



Siuntion kunta

CAMPUS ASEMAKAAVA / 2. VAIHE (CAMPUS II)

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 58 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 58 tontit 1, 9 ja 10 sekä puistoaluetta

Asemakaavan selostus **6.2.2024**

Laatija	Tengbom Oy Laura Poutamo, arkkitehti SAFA YKS 716 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 040 752 3907
Vireille tulo	tekninen lautakunta 16.1.2018 § 6
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> tekninen lautakunta 12.3.2019 § 36 nähtävillä 26.3.2019 – 25.4.2019 <u>Asemakaavaaluonnos</u> tekninen lautakunta 09.04.2019 § 51 nähtävillä 26.04 – 27.05.2019 <u>Asemakaavaehdotus MRL 65 §</u> tekninen lautakunta 15.6.2021 § 79; 22.3.2022 § 38 nähtävillä 4.4.-5.5.2022 <u>Asemakaavaehdotus MRA 32 §</u> tekninen lautakunta 6.2.2024 § xx nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> tekninen lautakunta xx.xx.xxxx § xx kunnanhallitus xx.xx.xxxx § xx kunnanvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



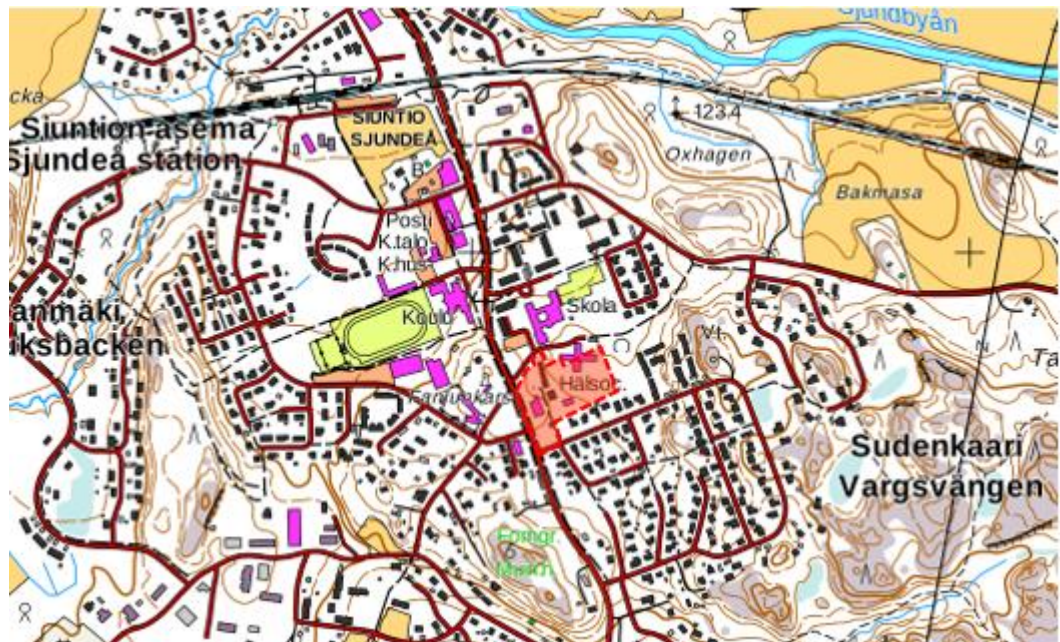
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siuntion kuntakeskuksessa Siuntiontien itäpuolella. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Charlotta Lönnqvistin tie sekä puistoalue, lännessä Siuntiontie, etelässä Sudeukaari ja idässä pientaloalue. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 58 sekä puistoaluetta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: Maanmittauslaitos 2018)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:	Siuntion Campusin asemakaavan muutos, 2. vaihe (Campus II)
Päätarkoitus:	Mahdollistaa omaehtoisen asumisen ja palveluiden kortteli-alueen toteutus.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 3 ha
Rakennusoikeus:	13 385 k-m ²
Kaavaselvitys koskee:	6.2.2024 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Kannen kuva: Ortokuva. Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu.



1.3 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liitteistä	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne.....	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset.....	25
5.3.1 Korttelialueet.....	25
5.3.2 Muut alueet.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	33
5.4.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta	33
5.5 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	Virhe.
Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.2 Toteutuksen seuranta.....	35



1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.1.2019, tark. 7.5.2021, tark. 22.3.2022
2. Asemakaavakartta, 6.2.2024
3. Kaavamääräykset, 6.2.2024
4. Havainnekuvia, 6.2.2024
5. Varjotutkielma, 6.2.2024
6. Pelastustiekaavio, 6.2.2024
7. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuus, 6.2.2024
8. Puukerrostalo, konsepti, 15.10.2021
9. Liikennekaavio 6.2.2024
10. Rakentamistapaohje 6.2.2024
11. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Siuntion keskustan kaavarunko (luonnosmateriaali)
- Uusimaa-kaava 2050 / Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava
- Uusimaa-kaava 2050 selvitykset
- Siuntion keskustan osayleiskaava (hyväksytty 1993)
- Taajama- ja maisemakuvallinen tarkastelu, Tengbom Oy, 18.1.2019
- Campus, Siuntio. Asemakaavamuutosalueen meluselvitys, Destia Oy, 13.6.2019
- Puurakentamisen hyödyntäminen Campus 2. vaiheen asemakaavassa, Tengbom Oy, 15.6.2021
- Tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet 22.3.2022
- Tiivistelmät ehdotusvaiheen (MRL 65 §) lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavanlaatijan vastineet 6.2.2024



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavanlaadinnasta ovat Tengbom Oy:ssä vastanneet ehdotusvaiheeseen (MRL 65 §) asti maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi ja ehdotusvaiheesta (MRA 32 §) eteenpäin arkkitehti SAFA YKS 716 Laura Poutamo.

2.1.1 Vireilletulo

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Tekninen lautakunta on käsitellyt vireilletuloa 16.1.2018 § 6 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 12.3.2019 § 36.

2.1.2 Luonnos

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 9.4.2019 § 51. Luonnos oli nähtävillä 26.4.2019-27.5.2019. Asukastilaisuus pidettiin 8.5.2019. Luonnoksesta saapui 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen suunnittelualan kaakkoisosan kerrostaloalue, korttelissa 58, erotettiin omaksi Campus 2. vaihe -asemakaavakseen (nimitys lyhennettynä ”Campus II”).

Lausuntojen perusteella asemakaavan selvityksiä täydennettiin meluselvityksellä (Destia). Meluselvityksen perusteella kaavaan lisättiin ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelua koskeva määräys. Kaavaehdotusaineistoon liitettiin pelastustiesuunnitelma. Asemakaavaan lisättiin rakentamista ohjaavia määräyksiä ja kaavaratkaisua tarkennettiin, hulevesimääräystä täsmennettiin ja pohjakartta päivitettiin ajantasaiseksi. LT-alueen merkintä muutettiin nykyisen määritelmän mukaan maantien alueeksi.

Luonnosvaiheen jälkeen alueelle laadittiin erillinen havainnekuva alueen toteutuksesta ja selvitys puukerrostalojen toteuttamisesta alueelle (Tengbom Oy). Osallisten palaute huomioitiin suunnitelman laatimisessa. Rakennusalat osoitettiin tarkemmin ja sijoitettiin korttelialueen pohjoisosaan pääosin kohdille, joissa olemassa olevat rakennukset puretaan. Korkeimmat rakennukset sijoitettiin niin ikään korttelin pohjoisosaan, kauemmas pientaloalueesta. Alueen itä- ja eteläosaan merkittiin istutettava alueen osa, jossa säilytetään olemassa oleva puusto, jota hoidetaan metsäisenä. Istutettavaa alueen osaa levennettiin alueen itäpuolella. Alueelle sijoitettaviin autokatoksiin edellytettiin kaavamääräyksissä toteutettavan viherkatto.

2.1.3 Ehdotus I (MRL 65 §)

Kaavaehdotus laadittiin havainnekuvan pohjalta saatu palaute huomioiden sekä edelleen teknisen lautakunnan 15.6.2021 § 79 käsittelyn ja luottamushenkilöille järjestetyn kaavaillan antaman palautteen mukaan. Tavoite kerrostaloalueen osalta täsmentyi luonnosvaiheen jälkeen kaksivaiheisesti. Alueelle suunniteltiin monimuotoista omaehtoista asumista sekä palveluja kunnan HINKU-tavoitteiden mukaisesti ja kannustettiin puurakentamiseen sekä uusiutuvan energian käyttöön.



Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 22.3.2022 § 38. Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 § mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 4.4.-5.5.2022. Ehdotusta esiteltiin yleisöillassa 6.4.2022. Ehdotuksesta saapui 9 lausuntoa ja 2 muistutusta.

2.1.4 Ehdotus II (MRA 32 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella muutettiin erityisesti alueen liikennejärjestelyjä mutta myös hieman rakentamisen sijoittelua. Muun muassa liittymä Siuntiontielle poistettiin ja pysäköintipaikkoja järjesteltiin niin, että mahdollisimman vähäinen määrä erityisesti palveluihin kohdistuvasta ajoneuvoliikenteestä risteäisi jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville MRL 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi.

