rakennuspaikkaa. Hakijalla on kuitenkin tarvetta lisärakentamiselle, jotta perhe voisi vaivattomammin oleskella saarella.

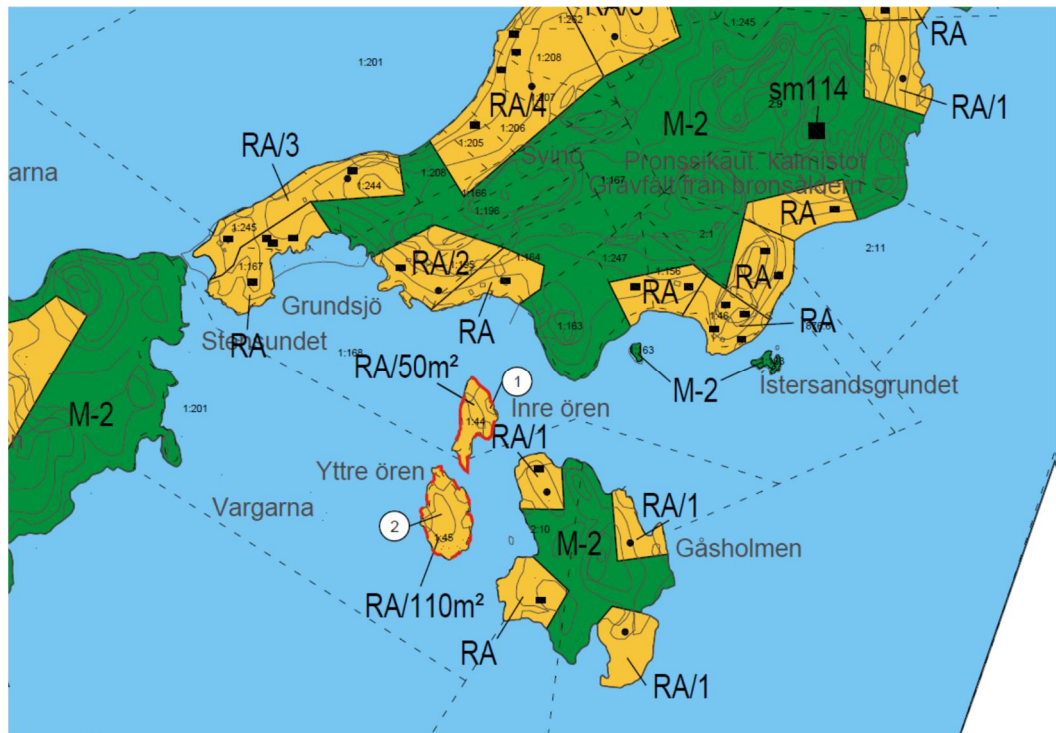
Rakennuspaikkakohtainen rakennusten enimmäismäärä on saaristossa yleensä neljä. Keskusteluissa kunnan rakennusvalvonnan kanssa on todettu, että tämän mukaan molemmille saarille voidaan sallia kaksi rakennusta, yksi pienempi loma-asunto ja yksi sauna (enintään 30 m<sup>2</sup>). Tämän perusteella voidaan Inre örenin kaavamerkintää muuttaa siten, että kohdekohtainen rakennusoikeus hieman kasvaa. Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan vapaa-ajan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Kunnanhallitus on vuonna 2003 tehnyt päätöksen, että Yttre örenin rakennusoikeus voisi olla 120 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa esitetään ratkaisu, jossa Inre örenin ja Yttre ören jakavat vapaa-ajan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden 200 k-m<sup>2</sup> siten, että Inre örenin rakennusoikeus kasvatetaan 50:stä 80 kerrosneliömetriin ja että Yttre örenin rakennusoikeus kasvatetaan 110:stä 120 kerrosneliömetriin. Täten Inre örenille olisi mahdollistaa rakentaa yksi pienehkö loma-asunto nykyisen saunarakennuksen lisäksi. Loma-asuntorakennuksen sijainti tulisi saaren keskelle, puuston ympäröimäksi, korkeimpaan kohtaan merenpintaan nähden. Saarella ei ole mahdollista sijoittaa rakennusta yli 40 metrin päähän rantaviivasta.

