

# SIUNTIO HAAGA II - ALUEEN ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS



**SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	3
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	4
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2	ASEMAKAAVA .....	5
3	NYKYTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	ALUEEN KAAVOITUSTILANNE, NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA MAANOMISTUS .....	6
3.2	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT .....	8
3.3	LAADITUT SELVITYKSET .....	8
4.1	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	10
4.2	OSALLISET JA OSALLISTEN KUULEMINEN .....	10
5	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	12
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
5.1	AVOIMEEN MAISEMAAN AVAUTUVAT PIENTALOKORTTELIT .....	13
5.2	MUUT PIENTALOKORTTELIT .....	13
5.3	VIRKISTYS- JA SUOJELUALUEET .....	13
5.4	MAATALOUSALUEET .....	13
5.5	TIEALUEET .....	13
5.6	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO .....	13
7	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET .....	15
7.1	VAIKUTUKSET IHMISEN TERVEYTEEN, ELINOLOIHIN JA VIIHTYVYYTEEN .	15
7.2	VAIKUTUKSET LUONNONOLOSUHTEISIIN .....	15
7.3	VAIKUTUKSET VIRKISTYSALUEISIIN JA REITTEIHIN .....	15
7.4	VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen, RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN, MAISEMAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN .....	15
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	16

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Alueen nimi	Bollstadin kylä
Kunta	Siuntion kunta
Kaavan nimi	Haaga II, korttelit 142 - 156
Vireilletulo	Helmikuussa 2003
Kaavanlaatija	Sito-konsultit Oy / Timo Urala Tietäjätie 14, 02130 Espoo p.09 5844 173

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Siuntion asemaseudun pohjoispuolella Siuntiontien länsipuolella. Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella on Haaga I:n asuntoalue. Alla olevassa kuvassa on esitetty suunnittelualueen sijainti.



Kuva 1. Kaava-alue kuvattuna opaskartalla.

### **1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS**

Kaavan nimi on Haaga II. Tämä selostus liittyy 5.1.2005 päivättyyn asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavalla otetaan nykyistä maanviljely- ja metsäaluetta asuinkäyttöön. Alueella on olemassa olevaa omakotiasutusta.

### **1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Kaavakartta
4. Kaavan havainnekuva

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Konsultti laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.3.2003
- Konsultti laati alustavat maankäyttövaihtoehdot 13.3.2003
- Konsultti laati luonnoksen asemakaavaksi 2.3.2004
- Viranomaisneuvottelu pidettiin 2.5.2003
- Luonnos pantiin nähtäville 9.3.2004
- Tekninen lautakunta käsitteli luonnoksesta saadun palautteen 9.11.2004
- Konsultti laati asemakaavaehdotuksen 5.1.2005
- Tekninen lautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen
- Kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen
- Ehdotus on nähtävillä x.x.2005
- Osalliset tekevät muistutukset tai antavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta
- Tekninen lautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen
- Kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen
- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen

### 2.2 ASEMAKAAVA

Korttelit 142-147 ja 149-155. Alue avautuu kansalliseksi kulttuurimaisemaksi luokiteltuun avoimeen maisematilaan. Rakennukset ovat perinteitä kunnioittavia harjakattoisia 1 u 2/3 kerroksisia puutaloja. Rakentaminen asettuu luonnonmuotoihin ja olemassa olevan metsän reunaan tukeutuen. Osa korttelin 144 taloista ovat ½ k 1 kerroksisia rinnetaloja.

Kortteli 148 ja korttelialue korttelista 156. Rakennukset ovat alueella perinteitä kunnioittavia harjakattoisia kaksikerroksisia puutaloja. Osa korttelista 156 on rakennettu ja tonteilla on omakotitaloja ja niiden aputiloja.

VL-alue on normaali virkistysalue. VL-1- alue on alue, jossa metsänhoidollisilla toimenpiteillä ei saa heikentää Liito-oravan elinmahdollisuuksia.

Siuntiontien varteen jäävä viljelyalue osoitettiin maatalousalueeksi MT-merkinnällä.