2.1.5 Hyväksyminen

Kaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2024 aikana. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

2.2 ASEMAKAAVA

Campus asemakaavan 2. vaihe sisältää sivistys- ja hyvinvointikampukseen liittyvän omaehtoista palveluita sisältävän rivi-/kaupunkipientalo- ja kerrostaloalueen kaavoituksen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa vanhalle terveyskeskuksen korttelille uusi käyttötarkoitus terveyskeskuksen siirtyessä uusiin tiloihin. Alueelle suunnitellaan omaehtoista asumista ja palveluja sekä Siuntiontien ja Sudenkaaren risteykseen rivitalorakentamista.

Alueen pinta-ala on 3 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 13 385 k-m². Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla kaksi. Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,45. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 5 685 k-m².

Vanha terveyskeskuksen kortteli on muutettu pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), joka mahdollistaa alueelle asuin-, seniori- sekä liike- ja palvelurakentamista. AL-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 090 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-VII. Kaavan luoteisnurkkaan on osoitettu lähipalvelujen kortteli-alue (PL), joka mahdollistaa enintään 450 k-m² suuruisen elintarvikemyymälän rakentamisen. Kaavan eteläosaan on osoitettu rivitalotontti (AR). AR-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 845 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 58 alueelle on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla tontit 1 ja 9.

Kaavan pohjoisosaan osoitetaan puisto (VP) voimassa olevan kaavan mukaisesti ja sille osoitettua jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua väylää (pp) toteutuu Campus 1.vaiheen kaavassa. Lisäksi pohjoisen puistoalueen läpi on sallittu ajo (pp/t) uudelle terveyskeskuksen tontille korttelissa 40. Kaava-alueen läpi on johdettu Siuntiontien suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys uudelta terveyskeskuksesta Sudenkaarelle sekä yhteys Siuntiontielle.



Liikenne tukeutuu olemassa olevaan tie- ja katuverkostoon. Charlotta Lönnqvistin tien päästä jatkuva jalankulun ja pyöräilyn väylä on historiallista tietä (sh).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava-alueen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Toteuttamisesta vastaa alueen maanomistaja. Toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta. Alueella tulee noudattaa myös sille laadittua rakentamistapaohjetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

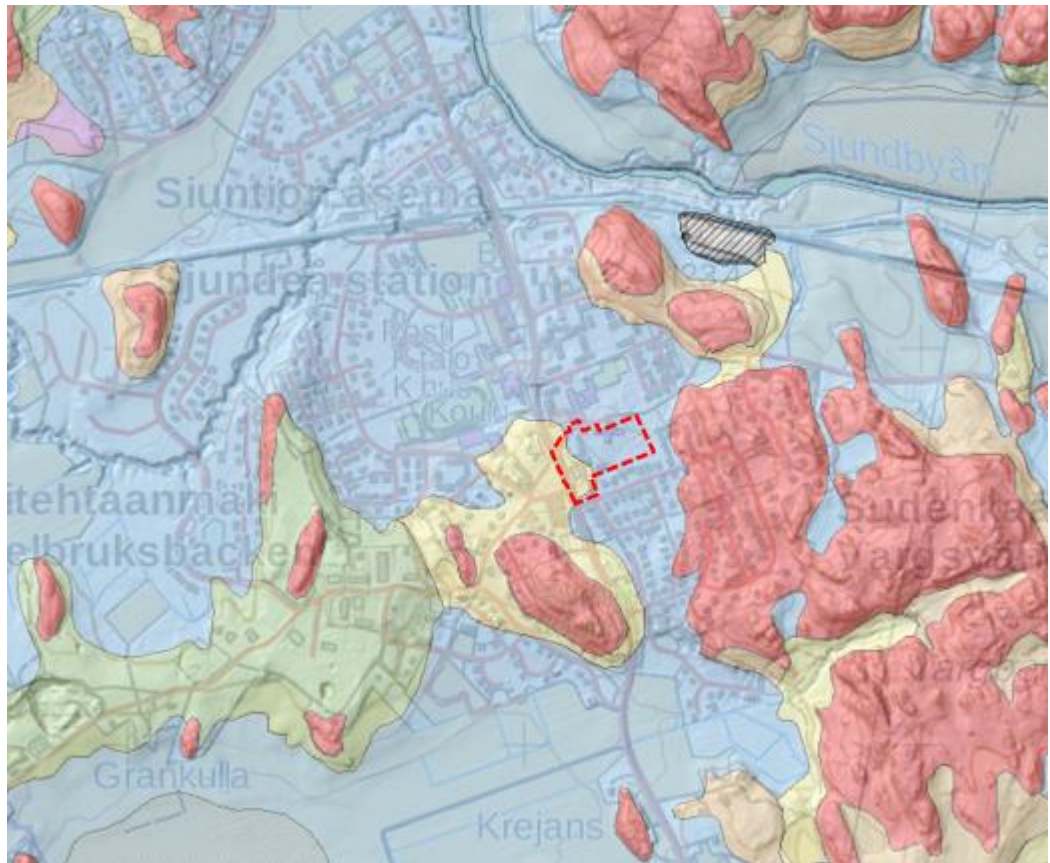
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Siuntion keskustaajamassa. Alueella sijaitsevat vanha terveyskeskus, hammashoitola sekä hoitopalveluja. Alueen läheisyydessä sijaitsevat keskustan muut palvelut sekä pientaloasutusta. Juna-asemalle on matkaa n. 500 m. Maasto on pääosin tasaista ja viettää loivasti luoteeseen. Alue rajautuu lännessä Siuntiontiehen (seututie 115).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja topografia

Maaperä on pääosin savea, lounaassa on karkeaa hietaa. Alue on pienpiirteisesti kumpuilevan selänteen reuna-aluetta jokilaakson laidalla. Maasto suhteellisen tasaista ja viettää loivasti luoteeseen. Länsiosassa on rinne, jossa maasto laskee jyrkemmin kohti laaksoa. Alue sijaitsee 15-20 metriä Sjundbyn jokilaaksoa korkeammalla. Korkeus meren pinnasta on 20-25 metriä. Tasannetta ympäröivät selänteen lakialueet kohoavat noin 10-20 metriä selvitysaluetta korkeammalle. Korkein kohta on alueen itäpuolella n. 45 metriin merenpinnasta kohoava mäki, jolla sijaitsee vesitorni.



Kuva: Maaperäkartta ja suunnittelualueen sijainti. Sininen on savea ja keltainen karkea hietaa. (Kartta: Paikkatietoikkuna 2018)

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutosalueella ei ole vesistöjä, eikä luokiteltuja pohjavesialueita. Taajaman pohjoispuolella sijaitsee Sjundbyn joki ja länsipuolella siihen laskeva Brännmalmsbäcken. Lähimmät järvet ovat Tjusträsk pohjoisessa sekä Vikträsk kaakossa. Alueen pintavedet valuvat luoteeseen kohti Brännmalmsbäckenia ja Sjundbyn jokea, joka laskee Vikträskiin ja edelleen Pikkalanjoen kautta mereen Pikkalanlahdella.

Kasvillisuus

Maisemakuva alueella on vihreää ja pienpiirteistä. Siuntiontien varrella on puistoja sekä kadunvarsipuustoa, joiden lomasta avautuu näkymiä pihoille. Suunnittelualueella sijaitsee hoidettuja puistoalueita sekä pihojen kasvillisuutta. Terveyskeskuksen ympäristössä sekä Siuntiontien varressa on hoidettuja nurmialueita.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on rakennettua ympäristöä sekä hoidettuja puisto- ja piha-alueita.



Kuvat: Näkymiä terveyskeskuksen alueelta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuonna 2019 Siuntiossa oli tilastokeskuksen mukaan 6145 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteessa ennakoidaan tasaista nousua siten, että vuonna 2040 asukasmäärä on 7100, joskin Siuntion kunnan maankäytön kehityskuva 2040 päivityksessä (kv 7.6.2021 § 50) tavoitteena on, että kuntakeskus mahdollistaisi asumista 10 000 asukkaalle vuoteen 2040. Asuntokunnan keskikoko vuonna 2019 oli 2,35 henkeä.

Palvelut ja virkistys

Siuntion kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Siuntiontien varrella asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella. Alueen läheisyydessä on huoltoasema, pankki, apteekki, posti, kirjasto, kunnantalo, koulut sekä tekninen toimisto ja eläinlääkäri. Kaava-alueella sijaitsevat hammashoitola ja terveyskeskus siirtyvät uusiin tiloihin Koulutien varteen ruotsinkielisen koulun paikalle. Siuntiontien länsipuolella on urheilupuisto, jossa on mm. palloilukenttiä, urheiluhalli ja yleisurheilukenttä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastokeskuksen tilastotietojen (2016) mukaan Siuntion suurin toimiala työllistäjänä ovat terveys- ja sosiaalipalvelut. Kaava-alueella on kunnallisia terveysalan työpaikkoja noin 50 kpl.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue on kuntakeskukseen liittyvää taajamaa. Alueella sijaitsee julkisia rakennuksia ja alue rajautuu pientaloalueisiin. Rakennukset ovat yksikerroksisia. Rakennukset ovat ilmeeltään yhtenäisiä, julkisivuissa on käytetty vaaleaa tiiltä ja vaaleaa rappausta. Kattomuoto on pääosin loiva harjakatto. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pientalovaltaisia asuntoalueita. Siuntiontien ympäristön taajamakuva on väljästi rakennettu sekä vehreä.