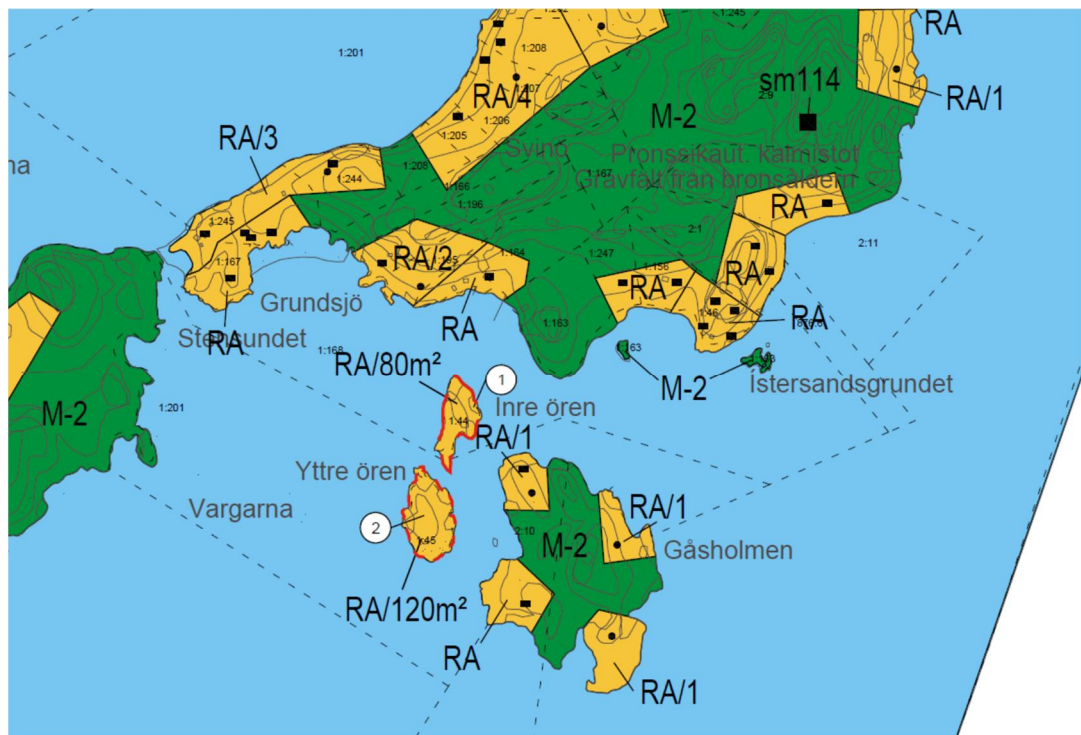
Kaavaehdotuksessa kohdassa 1 yleiskaavamerkintä muutetaan siten, että kohdekohtainen rakennusoikeus on 80 m<sup>2</sup>. Kohdassa 2 yleiskaavamerkintä muutetaan siten, että kohdekohtainen rakennusoikeus on 120 m<sup>2</sup>. Muutoksen myötä alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Yleiskaavassa osoitettu laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei

muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoituseriaatteita. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne.. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Valokuva nykyisestä saunarakennuksesta.

### 3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

<b>RA</b>	<b>LOMA-ASUNTOJEN ALUE</b>  Alueelle voidaan rakentaa erillisiä loma-asuntoja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Numero RA-merkinnän yhteydessä osoittaa suurimman sallitun rakennuspaikkojen lukumäärän RA-alueella. Ilman numeroa olevalla alueella ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.
<b>/110 m<sup>2</sup></b>	Suurin sallittu rakennusoikeus alueella kerrosalaneliömetreinä.

## 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 laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta talvella 2020.

### *Täydentyä prosessin aikana*

#### *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 kaavamuutoksen lähtökohtana on nykyisen yleiskaavan tilanne, jossa Inre Ören ja Yttre Ören muodostavat yhdenrakennuspaikan. ELY-keskus katsoo edelleen, että tämän takia kaavamuutosalue tulee laajentaa koskemaan Inre Örenin ja Yttre Örenin muodostamaa kokonaisuutta. Kaavamuutosta harkittaessa tulee saarten muodostaman rakennuspaikan tilannetta verrata muihin RA alueisiin ja varmistua mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta.

