



Siuntion kunta

CAMPUS ASEMAKAAVA / 2. VAIHE (CAMPUS II)

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 58 sekä puisto- ja liikennealueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 58 tontit 1 ja 9 sekä puisto- ja liikennealueita.

Asemakaavan selostus

22.3.2022

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
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>Asemakaavaluonnos</u> tekninen lautakunta 09.04.2019 § 51 nähtävillä 26.04 – 27.05.2019 <u>Asemakaavaehdotus</u> tekninen lautakunta 15.6.2021 § 79; 22.3.2022 § xx kunnanhallitus xx.xx.xxxx § 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



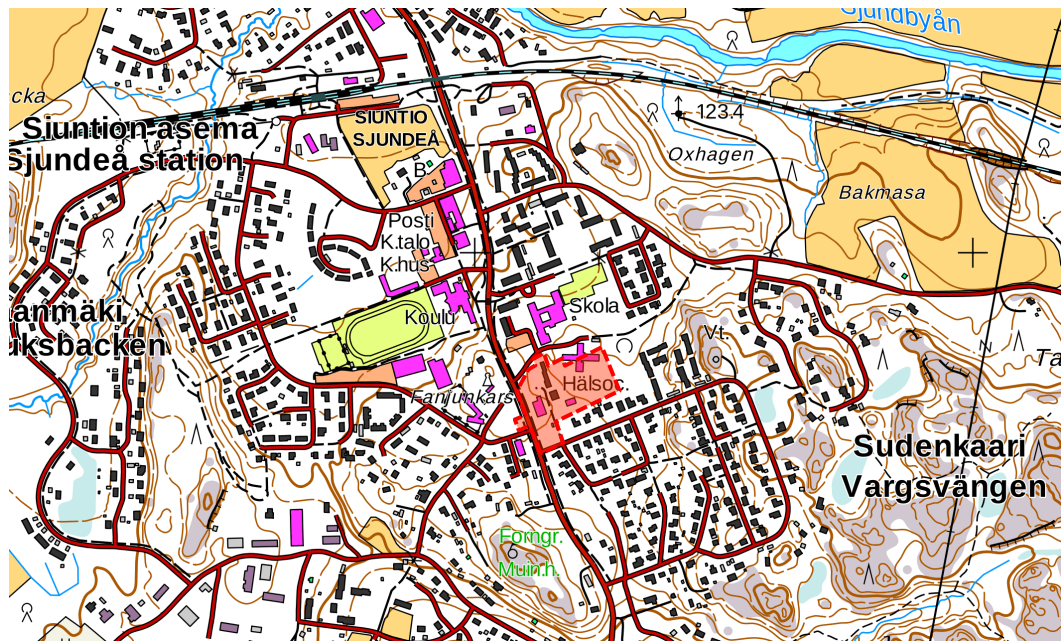
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 Sudenkaari ja idässä pientaloalue. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 58, puisto- sekä liikennealuetta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: Maanmittauslaitos 2018)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:	Siuntion Campuksen 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
Kaavaselostus koskee:	22.3.2022 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	6
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	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo.....	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Kaavan rakenne.....	22
5.1.1 Mitoitus	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset.....	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Muut alueet	26
5.4 Kaavan vaikutukset.....	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	28
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	29
5.4.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta.....	29
5.5 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin.....	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.2 Toteutuksen seuranta	30



1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.1.2019, tark. 7.5.2021, tark. 22.3.2022
2. Asemakaavakartta, 22.3.2022
3. Kaavamääräykset, 22.3.2022
4. Havainnekuvia, 24.2.2022
5. Varjotutkielma, 1.2.2022
6. Pelastustiekaavio, 1.2.2022
7. Vihertehokkuus, 7.5.2021
8. Puukerrostalo, konsepti, 15.10.2021
9. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu 2006) sekä seuraavat Uudenmaan vaihemaakuntakaavat:
 - ympäristöhäiriöitä aiheuttavat tekijät, vahvistettu 2010
 - alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, vahvistettu 2014
 - Blominmäen jätevedenpuhdistamo, vahvistettu 2014
 - kestävä, kilpailukykyinen ja hyvinvoiva Uusimaa, vahvistettu 2017
- 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



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulo

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

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 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.

Luonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu 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 edellytetään kaavamääräyksissä toteutettavan viherkatto.

Ehdotus

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

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusta esitellään kaavoituksen yleisötilaisuudessa. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.



Hyväksyminen

Kaava pyritään toimittamaan Siuntion kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 kesään mennessä. 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 omaehtoisia 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 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), joka mahdollistaa alueelle asuin-, seniori- sekä liike- ja palvelurakentamista. AL-tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 540 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-VII. 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. Siuntiontie osoitetaan maantien alueeksi (LT) ja sille osoitetaan uusi liittymä AL-korttelin lounaisosaan. Siuntiontie ja Charlotta Lönnqvistin tie ovat historiallisia teitä (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.

Alueelle on laadittava tarkemmat rakentamistapaohjeet ennen alueen toteutusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

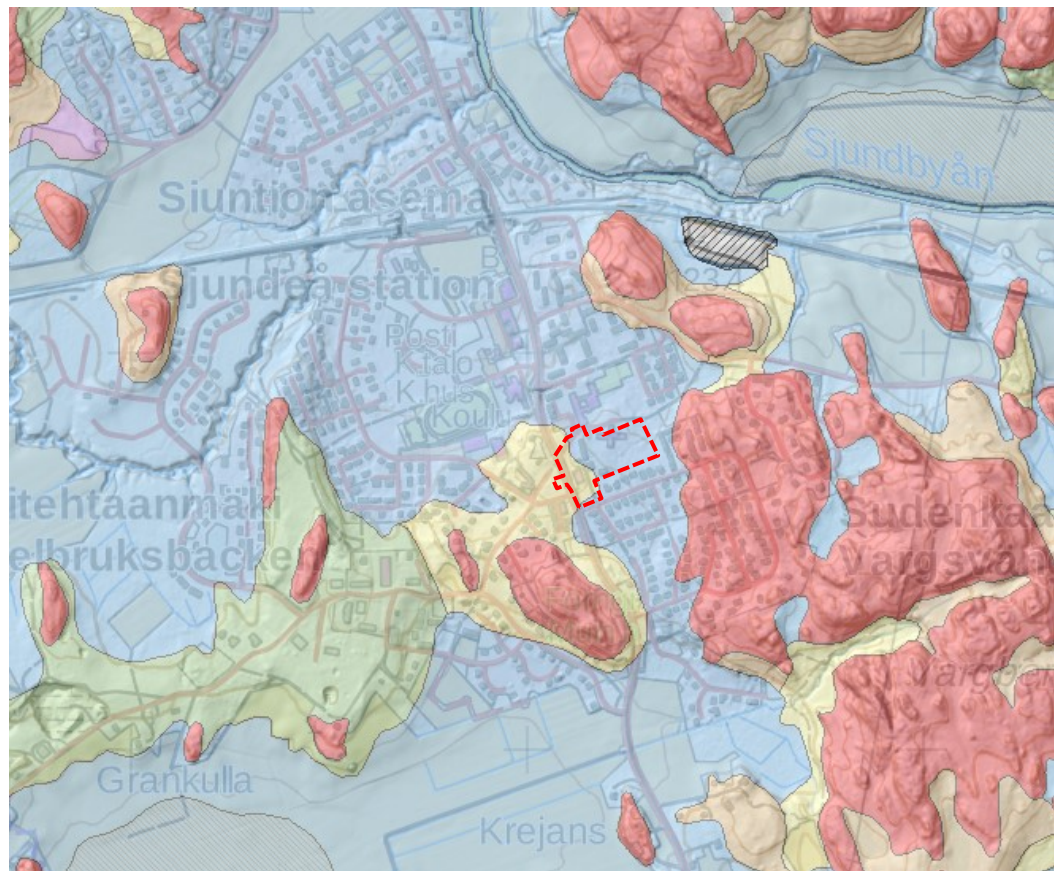
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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 selvitysalueita 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 karkeaa 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 vehreää 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 vihreä.

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



Kuvat: Nykyinen terveyskeskus ja palveluasuinrakennus Siuntiontien itäpuolella.