Alue on rakentunut pääosin 1960-1970-luvuilla. Terveyskeskus on vuodelta 1967. Uusi hammashoitolan rakennus on valmistunut 2018 terveyskeskuksen länsipuolelle.

Arvokkaat rakennukset

Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.



Kuvat: Nykyinen terveystakeskus ja palveluasuinrakennus Siuntiontien itäpuolella.

Historialliset tielinjat

Kaava-alueeseen rajautuva Siuntiontie on osa historiallista, Turku ja Viipuria yhdistänyttä, Suurta Rantatietä. Myös Charlotta Lönnqvistin tie näkyy vanhoissa, 1800-luvun kartoissa.

Muinisjäännökset

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinajäännöksiä. Kaavamuutosta varten ei ole tehty erillistä inventointia.



Kuvat: Vasemmalla ote senatinkartastosta vuodelta 1872. Siuntiontien varrella on vain muutamia rakennuksia. Oikealla pitäjänkartta 1915, jossa näkyvät torpat Fanjunkars ja Bruses sekä niitä ympäröivät pellot. Lähde Kansallisarkisto, Digitaaliarkisto.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

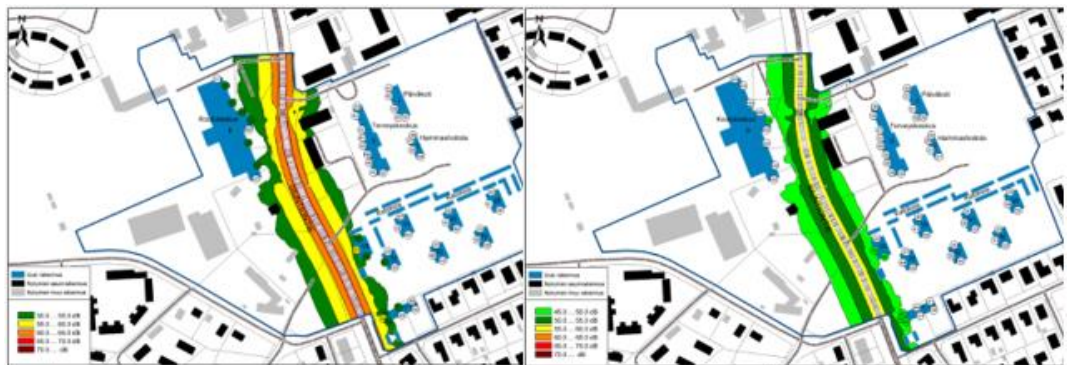
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita, eikä lähiympäristössä ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Siuntiontien liikenne aiheuttaa melua.

Alueelle on laadittu meluselvitys (Destia Oy, 2019). Valtineuvoston asettamien melutason ohjearvojen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo 45 dB.



Kuvat: Päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa (2018). Destia 2019



Kuvat: Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ennustetilanteessa (2050). Destia 2019



Kuva: Asemakaavamuutosalueen liikenneyhteydet. (Siuntion karttapalvelu 2018)

Liikenne

Alueen länsipuolella sijaitsee Siuntiontie, joka on seututie (115). Taajaman kohdalla nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueetta rajaa etelässä Sudenkaari, joka on luonteeltaan kokoojkatu. Charlotta Lönnqvistin tie on tonttikatu.

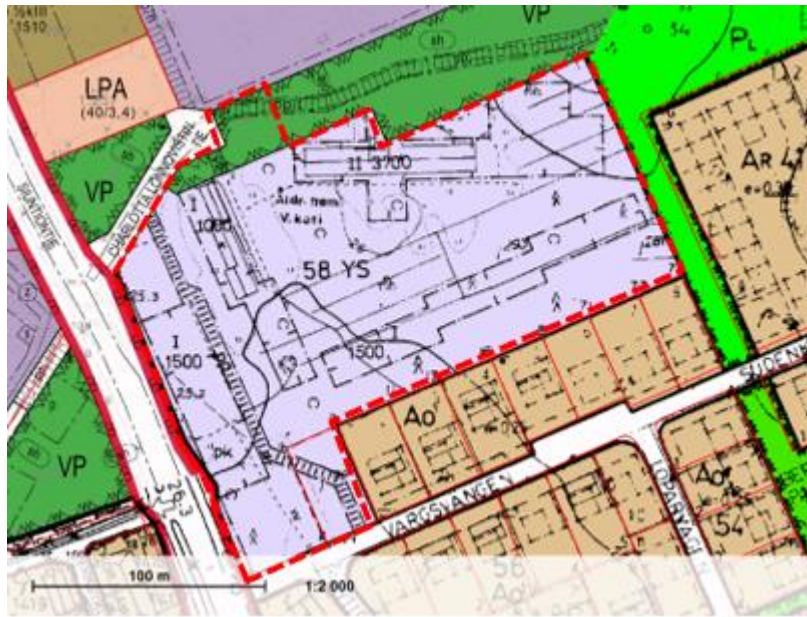
Siuntiontien varressa on linja-autopysäkit. Juna kulkee asemalta Helsingin suuntaan arkena aamuisin ja iltaisin muutaman vuoron. Asemalle on matkaa noin 500 m. Keskustan alueelta kulkee myös muutama linja-autovuoro Helsinkiin.



Kuva: Charlotta Lönnqvistin tien risteyksestä näkymä etelään. Siuntiontien varrella on kevyenliikenteen väylä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Siuntion kunnan omistuksessa.



Kuva: kaava-alueen rajat (katkoviiva), kumoutuva asemakaava ja kiinteistörajat.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualueita koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusimaa-kaava 2050 & Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman



korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä on voimassa kumotun määräyksen sijaan Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Niiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliömetriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella osoiteta muuta.

Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti Uudellamaalla aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa. Lisäksi 4. vaihemaakuntakaavan osalta jää voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Kaavan päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

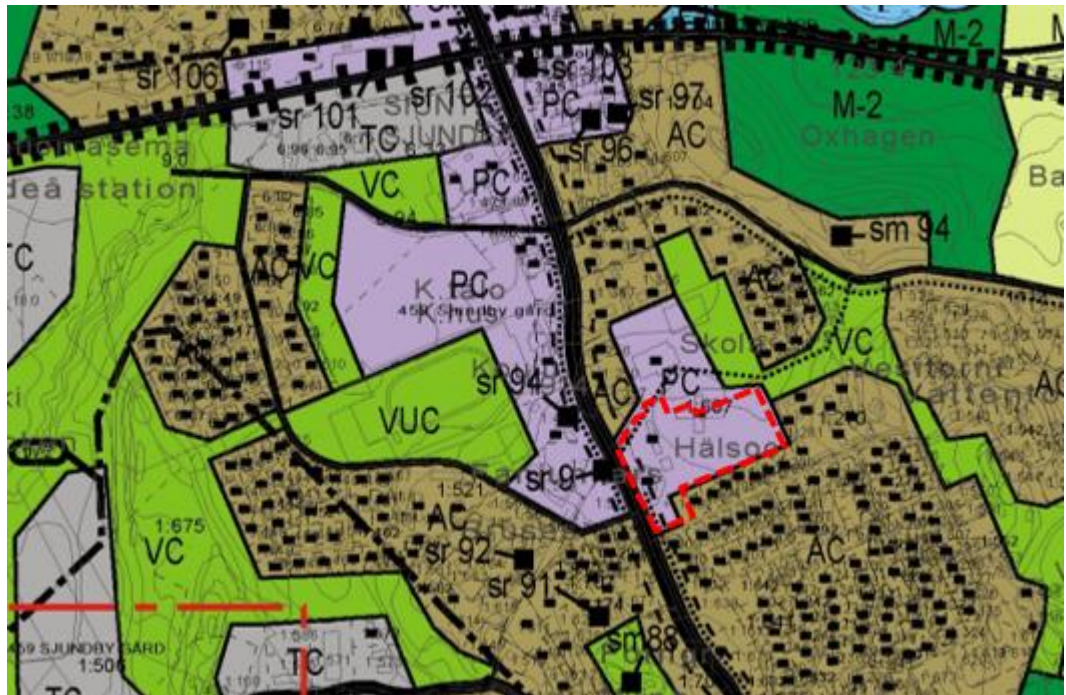
Kaavassa suunnittelualueetta sivuava Siuntiontie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Radan eteläpuolella Siuntion keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (pieni keskus) eikä sen ympäristöön ei ole osoitettu toimintoja. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050. (kaavamutosalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1993 hyväksytty ja 13.12.1993 vahvistettu Siuntion keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue taaja-asutusalueella (PC), $e_{max} = 0,6$. Alueen länsipuolella kulkee seututie, jonka vierellä kulkee kevyen liikenteen yhteys. Siuntiontie on merkitty historialliseksi tieksi.