Maakuntamuseo huomauttaa, että olevaa aittaa ei ole esitelty aineistossa tarkemmin. Mikäli se on iältään vanha ja siihen liittyy kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa, myös aitta tulisi voida säilyttää uuden rakentamisen rinnalla. Tarvittaessa aitta tulee osoittaa suojelumerkinnällä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan, että kohteessa 9 yksi kiinteistö jaetaan kahteen saareen. Näiden kahden saaren yhteenlaskettu rakennusoikeus ylittää uudessa rakennusjärjestyksessä ehdotettua vapaaajan asuntojen kokonaisrakennusoikeutta. Kokonaisrakennusoikeus on muutettava käsittämään 200 m<sup>2</sup>.

Aluearkkitehti ei puolla kaavamuutosta. Rakennusoikeutta ei ole syytä lisätä saaren poikkeuksellisen pienen koon takia. Laajempi rakentaminen aiheuttaisi peruuttamattoman maisemavuorion herkässä saaristoympäristössä.

Luonnosvaiheessa saatiin kohde 9:n kaksi yksittäistä kommenttia. Kiinteistön 1:44 omistaja pyytää kuntaa merkitsemään kaavamuutoksen alkuperäisen viireillepanopäätöksen mukaisesti RA-1-merkinnällä ja että sen tulee koskea myös Yttre öreniä. Kiinteistön 1:45 omistaja huomauttaa selostuksessa olevaa virhettä koskien toteutunutta tilannetta Yttre örenillä ja että Yttre örenin

rakennusoikeus tulisi olla 120 k-m<sup>2</sup>, v. 2003 tehdyn päätöksen mukaan. Yksittäisissä mielipiteissä on myös vertailtu naapurikuntien yleiskaavatilanteisiin ja nostettu esiin saaria, joiden pinta-alat ovat pienet ja joissa esiintyy RA-tyyppistä merkintää.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutoskohdetta Inre ören 1:44 ja Yttre Ören 1.45.

### *Vastine*

Kaavamuutosaluetta on laajennettu koskemaan Inre örenin ja Yttre örenin muodostamaa kokonaisuutta ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Lähtökohtana muutokselle on myös, että saaret yhdessä muodostavat yhden rakennuspaikan. Kaavamuutosta on muutettu siten, että Inre örenin ja Yttre örenin yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa kunnan rakennusjärjestyksessä olevaa enimmäismäärää loma-asutukselle. Näin alueen muiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu. Inre örenillä oleva talousrakennus ei kaavoittajan tietojen mukaan ole arvokas. Kaavaehdotus on vuonna 2003 kunnanhallituksessa tehdyn päätöksen mukainen.

Yleiskaavaprosessissa on maanomistajien tasapuolinen käsittely huomioitu suhteessa Kaakkois-Siuntion osayleiskaavaan kokonaistilanneeseen. Suunnittelussa ei ole vertailtu naapurikuntien osayleiskaavoihin. Yleinen käytäntö yleiskaavoituksessa on, että pienikokoisille alle 1 ha saarille ei mitoiteta rakennuspaikkoja. Vanhoilla olemassa olevilla rakennuspaikoilla, joissa on yleiskaavaa laadittaessa ollut jo rakennuksia, on tästä voitu poiketa.

Kaavaluonnos esitetään ym. muutoksella kaavaehdotukseksi.

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

### *4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute*

*Täydentyä prosessin aikana*

### *Vastine*

*Täydentyä prosessin aikana*

## **5 Kaavamuutoksen vaikutukset**

### *Vaikutukset yleisesti*

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksen myötä olennaisesti muutu. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei muutu. 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 vähäiset.