Arvokkaat rakennukset

Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Historialliset tielinjat

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

Muinaisjäännökset

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



Kuvat: Vasemmalla ote senaatinkartastosta 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.

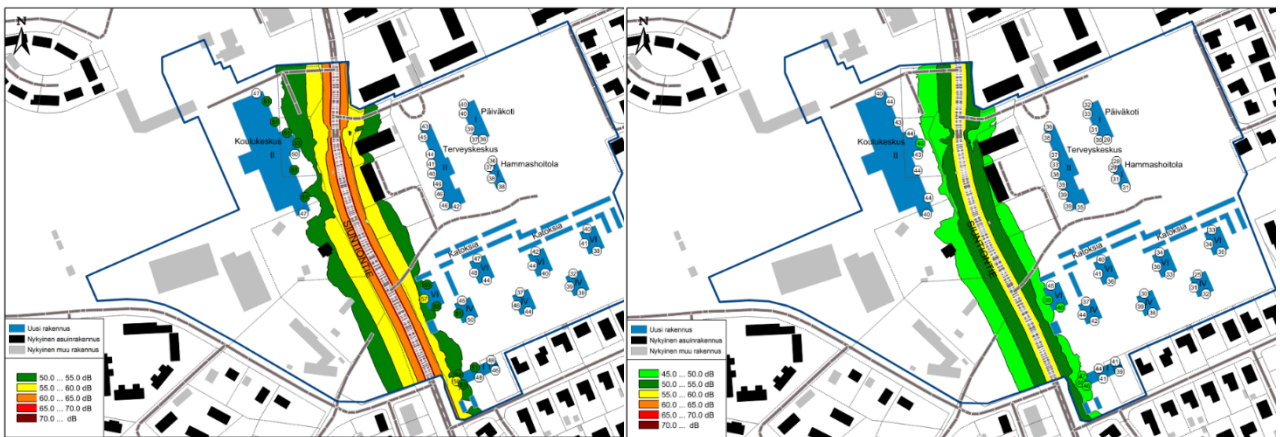
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

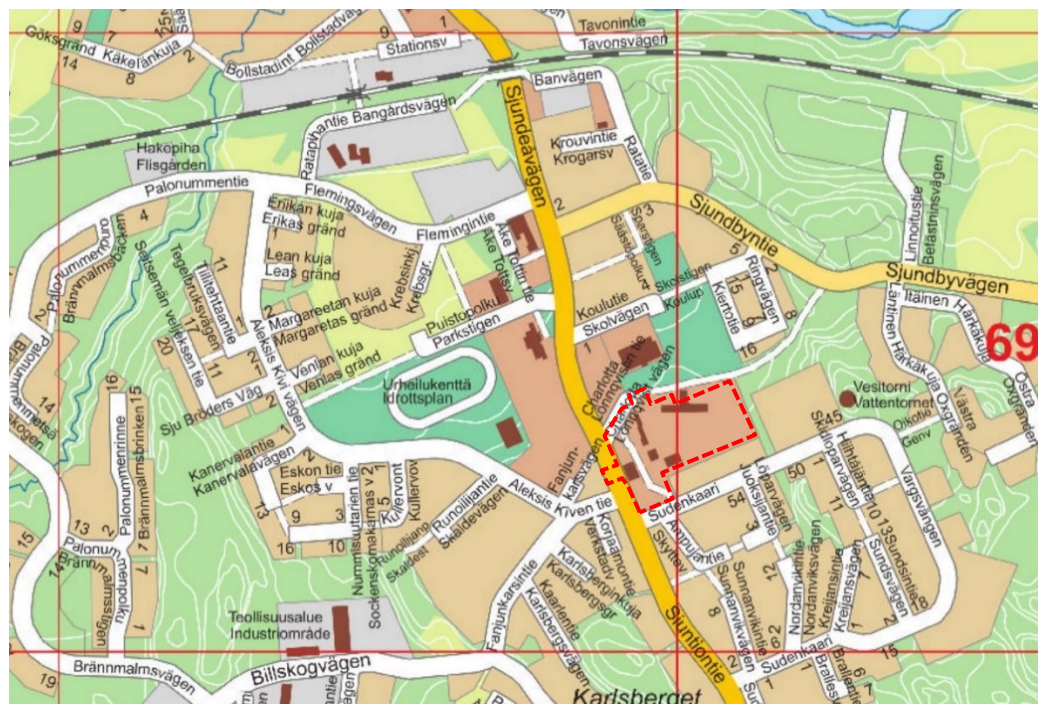
Alueelle on laadittu meluselvitys (Destia Oy, 2019). Valtineuvoston asettamien melutason ohjearvojen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää 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: Asemakaavamutosalueen 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 kokoojakatu. Charlotta Lönnqvistin tie on tonttikatu.