Kuva: Ote Siuntion keskustan osayleiskaavasta (1993), asemakaavamutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1988, jossa alue on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).



Kuva: Ote kaavamutosalueella voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta. Alustava asemakaavamutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella on pieneltä osin voimassa myös Siuntion kunnanvaltuuston 9.12.2019 hyväksymän sivistys- ja hyvinvointikampuksen Campus I -asemakaavan puistoaluetta.



Kuva: Campus I -asemakaava, KV 9.12.2019 ja Campus II-kaava-alue punaisella katkoviivalla rajattuna.

Siuntion keskustan kaavarunko

Siuntion keskusta-alueelle on tekeillä kaavarunkotyö. Kaavarungon alustavassa luonnoksessa (15.11.2023) suunnittelualue on osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä osin tiiviiksi asuntoalueeksi (A1). Lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunalle/pohjoispuolelle puistoalueelle on osoitettu ulkoilun laatureitti.

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se astui voimaan 1.10.2019. Tämä rakennusjärjestys kumoaa kunnanvaltuuston 12.11.2001, 91 § hyväksymän rakennusjärjestyksen ja 1.10.2007, 31 § hyväksymän rakennusjärjestyksen muutoksen, paitsi, että tässä rakennusjärjestyksessä jäävät voimaan 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen rakennuskaava-alueita koskevat rakennusoikeusmääräykset: pykälät 29 – 40.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 7.10.2019.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 1.5.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Campus asemakaavan 2. vaihe sisältää sivistys- ja hyvinvointikampukseen liittyvän palveluita sisältävän rivi- ja kerrostaloalueen kaavoituksen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa omaehtoisen asumisen ja palveluiden toteutus osoittamalla vanhalle terveyskeskuksen korttelille uusi käyttötarkoitus terveyskeskuksen siirtyessä uusiin tiloihin Koulutien varteen ruotsinkielisen koulun paikalle. Kaavalla on tarkoitus vastata muuttuneisiin maankäytön tarpeisiin ja ajantasaistaa asemakaavaa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2018 § 6.

Tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 12.3.2019 §36.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 9.4.2019 § 51.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 15.6.2021 § 79 ja palautti sen uudelleen valmisteluun.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 22.3.2022 § 38.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2018 § 6.

Vireilletulosta on kuulutettu 26.3.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Siuntion teknisessä toimistossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 9.4.2019 § 51. Luonnos oli nähtävillä 26.4.2019-27.5.2019. Asukastilaisuus pidettiin 8.5.2019. Luonnoksesta saapui 4 mielipidettä ja 9 lausuntoa, joiden perusteella asemakaavan selvityksiä täydennettiin meluselvityksellä (Destia). Meluselvityksen perusteella kaavaan lisättiin ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelua koskeva määräys sekä parvekkeiden lasitusta koskeva määräys. Kaavaehdotusaineistoon on liitetty pelastustiesuunnitelma. Asemakaavaan lisättiin rakentamista ohjaavia määräyksiä ja kaavaratkaisua tarkennettiin, hulevesimääräystä täsmennettiin ja pohjakartta päivitettiin ajantasaiseksi. LT-alueen merkintä muutettiin nykyisen määritelmän mukaan maantien alueeksi.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen suunnittelualan kaakkoisosan kerrostaloalue erotettiin omaksi Campus 2. vaihe -asemakaavakseen. Alueelle laadittiin erillinen havainnekuva alueen toteutuksesta ja selvitys puukerrostalojen toteuttamisesta alueelle (Tengbom Oy). Osallisten palaute huomioitiin suunnitelman laatimisessa. Rakennusalat osoitettiin tarkemmin ja sijoitettiin korttelialueen pohjoisosan pääosin kohdille, joissa olemassa olevat rakennukset puretaan. Korkeimmat rakennukset sijoitettiin niin ikään korttelin pohjoisosan, kauemmas pientaloalueesta. Alueen itä- ja eteläosaan merkittiin istutettava alueen osa, jossa säilytetään olemassa oleva puusto, jota hoidetaan metsäisenä. Istutettavaa alueen osaa levennettiin alueen itäpuolella. Alueelle sijoitettaviin autokatoksiin edellytetään kaavamääräyksissä toteutettavan viherkatto.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 15.6.2021 § 79, ja palautti sen uudelleen valmisteluun. Valtuustokauden vaihduttua tekniselle lautakunnalle esiteltiin kaavaehdotusaineistoa ensin 2.8.2021 ja edelleen kunnan järjestämässä kaavaillassa 2.11.2021. Kaavailtaan kutsuttuina olivat teknisen sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnan ja kunnanhallituksen jäsenet. Keskustelujen ja työpajatyöskentelyn tuloksena Campus II -kaavan tavoitteita täsmennettiin sisältämään asumisratkaisujen ja toimintojen monipuolisuus: alueen länsiosaan talotyyppiä muutettiin siten, että lähinnä Siuntiontietä on matalinta rakentamista rivi-, kaupunkipientalo- tai pienkerrostaloratkaisujen mahdollistamana. Myös olevaa metsää säästetään poistamalla pp-yhteys, sillä yhteys toteutuu kaava-alueen länsipuolella, ns. Campus I-kaavan alueella. Alueen kaakkoispuolen metsäalue ja sen maapohja säily näin koskemattomampana ja luo visuaalisen rajan omakotitaloalueelle.

ASEMAKAAVOITUS
 Miten, missä ja milloin muutetaan kaavan (a) osia? Siuntion keskustassa ja erityisesti Campus II -kaavavaiheella?

VIIHTYISYYS
 "Asukaspuisto": penkkejä, oleskelualue, grillikatot ja grilli
 Mukaan myös vesielemeetti!
 Ulkoliikuntapaikka Yhdessäoloaluetta.
 Puikalehtiva kävelytie alueen läpi. Ei suoraa polkua sen metsän poikki, joka erottaa Campus -alueen ja puukerrostaloalueen.
 Ei tien tarvitse olla suora. Puikalehtiva!
 Julkiset kulkureitit alueelle
 Niistä lähtien: asukkaat mahdollisuus vaikuttaa ja käyttää pihaa
 Kerrostalojen katoille viherrakentamista: kasvillisuutta ja viihtyisiä lasitusta

EKOLOGISUUS
 Pihat: pookaa ja pemaata, vettä ohjaukseen (hulevesien viivytys / imeyttäminen)
 Geolämpö
 Aurinkoenergia
 Viherkatot taloihin
 Hyönteishotelli / luonnon monimuotoisuuden tukeminen
 Puu/hirsikerrostalo (Kontio Block)

PALVELUT
 Pubi
 Pianobaari 7. kerroksen katoille
 Kierämys
 Uudelleen käyttö
 Toimituspalvelut
 Pesula
 Liiketilaa alakertaan
 Kuntoliikuntatilat
 Lähiliikunta alakerrokseen
 Julkisen liikenteen pysäkit

ASUMINEN ja asumisen eri ratkaisut eri elämäntilanteisiin ja tarpeisiin
 Viihtyisät pihat
 Kokoomustilat
 Myös perheasuntoja
 Esteettömyys
 Muunneltavuus
 Asukkaiden vaikutus: - Energian kulutus - Kierämys
 Sisäpihoissa huomioidu eri ikäryhmiä ja heidän tarpeita.
 Viihtyisiä sisäpihoja, joissa viettää aikaa

ARKKITEHTUURI
 Harjakatto
 Unikki
 Rytmikäs
 Ylhäältä kevyempi - terassit ja parvekkeet ylhäällä
 Puu pinta/julkisivumateriaalina
 Enintään 5 kerrosta / talo
 Max. 4 – 5 krs
 Maanläheiset värit
 Puukerrostalo 6 krs

"PAIKAN HENKI"
 Vanhenee arvokkaasti – kestää aikaa
 Kulttuuri näkyviin
 Luonto – luontopolut
 Luonnonläheinen
 Puistomaisuus
 Säilytetään mahdollisimman paljon olemassaolevaa metsää ja puuta!
 Vihreä yleisilme
 Luonnonlinen ympäristö

TALOUDellinen KESTÄVYYS ja maapoliittinen ohjelma
 Kestävä liiketoiminta
 Muunneltavuus
 Kaava-alueen liittymä Siuntiontiehen oltava toimiva
 Energiatohokas: maalämpö, aurinkopaneelit

Kuva: Kaavaillan työpajan osatehtävä.