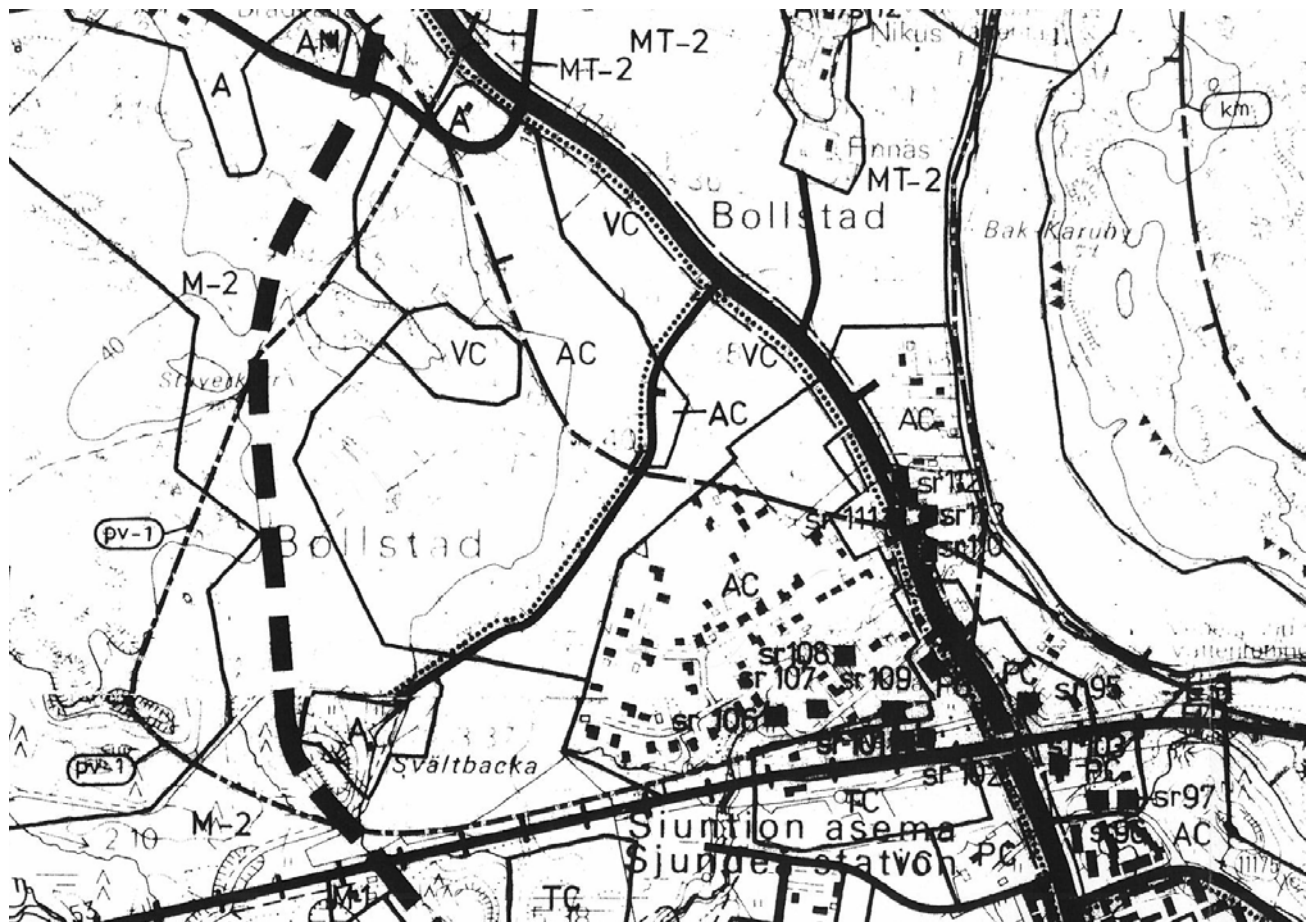
### 3 NYKYTILANNE JA LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 ALUEEN KAAVOITUSTILANNE, NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA MAANOMISTUS

##### **Kaavoitustilanne**

Läntisen Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 6.8.2002) on pääosa suunnittelualueesta osoitettu pohjavesialueeksi ja alueen länsireunalle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä keskustan ohikulkutien varaus. Ympäristöministeriö jätti suunnittelualan keskeiseltä osalta vahvistamatta taajamatoimintojen alue -merkinnän. Tällä osalla on voimassa vuonna 1985 vahvistetun Läntisen Uudenmaan seutukaava, jossa Siuntiontien länsipuolinen peltoalue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Maakuntakaavaehdotuksessa (22.9.2003) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta.