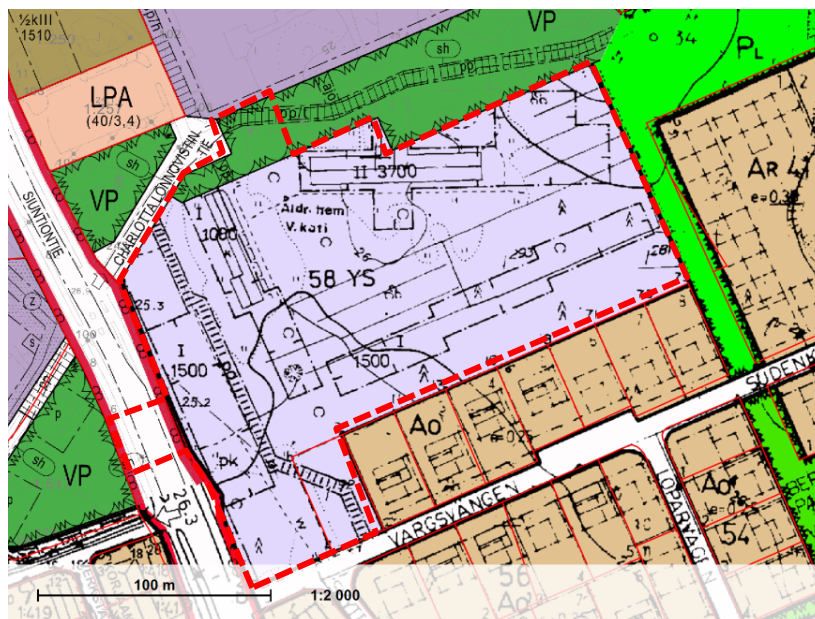
Siuntiontien varressa on linja-autopysäkit. Juna kulkee asemalta Helsingin suuntaan arkena aamuisin ja iltaisin muutaman vuoron. Asemalle on matkaa noin 500 m. Keskustan alueelta kulkee myös muutama linja-autovuoro Helsinkiin.



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-aluetta 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.

Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien 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.