Saadun palautteen ja täsmentyneiden tavoitteiden pohjalta laadittu ehdotus asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi vuorovaikutusta varten, jolloin osallisilla oli oikeus tehdä muistutus sekä viranomaisilla mahdollisuus antaa lausunto kaavasta. Lausuntoja saatiin yhdeksän kappaletta ja muistutuksia kaksi. Tämän lisäksi ELY-keskuksen kanssa järjestettiin kaksi kappaletta viranomaisneuvotteluita, heti kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen sekä ennen seuraavan kaavaehdotuksen nähtäville menoa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville MRA 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on jälleen mahdollisuus antaa muistutus sekä viranomaisilla lausunto kaavasta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään tarpeen mukaan, noudattaen maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Maapoliittinen ohjelma (kv 8.12.2014 § 66)

Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaan:

1. Kunnan harjoittama maapolitiikka tukee toimivan, viihtyisän ja kuntataloudellisesti kestävä yhdyskuntarakenteen kehittämistä.
2. Uusia asemakaavoja laaditaan pääasiassa kunnan omistamalle maalle.
3. Kunta ylläpitää määrältään ja monipuolisuudeltaan riittävää raakamaavarantoa.
4. Kaavoitusta koskevat sopimukset ovat kuntataloudellisesti perusteltuja ja noudattavat yhdenvertaisuusperiaatetta.
5. Yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella saadulla arvonnousulla tasapainotetaan kunnan kokonaistaloutta, katetaan maanhankinnan, kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kulut sekä rahoitetaan kunnallisten palvelujen vaatimaa rakentamista.
6. Kunnan tonttitarjonta on kohtuuhintaista ja vastaa erilaisten asumismuotojen sekä elinkeinoelämän tarpeita.
7. Asemakaavojen toteutumista edistetään kaikin käytössä olevin keinoin.

Asemakaavamuutos vastaa maapoliittisen ohjelman tavoitteisiin.

Ilmasto- ja resurssi- ja elämäntieteiden tavoitteet ja arvot:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa vanhalle terveyskeskuksen korttelille uusi käyttötarkoitus ja mahdollistaa alueelle monipuolisesti erilaisia asumisen ratkaisuja: omaehtoista asumista ja palveluita. Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaavaa ja osoitetaan julkisille palveluille riittävät aluevaraukset.



Tavoite kerrostaloalueen osalta on täsmentynyt luonnosvaiheen jälkeen. Alueelle tavoitellaan puukerrostalorakentamista puurakentamisen tavoitteita ja kunnan HINKU-tavoitteita toteuttaen:

- Siuntion kunnan arvoja ovat ympäristöystävälliset ja vähäpäästöiset ratkaisut rakentamisessa.
- Siuntio on HINKU-kunta (kohti hiilineutraalia kuntaa). Tavoitteenamme on olla vuonna 2025 täysin hiilineutraali. Elinkaarikestävyys sekä hiiltä sitovat ratkaisut tulee toteutua koko kaavoitusalueella.
- Siuntion kunnassa kaikilla uudisrakennuksilla on oltava vähintään A-luokan energiatehokkuusluokitus.
- Alueen tulee varautua uusiutuvaa energiaa tuottavien ratkaisujen hyödyntämiseen. Muun muassa rakennusten katoille on oltava mahdollisuus sijoittaa aurinkopaneelleja. Aurinkopaneelien sijoitus tulee olla mahdollista myös esimerkiksi parvekkeiden kaiteina, jos parveke on kohdistunut suotuisaan ilmansuuntaan.
- Puurakentamista edistetään: Julkisivujen tulee olla suurilta osin puisia, ja rakennuksissa tulee olla vähintään 500 mm räystäät. Kerrostaloissa suositetaan harjakattoa tai taitettua harjakattoa. Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty aineisto kuvaamaan puukerrostalorakentamisen mahdollisuuksia (Liite 8).
- Kerrostalorakentaminen tulisi suunnata jo olemassa olevien, purettavien rakennusten paikoille. Alueella oleva vanha puusto tulee säilyttää, mikäli se on mahdollista.
- Osa-alueiden / Rakennetun alueen vihertehokkuus tulee olla vähintään 1, koska kasvillisuus kompensoi hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi alueen tulee olla yleisilmeeltään puistomainen ja vehreä. Autokatoksiin edellytetään viherkatot ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla puoliläpäiseviä.
- Kaivuussa kertynyt puhdas maa-aines tulee hyödyntää viheralueiden rakentamisessa.
- Alueella suositetaan uusiutuvia energianlähteitä. Kaukolämpöä tms. ei tulla suosimaan.
- Rakennusten aurinkopaneelit: talot tulee suunnata etelä-lounas suuntaan paneelien hyödyn maksimoimiseksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kts. kohta 3.2.1

Uusimaa-kaava 2050

Keskustatoimintojen alue, pieni keskus

Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Uusimaa-kaava 2050, yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on esitetty tätä asemakaavan muutosta koskevat seuraavat keskeiset yleiset tavoitteet:

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeille sekä palvelukeskittyymiin.

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikennedyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyvät edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä ja päästöhaittoja.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Ilmaston kannalta kestäväan energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestäväan luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestäväan maaaineshuoltoa.

Yleiskaava



Alueiden käytössä tulee huolehtia monipuolisten luontoarvojen, maisema-arvojen ja kulttuuristen arvojen säilymisestä.

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen tehokkuudeksi on määritelty 0,6 ja asuinalueiden 0,35.

Havainnekuva

Luonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu erillinen havainnekuva alueen toteutuksesta ja selvitys puukerrostalojen toteuttamisesta alueelle (Tengbom Oy). Kaavaehdotus on laadittu havainnekuvan pohjalta saatu palaute huomioiden.

Alueelle on sijoitettu viisi kerrostaloa, joiden kerros-luku vaihtelee V-VII välillä. Läntisimmät kerrostalot on kytketty toisiinsa palveluja sisältävällä yksikerroksisella rakennusosalla, johon voi sijoittua päiväkotia ja mahdollisia muita pienpalveluja. Muita pienpalveluja (esim. kampaaja, hieroja) voi sijoittua myös muiden III-VII kerroksisten rakennusten maantasokerrokseen. Näihin palveluihin liittyvä pysäköinti on tarkoitettu sijoittamaan alueen luoteis- ja länsiosaan. Kerrostalojen eteläpuolinen pysäköinti on asukas-pysäköintiä ja rivi/kaupunkipiENTALOJEN ja kerrostalojen piha-alue on kokonaan autoton.

Asuinrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan sekä julkisivuiltaan pääosin puuta. Alueella tulee suosia uusiutuvaa energiaa, kuten aurinkoenergiaa ja maalämpöä. Olemassa olevaa puustoa säilytetään alueen etelä- ja itäosassa mahdollisimman paljon. Autokatoksiin ja jätekatoksiin toteutetaan viherkatot ja alueella muodostuvat hulevedet viivytetään alueelle toteutettavissa hulevesiaiheissa. Rakentamisessa syntyviä kivi- ja maaineksia hyödynnetään alueen toteutuksessa. Vihertehokkuuden tavoiteluku on yksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Vanha terveystakeskusten kortteli muutetaan pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), joka mahdollistaa omaehtoisen asumisen ja palveluiden toteutuksen. Kaavan luoteisnurkkaan on osoitettu lähipalvelujen korttelialue (PL), joka mahdollistaa elintarvikemyymälän rakentamisen. Kaavan eteläosaan osoitetaan rivitalokortteli (AR). Korttelin 58 alueelle osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla tontit 1, 9 ja 10.

Kaavan pohjoisosaan osoitetaan puisto (VP) voimassa olevan kaavan mukaisesti ja sille osoitettua jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua väylää (pp) toteutuu Campus 1.vaiheen kaavassa. Lisäksi pohjoisen puistoalueen läpi on sallittu ajo (pp/t) uudelle terveystakeskusten tontille korttelissa 40. Kaava-alueen läpi on johdettu Siuntiontien suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys uudelta terveystakeskuksesta Sudenkaarelle sekä yhteys Siuntiontielle.

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan tie- ja katuverkostoon. Charlotta Lönnqvistin tien päästä jatkuva jalankulun ja pyöräilyn väylä (ennen osa Charlotta Lönnqvistin tietä) on osoitettu historialliseksi tielinjaksi (sh).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 ha. Kaavalla muodostuva aluetehokkuus (ea) on 0,46. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 385 k-m², josta



1 135 k-m² on palveluille ja 12 250 k-m² asumiselle. Uusien kerrostalojen osuus asumiselle osoitetusta rakennusoikeudesta on 10 855 k-m² ja uusien rivitalojen osuus on 1 395 k-m². Korttelialueiden koot ja rakennusoikeudet on esitetty myös alla olevassa taulukossa.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AL	2,3829	12 090	0,51
AR	0,2857	845	0,30
PL	0,1427	450	0,32
VP	0,0919	0	0
Yhteensä	2,9032	13 385	0,46

Kaava mahdollistaa noin 300 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AL-korttelialue:

- kerrostaloasunnot 1 ap/80 k-m²
- rivitaloasunnot 1 ap/asunto
- seniori- tai palveluasunnot 1 ap/170 k-m²
- julkiset palvelut ja päiväkotitilat 1 ap/100 k-m²
- elintarvikemyymälät 1 ap/30 k-m²
- muut palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistotilat 1 ap/170 k-m²

AR-korttelialue:

- 2 ap/ asunto

Liikuntaesteisten autopaikkoja (le-ap) on rakennettava 1 kpl/25 ap.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot 1 pp/40 k-m²
- seniori- tai palveluasunnot 1 pp/170 k-m²
- palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen asukkaat hyödyntävät pääosin Siuntion kuntakeskuksen palveluita, jotka sijaitsevat aivan alueen läheisyydessä. Kaava-alueelle on lisäksi mahdollista sijoittaa pieni elintarvikemyymälä, päiväkoti sekä pienpalveluita, kuten esimerkiksi kampaaja- tai hierojapalveluita.