#### *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 tai taloudellisiin olosuhteisiin.

#### *Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

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 toteutumiseksi ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen



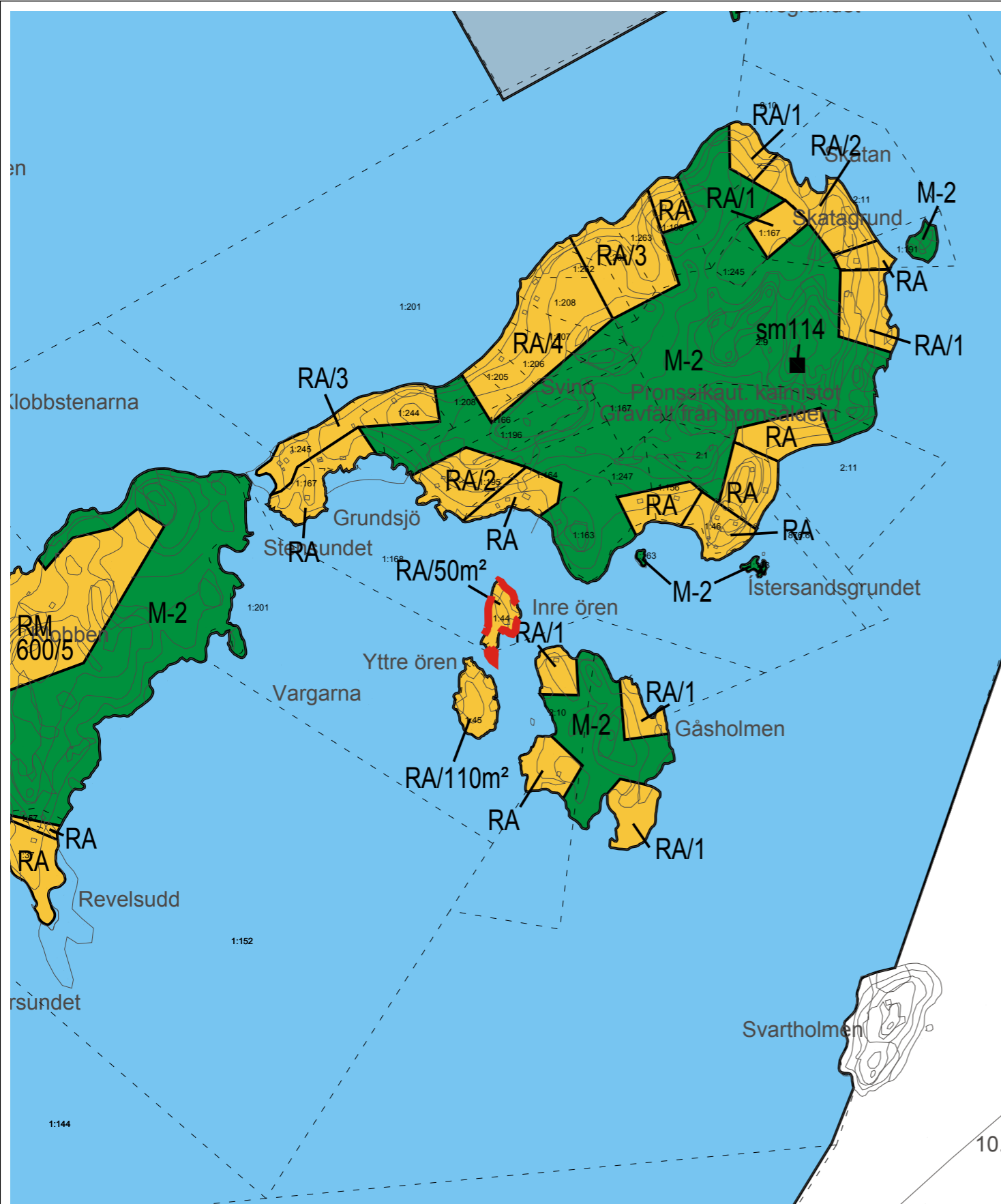
tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## 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](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö  
p. 044 386 1286  
[timo.onnela@siuntio.fi](mailto:timo.onnela@siuntio.fi)