Siuntion osayleiskaavassa (22.3.1993) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (kaavamerkintä AC).



Kuva 2, ote osayleiskaavakartasta.

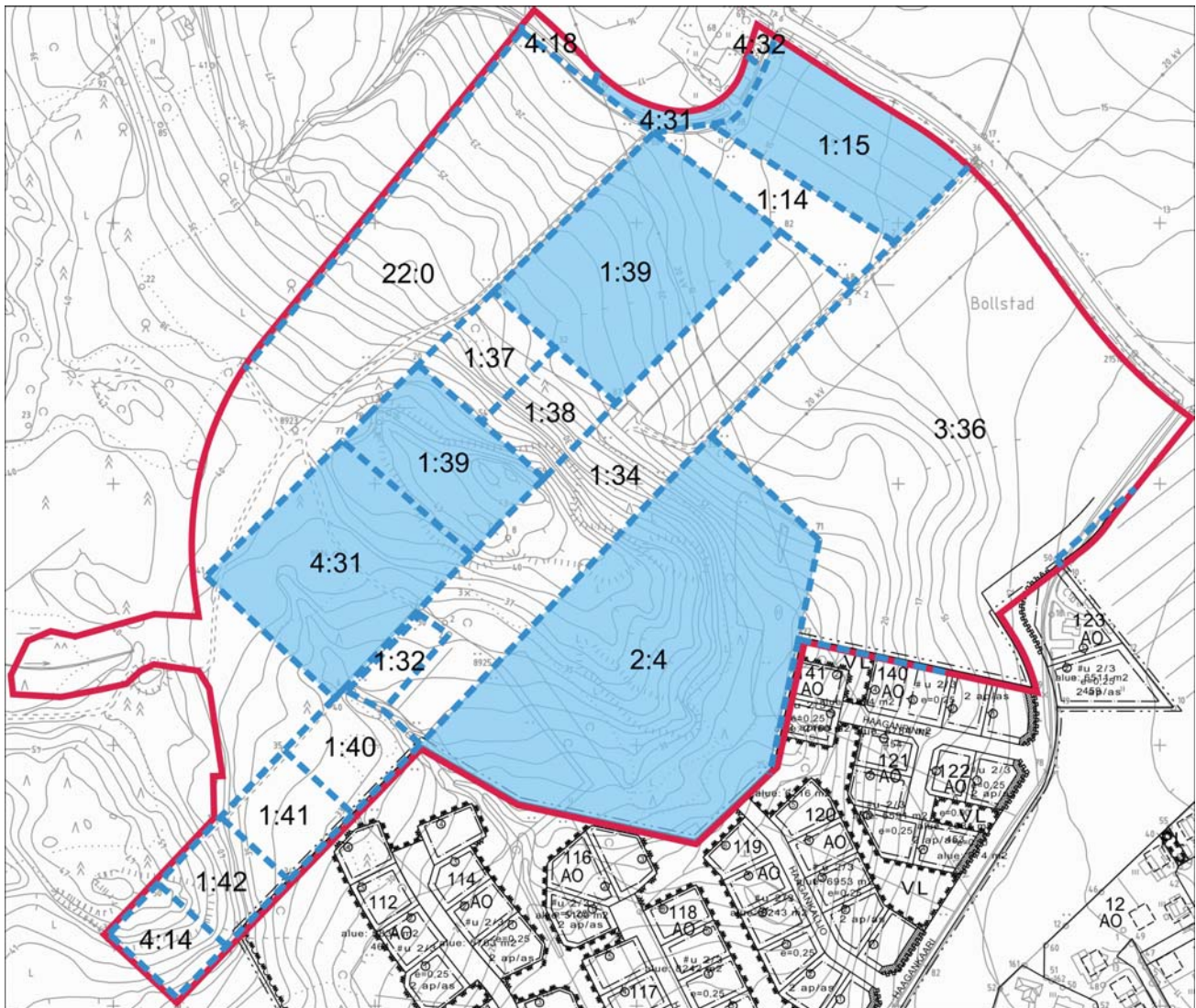


**Nykyinen maankäyttö**

Suunnittelualueen länsiosia (Fågelberget) on rakentamatonta metsäistä rinne- ja lakialuetta. Siuntiontien varsi on viljelyskäytössä olevaa peltoa.

**Maanomistus**

Alueella on useita yksityisiä maanomistajia sekä Siuntion kunta.



Kuva 3, alueen maanomistuskartta, värjätty alueet ovat kunnan omistuksessa.