5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Suurimmalle osalle kaava-alueesta on osoitettu omaehtoisen asumisen ja palveluiden korttelialue vanhan terveystieteiden keskuksen paikalle. Rakennusoikeus on yhteensä 12 090 k-m². Erilaisia rakennusaloja on yhteensä yhdeksän kappaletta ja niiden suurin sallittu kerros-luku vaihtelee I-VII. Alueelle on mahdollista toteuttaa rivitaloja, kaupunkipientaloja, pien-kerrostaloja sekä korkeampia kerrostaloja. Osalle rakennusaloista on osoitettu minimi-määrä, mitä rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää liike- tai toimistotiloja tai palveluita varten ja osalle näiden sijoittaminen on sallittua, mutta ei pakollista.

Rakennukset on käännetty noin 23 astetta pohjois-etelä suunnasta luode-kaakko suun-taan, jotta pystytään takaamaan myös paras mahdollinen pienilmasto. Rakennusten si-joittelu on suunniteltu siten, että niihin sijoittuvista asunnoista on jokaisesta mahdollisuus avata ikkunat itään, etelään tai länteen. Samalla voidaan sijoittaa rakennusten katoille au-rinkopaneeleja otollisiin ilmansuuntiin. Suuntaus on myös Siuntiontien varren olemassa olevaan rakentamiseen hyvin soveltuva.

Alueelle on osoitettu ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita (le) sekä ohjeellisia istutettavia alueen osia, joille istutettava puusto ja kasvillisuus tarjoaa oleskelualueille suojaavaa var-joa sekä auttaa hulevesien hallinnassa. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten väleihin, kävely- ja pyöräilypainotteiselle ja pihamaiselle alueelle. Pysäköintipaikat ja ka-tokset sijoittuvat alueen pohjois-, länsi- ja eteläreunoille ja sekä pysäköintipaikkojen että katosten suunnittelusta on annettu erillisiä ohjeita rakentamistapaohjeessa.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavassa on osoitettu uusi tontti. Rakennusoikeus on yhteensä 845 k-m² ja suurin sallittu kerros-luku on II. Rakennusten määrää ja sijoittelua korttelialueella ei ole tarkkaan määri-tetty, joten rivitalotontin toteutuminen on mahdollista monin eri tavoin.

PL Lähipalvelujen korttelialue.

Kaavan luoteisnurkkaan Charlotta Lönnqvistin tien ja Siuntiontien risteykseen on osoi-tettu tontti lähipalveluita varten. Tontille saa sijoittaa elintarvikemyymälän, jonka koko on enintään 450 k-m².

5.2.2 Muut alueet

VP Puisto.

Kaavan pohjoisosaan on osoitettu puisto voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Puistoon osoitettua jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua väylää (pp) siirretään, jotta jalankulun ja pyöräilyn yhteydestä saadaan jatkuva. Alueen läpi on sallittu ajo (pp/t) uu-delle terveystieteiden keskuksen tontille korttelissa 40.

Katualueet.

Alueen katuverkko säilyy ennallaan. Charlotta Lönnqvistin tien päästä on osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys korttelin 58 läpi.



5.3 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Täydellinen luettelo asemakaavaa koskevista kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on esitetty selostuksen liitteenä 3. Alueelle osoitetut aluevaraukset sekä kortteleiden käytön periaatteet on esitetty kappaleessa 5.2 Aluevaraukset. Alla on listattu alueelle osoitettuja merkittävimpiä kaavamerkintöjä ja määräyksiä sekä aluevarauksiin kohdistuvia yleismääräyksiä.

5.3.1 Merkittävimmät asemakaavamerkinnät

sh Historiallinen tielinja.

Historiallisen tielinjan merkinnällä on osoitettu Charlotta Lönnqvistin tien päästä jatkuva jalankulun ja pyöräilyn väylä (joka on ollut ennen osa Charlotta Lönnqvistin tietä).

Kaavamääräys: Tien linja ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

5.3.2 Korttelialueita koskevat yleismääräykset

Kaikkia korttelialueita koskevat yleismääräykset

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 45 dB.

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa.

Rakennusten tulee olla kantavilta rakenteiltaan sekä julkisivuiltaan pääosin puuta.

Kaikessa rakentamisessa ja energiahuoltoon liittyvissä ratkaisuissa tulee suosia kestävän kehityksen mukaisia sekä kiertotalouteen ja uusiutuvaan energiantuotantoon tukeutuvia ratkaisuja.

Alueella syntyvästä rakennus- ja purkujätteestä tulee hyödyntää muutoin kuin energiana tai polttoaineena vähintään 70 painoprosenttia, kallio- tai maaperästä irrotettuja maa- ja kiviaineksia sekä vaarallisia jätteitä lukuun ottamatta.

Rakennetun korttelinosan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0 (yksi). Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Korttelialueilla tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

Alueen hulevesien käsittelystä tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



AL-korttelialue

Alueelle saa toteuttaa I-VII korkuisia asuinrakennuksia sekä niiden ensimmäisiin kerroksiin julkisia palveluita, kuten päiväkotia, liike-, toimistotiloja sekä muita palveluita erikseen osoitetun määrän (m) verran.

Asuinrakennusten varatiet on toteutettava ensisijaisesti omatoimisin varatiejärjestelyinä.

Rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia. Toisen lappeen tulee olla kattokulmaltaan vähintään 1:2.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja yhteistiloja. Mikäli alueelle toteutuu tuetun asumisen yksikkö, on asukkaiden käyttöön toteutettava toimintapuisto, joka voidaan toteuttaa myös kattopihana.

Rakennuksen perustukset saavat sijaita tarvittavilta osin puiston puolella.

Korttelialueella on sallittava rakennuspaikkojen kesken yhteisjärjestelyt jalankulku- ja ajoyhteyksien, auto- ja pyöräpaikkojen, huleveden viivytyksen ja johtamisen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huoltoliikenteen osalta. Korttelialueen pysäköimispaikkojen (p) kautta tulee järjestää vähintään 4,5 metriä leveä päällystetty ajoyhteys, jolta on pääsy piha-alueille ja asuinrakennusten edustoille. Korttelialueella sallitaan ajoyhteyden järjestäminen yhden rakennuspaikan kautta useammalle kuin kahdelle rakennuspaikalle.

PL-korttelialue

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälän.

5.4 NIMISTÖ

Asemakaavassa ei muodostu uutta nimistöä.

5.5 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on terveellisen ja turvallisen sekä Siuntiontien maisemaan soveltuvan asuin ympäristön muodostaminen. Kuntakeskuksessa sijaitsevia kunnallisia palveluita järjestellään uudelleen ja samalla tiivistetään alueen maankäyttöä ja osoitetaan uusia mahdollisuuksia asumiseen. Kaavassa sekä siihen liittyvässä rakentamistapaohjeessa on annettu määräyksiä rakentamistavasta, rakennusten ulkoasusta ja muodostuvasta taajamaku- vasta. Rakentamistapaohje on sitova ja sitä tulee noudattaa.

Rakennusten tulee olla kantavilta rakenteiltaan sekä julkisivuiltaan pääosin puuta. Kaikessa rakentamisessa ja energiahuoltoon liittyvissä ratkaisuisa tulee suosia kestävän kehityksen mukaisia sekä kiertotalouteen ja uusiutuvaan energiantuotantoon tukeutuvia ratkaisuja. Rakennukset on suunniteltava ja sijoitettava siten, että rakennusten katoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja tai -keräimiä mahdollisimman tehokkaasti.

Alueella syntyvästä rakennus- ja purkujätteestä tulee hyödyntää muutoin kuin energiana tai polttoaineena vähintään 70 painoprosenttia, kallio- tai maaperästä irrotettuja maa- ja kiviaineksia sekä vaarallisia jätteitä lukuun ottamatta.



Rakennetun korttelinosan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0 (yksi). Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 45 dB. Siuntiontien puoleiset parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joilla ylittyy melun ohjearvotaso 55 dB päivällä.

Alueen hulevesien käsittelystä (myös rakentamisen aikaisista) tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesipainanteet toteutetaan kivi- ja kasvillisuuspinnoittaisina monilajisina pihan viherelementteinä.

PL- korttelialueella Rakennuksen huoltosisäänkäynti tulee suojata mahdollisuuksien mukaan kasvillisuudella tai aidalla niin, ettei se näy Siuntiontien tai asutuksen suuntaan.

Näiden lisäksi rakentamistapaohjeessa on määrätty paljon mm. rakennusten kattojen muotoilusta, kattoterassien ja viherkattojen käytöstä, pihojen ja julkisivujen käsittelystä sekä leikki- ja pysäköintialueiden rakentamisesta.