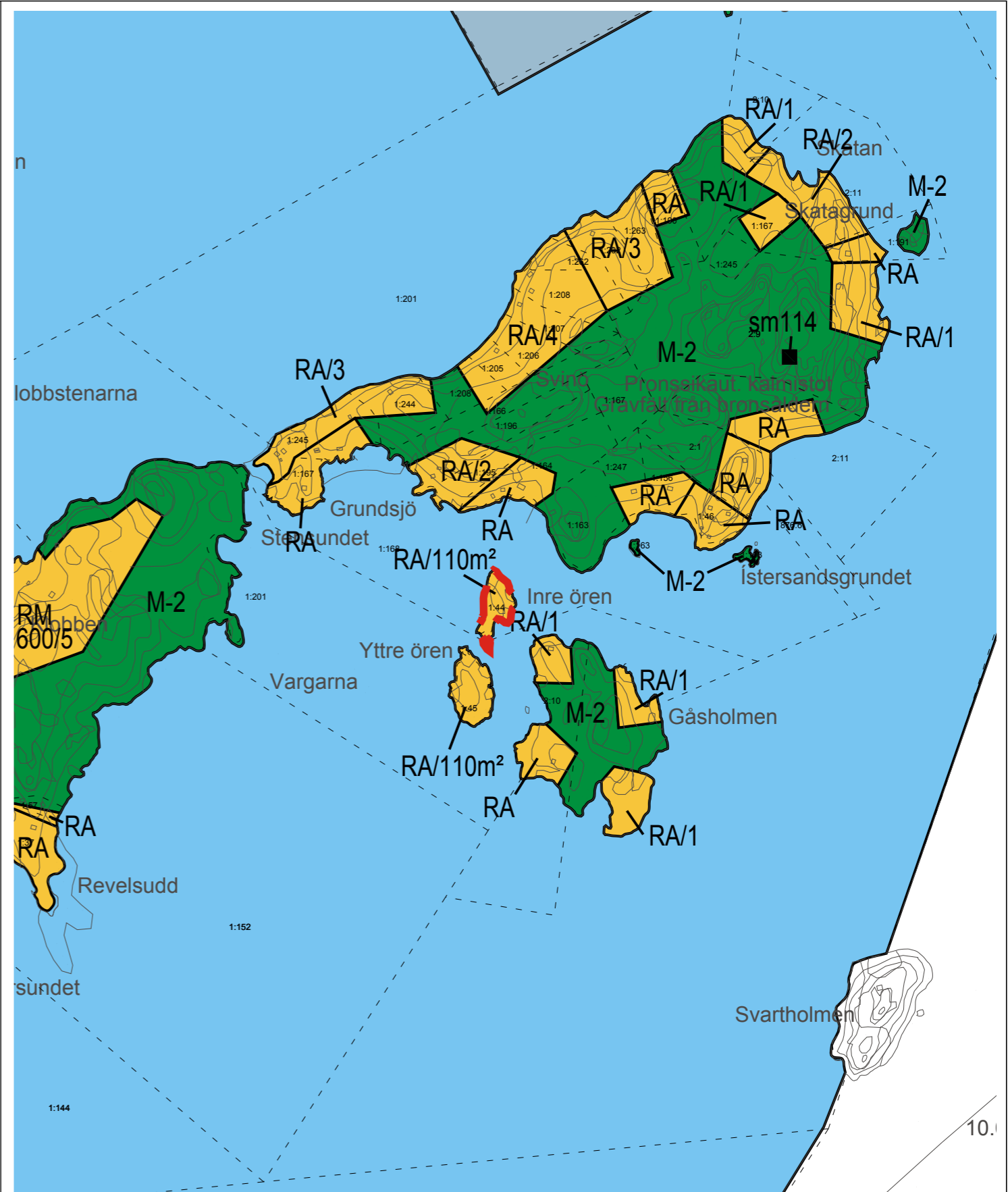


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

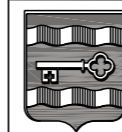
**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistönummus  
755-452-1-44