**Tiesuunnitelma**

Kaava-alue rajoittuu Siuntiontien teialueeseen, jossa kulkee kevyen liikenteen raitti. Maantie 115 Jalankulku ja polkupyörätie välillä Siuntion asema – Västerby – suunnitelma on laadittu 1.6.2004. Väylä on rakennettu vuonna 2004.

### **3.2 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT**

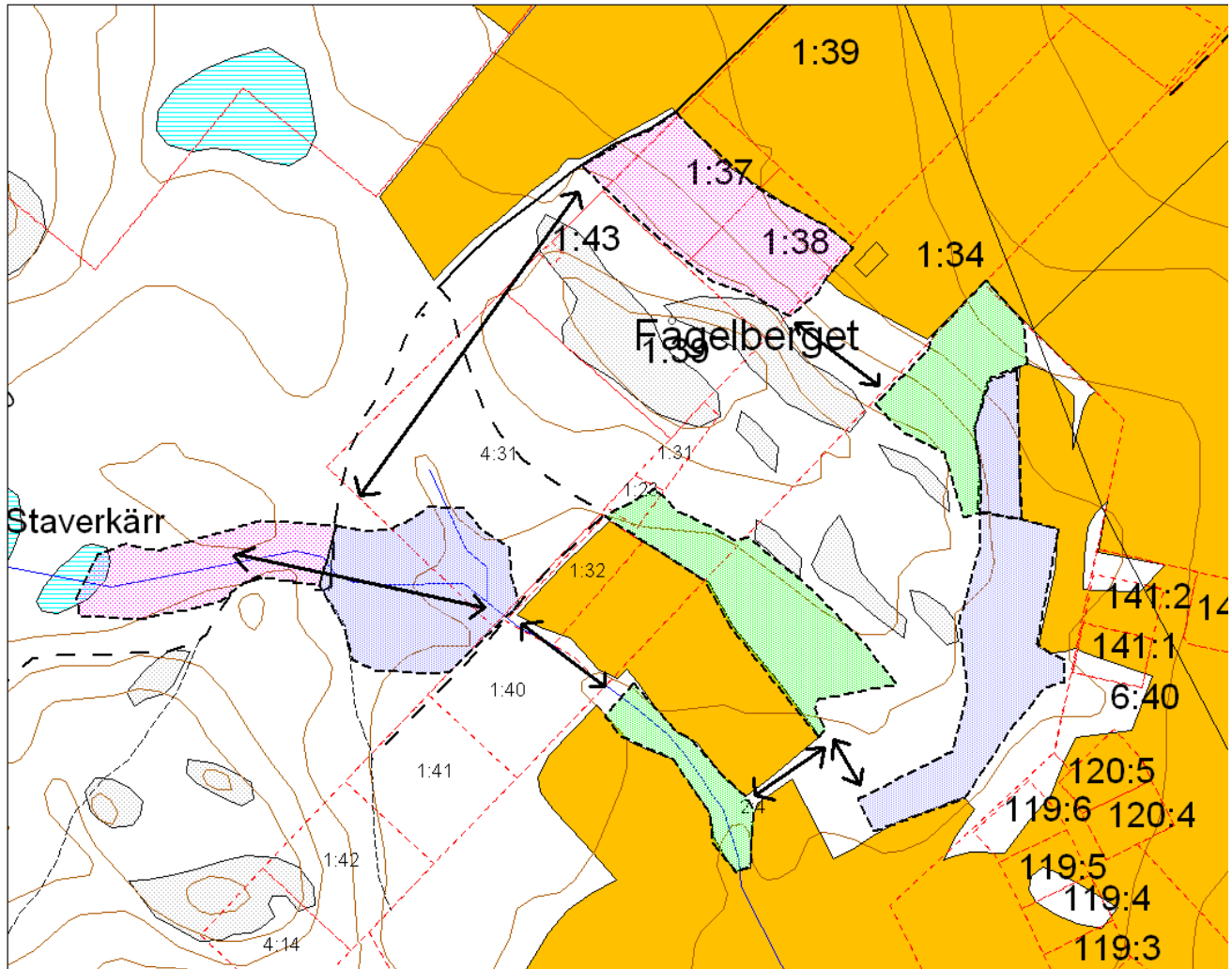
Alue liittyy suoraan haaga I-alueen asemakaavaan, joka on hyväksytty Siuntion kunnanvaltuuston 28.1.2002 päätöksellä.