5.6 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

Alueella voimassa oleva yleiskaava on vuodelta 1993, eli se on noin 30 vuotta vanha. MRL 42 §:n mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Yleiskaavan katsotaan olevan ilmeisen vanhentunut, sillä 30 vuodessa niin Siuntion keskustaa koskevat tavoitteet kuin rakentamisen tapa ja tehokkuus, väestömäärä ja -ennuste sekä terveyspalveluiden järjestäminen Suomessa ovat muuttuneet.

Vuoden 2023 alusta voimaan astunut sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelujen ja rakenteiden uudistus, nk. sote-uudistus, on siirtänyt vastuun sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä 21 uudelle hyvinvointialueelle. Siuntio on osa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialuetta. Alueella sijaitsevien terveys- ja sivistyspalveluiden kokonaisuus on päätetty keskittää vuonna 2019 voimaan tulleen Campus I vaiheen asemakaavan alueelle, tämän Campus II asemakaava-alueen pohjoispuolelle. Campus I asemakaava mahdollistaa kaikki osayleiskaavassa osoitetut palvelut, myös uuden Siuntion Sydän Sivistyskampuksen rakentamisen / olemassa olon, eikä Campus II asemakaavan alueelle ole näin ollen tarpeellista kaavoittaa julkisia palveluita.

Seuraavissa kappaleissa on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista MRL 39 § mukaan.



5.6.1 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Erityisesti yhdessä Campus I kaavan kanssa asemakaava parantaa yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta sekä olemassa olevan rakenteen hyväksikäyttöä.

Asemakaavassa suunniteltu monimuotoinen ja tiivis puurakentaminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Puu rakennusmateriaalina sitoo hiiltä ja on ekologisesti kestävä vaihtoehto. Tiivis rakentaminen takaa taloudellisen kestävyuden ja sen, että suunnitelmassa tuhoetaan olemassa olevaa rakennetta ja luontoa mahdollisimman vähän.

5.6.2 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava-alue sisältyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen; Siuntion keskusta ja sen palveluihin. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne ei laajene kaavan myötä. Alue on hyvin saavutettavissa erilaisin liikenteen muodoin.

5.6.3 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava mahdollistaa Siuntion asumiseen ja palveluun liittyvien strategisten tavoitteiden toteutumista, esimerkiksi tavoitteita elinvoimainen ja kasvava kunta (asukasluvun kasvu) sekä hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat (yhteisöllisyys, ympäristön viihtyisyys). Se vastaa myös kunnan maapoliittisen ohjelman asumiseen liittyviin tavoitteisiin muun muassa tarjoamalla erilaisia asumismuotoja.

Alue tukeutuu vahvasti Siuntion keskustan palveluihin; koulu, terveyspalvelut sekä urheilupalveluita sijaitsee muutaman sadan metrin etäisyydellä. Myös kauppaan ja apteekkiin on noin 500 – 900 metrin kävelymatka alueelta. Asemakaavassa mahdollistetaan myös pienen päivittäistavarakaupan sekä päiväkodin sijoittaminen itse alueelle.

5.6.4 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Uusien katujen tai kunnallistekniikan rakentaminen ei ole tarpeen kaavamuutoksen myötä, lukuun ottamatta kaava-alueen sisäisiä järjestelyitä varten tehtäviä muutoksia. Kaava-alueella pystytään hyödyntämään sinne nykyisin tulevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa. Asemakaavassa on huomioitu turvalliset kevyen liikenteen reitit alueen läpi sekä niiden liittyminen ympäristöön. Alueen länsireunassa kulkevalla Siuntiontiellä sijaitsee bussipysäkit (Sudenkaari), joista kulkee HSL:n linjat 181, 181K, 193, 912 sekä 913A.

5.6.5 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaava-alueelle on mahdollista järjestää turvallista, terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristä. Alueelle on mahdollista toteuttaa rivitaloja, kaupunkientaloja, pienkerrostaloja sekä korkeampia kerrostaloja. Tämä rakentamisen monimuotoisuus mahdollistaa paljon erilaisia asumismuotoja erilaisille väestöryhmille.



Alueen turvallisuuteen on kiinnitetty suunnitteluprosessin aikana erityishuomiota muun muassa järjestelmällä alueen sisäistä liikennettä niin, että mahdollisimman vähäinen määrä erityisesti palveluihin kohdistuvasta ajoneuvoliikenteestä risteäisi jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa. Meluselvityksen perusteella kaavaan on lisätty myös ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelua koskeva määräys.

5.6.6 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava tukee kunnan elinkeinoelämää pääasiassa välillisesti uusien asuntojen ja asukkaiden kautta. Se mahdollistaa Siuntion elinkeinoelämään liittyvien strategisten tavoitteiden toteutumista, esimerkiksi tavoitteita elinvoimainen ja kasvava kunta (asukasluvun kasvu ja sitä kautta välillisesti työvoiman määrän kasvu, etätöiden kasvu, pitovoiman ja vetovoiman lisääminen), hyvinvoivat ja onnelliset asukkaat (yhteisöllisyys, vuorovaikutteisuus, paikallisidentiteetin vahvuus, osallisuus, ympäristön viihtyisyys, luonnon monimuotoisuus ja hiilineutraalius, kuntakeskuksen elävyys ja vireys) sekä mahdollistava talous (maan jalostusarvon lisääminen). Se vastaa myös kunnan maapoliittisen ohjelman asumiseen liittyviin tavoitteisiin sekä HINKU-tavoitteisiin.

5.6.7 Ympäristöhaittojen vähentäminen

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja alueella. Asemakaavassa on huomioitu muun ympäristön aiheuttama melu sekä annettu hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä.

5.6.8 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Siihen rajautuva Siuntiontie on osa historiallista, Turkua ja Viipuria yhdistänyttä Suurta Rantatietä ja se säilyy nykyisellään.

Uuden rakentamisen ei katsota aiheuttavan erityistä uhkaa alueen taajamakuvaan tai maisemaan, jossa jo ennestään sijaitsee monipuolisesti hyvin erilaista rakennuskantaa. Asuintalojen kerrosluku vaihtelee asemakaavassa 2–7 välillä, jolloin korkeimmankin rakennuksen korkeus on enimmillään noin 25 metriä. Täysikasvuisen puuston (koivu, mänty, kuusi) korkeus on keskimäärin 20–30 metriä. Maasto suunnittelualueella on hyvin tasaista, joten korkeimmatkin rakennukset jäävät alueella säilyvän puuston suojaan, pääosin latvuston alapuolelle. Tämä on huomioitu myös rakennusten sijoittelussa – korkeimmat rakennukset on sijoitettu alueen keski- ja pohjoisosiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän lähialueen pienempää rakennuskantaa.

Maiseman ja ympäristön arvoja vaalitaan myös toteuttamalla alue erilaisin kaupunkivihreän keinoin mm. viherkatoin ja yhteispihoin sekä huolehtimalla hulevesien käsittelystä.

5.6.9 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavassa ei pienennetä voimassa olevissa yleis- tai asemakaavoissa nykyisin olevia viheralueita. Alueen koillis- ja kaakkoisreunoille on osoitettu leveät alueet istutettavia alueen osia, jotka on tarkoitus pitää luonnonmukaisina. Asuinalueen keskeinen osa on varattu vehreille piha-alueille, joissa keskiössä on toiminnallisuus (leikki, senioritoiminta, pienimuotoinen viljely).



5.7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin vertailukohtana on nykytilan ohella voimassa olevan asemakaavan mahdollistama, osittain toteutumaton maankäyttö. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna on käytetty MRL 54 §:ssä määriteltyjä asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Vaikutusten arvioinnissa on annettu myös ohjeistusta alueen jatkosuunnittelua ja toteutusta varten siten, että muodostuvia ympäristövaikutuksia saadaan minimoitua.

5.7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kuntakeskukseen ja täydentää alueen asumismahdollisuuksia sekä palveluita reilun 500 metrin etäisyydellä rautatieasemasta. Väljästi ja matalana rakennettu taajama tiivistyy ja rakennusten kerrosluku kasvaa. Rakentaminen muuttaa alueen taajamakuvaan ja tuo uusia ajallisia kerrostumia alueen rakennuskantaan. Rakentamisen sopeutumista ympäristöön ohjataan kaavamääräyksin.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Palveluiden äärelle voidaan osoittaa uusia asuntoja. Asemakaavan muutos mahdollistaa väestönlisäyksen alueella uuden kerrostaloalueen ja rivitalotontin myötä noin 300 asukkaalla.

Terveyskeskus sekä nykyiset hoivapalvelurakennukset puretaan ja toiminnoille toteutetaan uudet rakennukset suunnittelualueen pohjoispuolelle. Hammashoitola on uusittu loppuvuodesta 2018 terveyskeskuksen länsipuolelle. Rakennus on toteutettu siirrettävänä ja se siirretään uudelle paikalleen sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kunnan palvelutason paranemisen vanhuksille ja senioreille suunnatun asumisen ja palveluiden osalta. Uusien asukkaiden myötä palvelujen kysyntä kasvaa. Alueelle on mahdollista toteuttaa mm. päiväkotia sekä päivittäistavarakauppa sekä muita liike- ja toimistotiloja ja palveluita, joiden myötä alueelle muodostunee jopa parisenkymmentä työpaikkaa.