Kiinteistön nimi  
Inre ören



**ARK**  
**ITEKTU**  
**RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

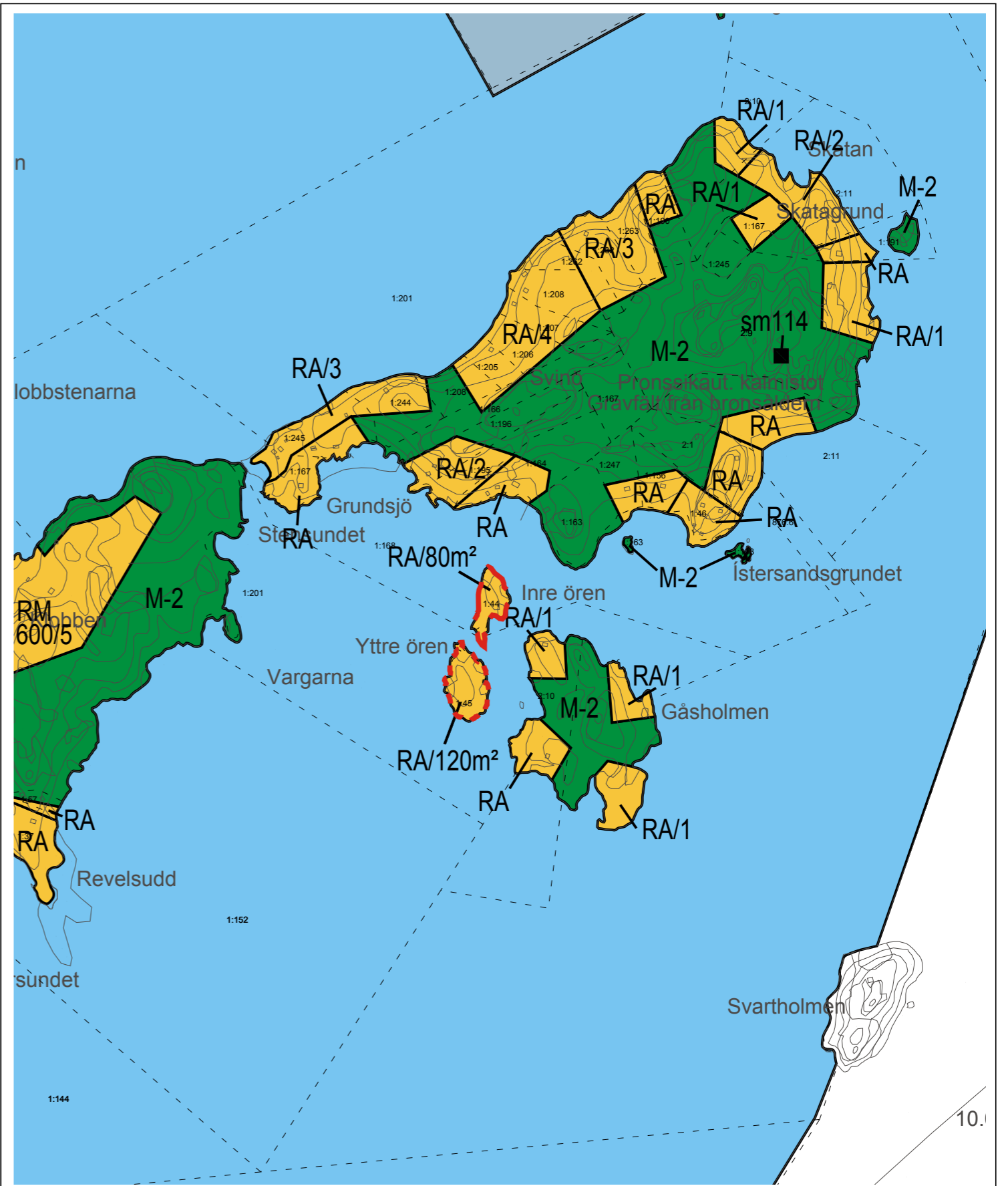
28.2.2019

Oy Arkittehtisuunnittelu Arkittekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

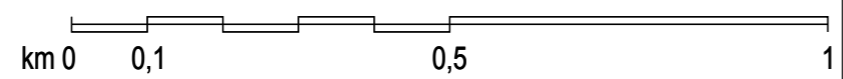
p. (09) 611 660

**9**



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan** **2017-2019**

<b>Kiinteistönummus</b> 755-452-1-44	<b>Kiinteistön nimi</b> Gåsholms Inre Örn
---	--

	Kaakkoi-Siuntion osayleiskaava	
	SIUNTION KUNTA	SJUNDEÅ KOMMUN
	Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA	10.1.2020
<small>Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd</small>	<small>Freeseinkatu 3 A 6 00100 HELSINKI</small>	<small>p. (09) 611 660</small>

Kohde Objekt

**9**