### **3.3 LAADITUT SELVITYKSET**

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu luonnonoloja koskeva ympäristöselvitys Stavekärrin alueesta, loppuraportti 20.6.2001. Selvityksen mukaan alueelta ei tavattu huomionarvoista lajistoa.

Luontotieto Keiron laati kesän 2003 aikana suunnittelualan luontoselvityksen. Alueelta on löydetty kaksi liito-oravan esiintymisaluetta





	Lisääntymisalue	Siuntion kunta Hagan asemakaava-alue
	Mahdollinen lisääntymisalue	Luontoseelvitys
	Ruokailualue	<b>Liito-oravan alueet</b>
	Kulkureitti	Luontotieto Keiron / SP 30.6.03 Mittakaava 1:4000

Kuva 4, liito-oravan alueet.

Tiehallinto on laatinut 28.6.1999 Länsi-Uudenmaan meluselvityksen Siuntion Kuntaan. Meluvyöhykekartta osoittaa että Siuntiontien melu ennustetilanteessa on melko vähäinen. 55 db melukäyrä ulottuu maksimissaan noin 30m Siuntiontiestä tasaisen pellon suuntaan. Lähin asuintontti on noin 80m päässä tiestä, joten melun raja-arvot eivät ylity alueella.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

Tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 8. päivänä huhtikuuta 2003, ja päätti asettaa sen nähtäväksi teknisessä toimistossa ja kunnan internetsivuilla [www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi muistutus, joka koski alueelle sijoittuvan tärkeä pohjavesialueen huomioon ottamista suunnittelussa.

Konsultin laatimat alustavat maankäyttövaihtoehdot laadittiin huhtikuun 2003 aikana. 2. päivänä toukokuuta 2003 järjestettiin asemakaavahankkeeseen liittyvä viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin luonnosvaihtoehtoja.

10.2.2004 tekninen lautakunta pani valitun vaihtoehtoluonnoksen pöydälle kattotyypin selvittämistä varten.

9.3.2004 tekninen lautakunta käsitteli konsultin toimittamat pulpetti- ja harjakattotyypin havainnevaihtoehdot.

Luonnos asemakaavaksi oli kommentoimisajan nähtävillä kunnan rakennustoimistossa 26.4. – 21.5.2004. Nähtävillä olosta ilmoitettiin Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla. Osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Tekninen lautakunta käsitteli luonnoksesta saadun palautteen 9.11.2004. Kortteleita 150 ja 151 muutettiin. Kiinteistöille 1:37 ja 1:38 osoitettiin yhteensä yksi erillispientalon rakennuspaikka tasavertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Ruotsinkieliset kadunnimet lisättiin.

Asemakaavaehdotus on valmistunut 5.1.2005. Teknisen lautakunnan valmistelun pohjalta kunnanhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksen julkista nähtävänäpitoa varten. Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä kunnan rakennustoimistossa 30 päivän ajan (MRA 27 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Tekninen lautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet.