Virkistys

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta virkistystoimintoihin alueella. Alueen tuleville asukkaille suunnittelualue toteutuessaan lisää mahdollisuuksia kaupunkiviljelyyn ja aktiiviseen oleskeluun (leikki- ja toimintapaikat).

Liikenne

Terveyskeskuksen, hammashoitolan sekä nykyisten kerrostalojen liikenne säilyy osittain Charlotta Lönnqvistin tiellä. Lisäksi Charlotta Lönnqvistin tien liikenne lisääntyy uuden omaehtoisen asumisen ja palvelujen korttelialueen toteutuksen myötä. Etelän pientaloalueelle sekä rivitalokortteliin kulku tapahtuu Sudenkaareltä.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palveluiden äärellä lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen ei aiheuta sellaista liikennemäärän kasvua,



että sillä olisi vaikutuksia Siuntion liikenneverkon toimivuudelle. Liikennemäärien lisäykset kaavan myötä ovat noin 200 ajon. / vrk kaupan, n. 430 ajon. / vrk asumisen sekä n. 150 ajon. / vrk päiväkodin ja muiden palveluiden osalta, eli yhteensä n. 800 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM, 2008). Liikenneturvallisuuden osalta on keskeistä toteuttaa rakennettavien alueiden sisäiset liikennejärjestelyt selkeästi jäseneltyinä näkemät huomioiden.

Jo Campus I asemakaavassa on varauduttu Charlotta Lönnqvistin tien linjauksen oikaisuun kohtisuoraan Siuntiontiehen nähden, mikä parantaa liittymän turvallisuutta sekä ajoneuvoliikenteen että jalankulun osalta.

Palveluiden asiointiliikenne sijoittuu PL-kortteliin sekä AL-korttelialueen osalta luoteisnurkkaan, jolloin se risteää mahdollisimman vähän alueen pyöräilyn- ja kävelyn väylien kanssa sekä häiritsee mahdollisimman vähän asukkaita. Kerrostalojen väliin jäävästä piha-alueesta voidaan muodostaa autoton. Korttelialueen läpi on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, jotka parantavat mm. uuden terveyskeskuksen saavutettavuutta.

Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Rakennukset voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Alueen vedentarve mahdolliset automaattisella sammutuslaitteistolla varustettavat puurakenteiset uudisrakennuksen huomioituna tulee turvata jatkosuunnittelussa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhat tielinjaukset, Charlotta Lönnqvistin tie sekä Siuntiontie säilytetään ennallaan. Charlotta Lönnqvistin tien jalankulun ja pyöräilyn jatke on merkitty kaavaan historiallisina tielinjoina. Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai muinaisjäänöksiä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjuntaan liittyen. Siuntiontien varrella tonttien länsiosassa tulee huolehtia ulko-oleskelualueiden melusuojuuksesta. Ulko-oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa suojaan liikennemelulta.

Alueella ei ole muita terveellisyteen vaikuttavia riskejä tai toimintoja.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Uudet omaehtoiselle asumiselle suunnitellut kerrostaloasunnot mahdollistavat asumismahdollisuuksia kunnallisten ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Erityisesti vanhemmat ikäryhmät haluavat usein siirtyä kauempaa omakoti- ja rivitaloista kerrostaloihin kuntakeskukseen. Rivi- ja kerrostaloalueen toteuttaminen yhtenäisenä alueena ja yhteisillä piha-alueilla mahdollistaa yhteisöllisen alueen muodostumisen, mikä puhuttelee myös lapsiperheitä ja muita asukasryhmiä.

AL-korttelin rivi-/kaupunkipientalo- ja/tai pienkerrostalojen mahdollistaminen lisää asumisen tarjonnan monipuolisuutta ja elinkaariasumista alueella.



Kaava-alueelta poistuvat terveyskeskus ja muut kunnalliset palvelut saavat uudet ja nykyaikaiset tilat. Samalla palveluita voidaan parantaa ja kapasiteettia voidaan kasvattaa uusien asukkaiden synnyttämän palvelunkysynnän myötä.

5.7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on pääosin rakennettua ja hoidettua taajamaa sekä piha-alueita. Se liittyy koillis- ja kaakkoisreunoiltaan laajempaan kaavoitettuun puistoalueeseen, joka on luonteeltaan puistomaista lähimetsää. Metsäistä luontoa on tavoite säilyttää kaava-alueen reunoilla uuden ja vanhan asumisen suojavyöhykkeenä, virkistyskäytössä sekä luonnon monimuotoisuutta vaalimassa. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

Likaantuneet hulevedet mm. liikennealueilta tulee ohjata hulevesijärjestelmään ja puhdistaa ennen maaperään tai vesistöihin päästämistä. Puhtaat hulevedet voidaan imeyttää maaperän salliessa tai ohjata hallitusti viivytäten eteenpäin.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua ja rakentamista siten, että tuetaan vähähiilistä ja ympäristöystävällistä puurakentamista ja alueen toteuttamista Siuntion kunnan HINKU-tavoitteet huomioiden.

5.7.3 Taloudelliset vaikutukset

Vanhojen rakennusten purkaminen aiheuttavaa merkittäviä kustannuksia kunnalle. Uudisrakennuksen toteuttaminen on kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullisempaa pitkällä aikavälillä kuin useiden huonokuntoisten rakennusten peruskorjaus. Samalla tilajärjestelyt saadaan vastaamaan nykyisiä toiminnan edellyttämiä tarpeita.

Alueella on kunnallistekninen verkosto. Mahdolliset vanhat tai kapasiteetiltaan pienet putkilinjat voidaan uusida samassa yhetydessä.

Asuintontin myynnistä tai vuokraamisesta kunta saa tuloja. Uusien asukkaiden myötä kuntaa saa pitkällä aikavälillä myös verotuloja.

Kuntakeskuksen kaupalliset palvelut hyötyvät myös uusien asukkaiden mahdollisesti tuomasta, kasvavasta palvelujen kysynnästä.

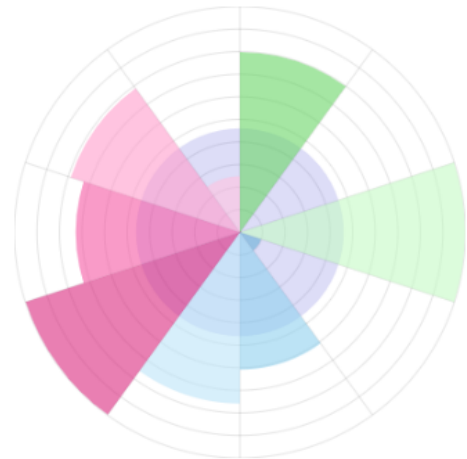
5.7.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla sekä asiantutija-arviona. Lähtökohdat kaavan toteuttamiselle ilmastokestävästi ovat hyvät, sillä suunnitelma täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva: KILVA-työkalun antama kuvaaja kaavan ilmastokestävyyden painottumisesta.

KILVA-työkalun antamia vahvuuksia kaavalle ovat olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen. Heikkouksia puolestaan oli havaittavissa seuraavissa teemoissa: metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen, liikkumisen tarpeen vähentäminen, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat rakentamisen aikana negatiiviset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä. Edellyttämällä puurakentamista vähennetään näitä negatiivisia vaikutuksia. Alueella säästetään olevaa metsää ja sen pohjaa, joten maaperän muutokset eivät näiltä osin kutista alueen hiilinieluja.

Vahojen rakennusten purkamisen, rakennusten käyttö ja liikenne lisäävät kasvihuonepäästöjä. Edellyttämällä uusiutuvan energian käyttöä ja rakennusten A-luokan energiatehokkuutta vaikutetaan käytönaikaisiin päästöihin. Vahojen rakennusten purkujätteestä osoitetaan hyödynnettäväksi vähintään 70 painoprosenttia jäteasetuksen 27 § tavoitteen mukaisesti.

Rakennetun korttelinosan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0 (yksi). Vihertehokkuuden, kuten esimerkiksi viherpintojen, puiden ja hulevesielementtien avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliimiötä rakennetussa ympäristössä. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

5.8 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alueen nykyiset ympäristöhäiriöt koostuvat lähinnä Siuntiontieltä kantautuvasta melusta. Kaava itsessään ei aiheuta lisää ympäristöhäiriöitä.

Melu on huomioitu sijoittamalla asuinrakennukset etäämmälle Siuntiontiestä ja Siuntiontien varteen pysäköintikatoksia sekä kauppa toimimaan meluesteinä. Lisäksi on ohjeistettu, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että



melutaso ei ylitä valtioneuvoston (VNp 993/1992) asettamaa päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 45 dB.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava-alueen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Kunta vastaa kunnallisten palveluiden toteuttamisesta. Asuinalueiden toteuttamisesta vastaa alueen maanomistaja.

6.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan yhteydessä on laadittu toteutusta ohjaava suunnitelma/havainnekuva sekä sitova rakentamistapaohje (liite 10).

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta.

Helsingissä 31.1.2024

TENGBOM OY

Laura Poutamo

arkkitehti SAFA, YKS 716