Asemakaavan voimaan tulosta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa.

### **4.2 OSALLISET JA OSALLISTEN KUULEMINEN**

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat erityisesti:

- Alueen maanomistajat
- Naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Tammisaaren museo
- Tielaitos
- Museovirasto
- Siuntion kunta: Tekninen lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Vapaa-aikalautakunta  
Sivistyslautakunta  
Maaseutulautakunta  
Perusturvalautakunta  
Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys  
Paikallinen Marttayhdistys  
Mannerheimin lastensuojeluliitto  
Sähkölaitos  
Puhelinyhdistys  
Kaasulaitos

## 5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen väestöpohjan kehittämistä. Alueesta tulee suunnitella viihtyisä ja turvallinen sekä kulttuuriympäristöön ja maisemaan sopiva alue, jossa on houkuttelevia erilaisia, erityyppisiä, pienempiä osa-alueita.

Siuntiontien länsipuolinen pelto-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, mikä otetaan suunnittelussa huomioon.

Asemakaavalla ja sen määräyksillä varmistetaan, ettei alueella sijaitsevalle tärkeälle pohjavesialueelle aiheudu pilaantumisen vaaraa.

Alueelta on löydetty kaksi liito-oravan esiintymisaluetta, jotka ruokailupaikkojen ja kulkureittien lisäksi otetaan huomioon suunnittelussa.

## 6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 AVOIMEEN MAISEMAAN AVAUTUVAT PIENTALOKORTTELIT

Korttelit 142-147 ja 149-155. Alue avautuu kansalliseksi kulttuurimaisemaksi luokiteltuun avoimeen maisematilaan. Tonttikadut on suunnattu siten, että katuja pitkin saadaan näkymät koillisessa siintävälle vesistölle. Rakennukset ovat alueella perinteitä kunnioittavia harjakattoisia 1 u 2/3 kerroksisia puutaloja. Rakennukset on määrätty rakennettaviksi samaan linjaan ja harjakattojen suunnat on määrätty maisemaan istumisen varmistamiseksi. Rakentaminen asettuu luonnonmuotoihin ja olemassa olevan metsän reunaan tukeutuen. Samalla kaavamääräyksillä on toteutettu myös korttelialue korttelista 156. Osa korttelin 144 taloista ovat ½ k 1 kerroksisia rinnetaloja.

Asemakaavamerkintänä kortteleissa AO 1 u 2/3. Harjakattoisiin 1-2 asunnon taloihin saa tehdä ullakolle max. 2/3 ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Tonttitehokkuus kortteleissa e=0,25. Autopaikkoja on rakennettava 2ap/asunto. Poikkeuksena korttelialue korttelista 156, jossa tehokkuusluku on tonttien suuren koon vuoksi e=0,20. Asemakaavamerkintä osalla korttelin 144 tonteista on ½ k 1 (rinnetalot). Kellarikerroksessa saa tehdä max. ½ 1. kerroksen kerrosalasta.

### 5.2 MUUT PIENTALOKORTTELIT

Kortteli 148 ja korttelialue korttelista 156. Rakennukset ovat alueella perinteitä kunnioittavia harjakattoisia kaksikerroksisia puutaloja. Osa korttelista 156 on rakennettu ja tonteilla on omakotitaloja ja niiden aputiloja.

Asemakaavamerkintänä kortteleissa AO II. Harjakattoiset max. kaksikerroksiset talot. Tonttitehokkuus kortteleissa e=0,1. Autopaikkoja on rakennettava 2ap/asunto.

### 5.3 VIRKISTYS- JA SUOJELUALUEET

Alueella on kahdenlaisia virkistysalueita. VL-alue on normaali virkistysalue. VL-1- alue on alue, jossa metsänhoidollisilla toimenpiteillä ei saa heikentää Liito-oravan elinmahdollisuuksia. Merkinnällä s-1 on lisäksi osoitettu liito-oravan lisääntymis- tai mahdolliset lisääntymisalueet. Näillä alueilla ovat metsänhoidolliset toimenpiteet kielletty. VL-1 alueelle on osoitettu suojeltu Tammi.

### 5.4 MAATALOUSALUEET

Siuntiontien varteen jäävä viljelyalue osoitettiin maatalousalueeksi MT-merkinnällä.

### 5.5 TIEALUEET

Kokoojatiet liittyvät Fallintiehen ja Haagankaareen. Kevyen liikenteen väylille on tilavaraukset Palokärjentiellä, Lintuvuorentiellä ja Fallintiellä.

### 5.6 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Viemäröinti liitetään alueella kunnan viemäriverkkoon.

Käyttövesi otetaan kunnan vesiverkostosta.



Tonttien sadevedet imeytetään tonteille.

Teiden sadevedet liitetään osin kunnan sadevesiviemäriverkkoon.

Kunnallistekniset liityntäpaikat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ovat Lintuvuorentien päästä kevyen liikenteen raitin alitse Haagankallion päähän sekä Palokärjentien päästä Haagankaarelle.

Maanalaiselle viemärille on varattu tila MT-alueen halki Siuntiontielle sekä 144-korttelin halki Haagankaarelle.

## **7 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET**

### **7.1 VAIKUTUKSET IHMISEN TERVEYTEEN, ELINOLOIHIN JA VIIHTYVYYTEEN**

Korttelialueet sijaitsevat niin etäällä Siuntiontiestä, ettei liikenteen melu ylitä ohjearvoja.

Uuden pientaloalueiden ja teiden rakentamisen maaperäriskit ovat vähäisiä. Rakentaminen ei vaikuta haitallisesti pohjavesisuhteisiin tai pohjaveden laatuun.

### **7.2 VAIKUTUKSET LUONNONOLOSUHTEISIIN**

Liito-oravien nykyiset lisääntymisalueet, mahdolliset lisääntymisalueet ja ruokailualueet sekä kulkureitit näiden välillä on säilytetty lähivirkistysalueen osina. Asemakaava ei hävitä liito-oravien lisääntymisalueita eikä heikennä niiden elinoloja.

### **7.3 VAIKUTUKSET VIRKISTYSALUEISIIN JA REITTEIHIN**

Lintuvuoren metsäinen lakialue säilytetään lähivirkistysalueena. Lähivirkistysalueiden ja uusien tieyhteyksien kautta säilyvät hyvät yhteydet nykyisen asutuksen ja kuntakeskuksen suunnasta asemakaava-alueen länsipuoleiselle metsäalueelle.

### **7.4 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen, RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN, MAISEMAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN**

Asemakaava vahvistaa kuntakeskuksen väestöpohjaa. Erilaiset korttelialueet ja rakennuspaikat luovat monipuolista pientalotonttitarjontaa.

Läntisen Uudenmaan seutukaavan mukainen Siuntiontien varren peltoalue säilyy maatalousalueena. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reuna muuttuu osittain rakennetuksi. Lintuvuoren puustoinen silhuetti säilyy ennallaan.

Korttelin 156 jo rakentuneet pientalot estävät keskustan ohikulkutievarauksen toteuttamisen osayleiskaavakartan mukaiselle paikalle.

## **8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Kaavan toteuttaminen aloitetaan olemassa olevan Fallintien suunnasta edeten uusia kaavateitä, Lintuvuorentietä ja Palokärjentietä.

Korttelille 156 on olemassa tieyhteys, tontit 6-9 ovat asuinkäytössä. Uusi kaavatie, Lintuvuorentie, noudattaa pääosin olemassa olevaa tielinjausta. Kortteliin 148 on tulossa asuinrakennus ennen kaavan valmistumista. Tilapäinen tieyhteys Kortteliin johdetaan Lintuvuorentien suunnasta pellon reunaa pitkin. Lopullinen kaavan mukainen kulku kortteliin tapahtuu Laulurastaantien kautta.

Asemakaava valmistuu vuonna 2005 ja kaava-alueen toteutus pyritään aloittamaan lähivuosina.

Espoossa 5.1.2005

Timo Urala, arkkitehti SAFA ARK-880