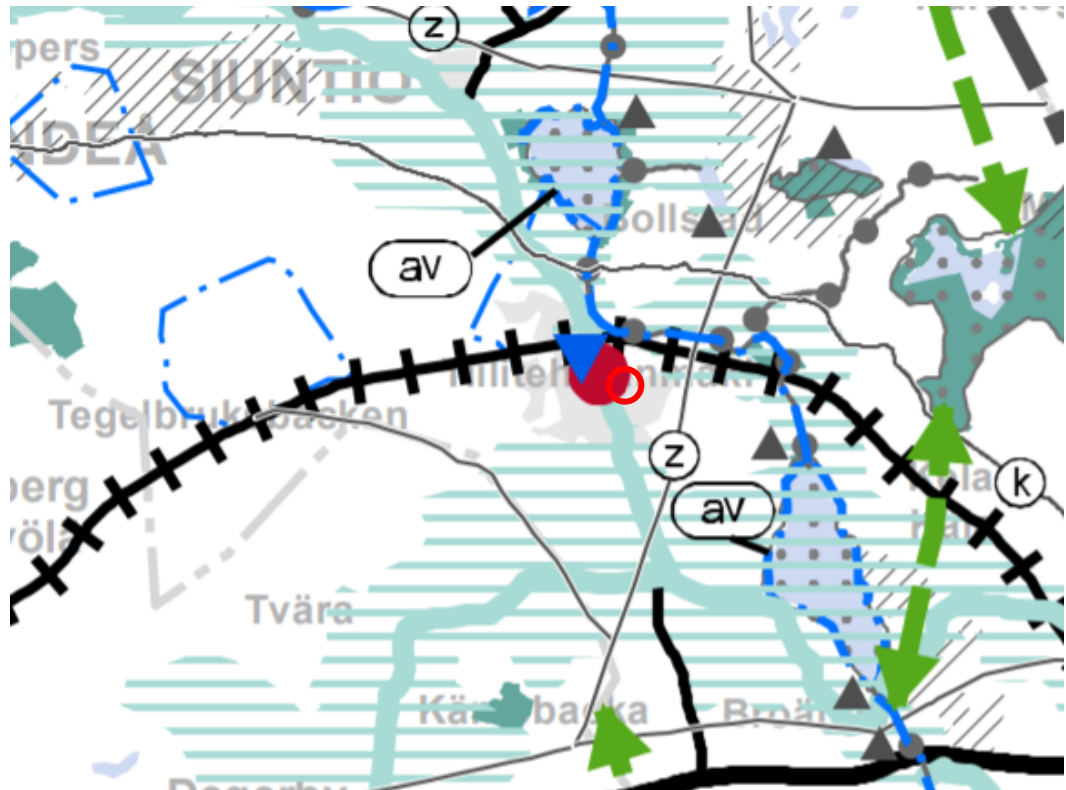
Uusimaa-kaava 2050

Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vaiheittain vuosina 2016–2020 ja korvaa tullessaan voimaan nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Uudenmaan maakuntakaava 2050 on tullut pääosin voimaan 24.9.2021 Hallinto-oikeuden päätöksellä hylätä pääosa kaavan hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. 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 sekä osa luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueiden merkinnöistä.

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 2050. 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.



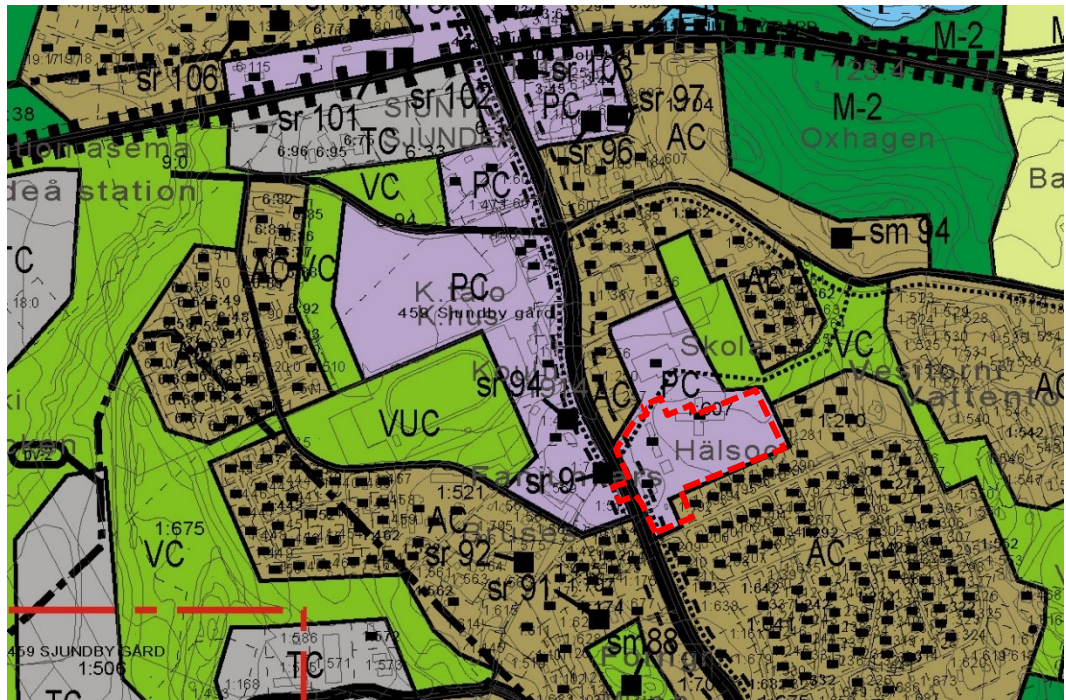
Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050. (kaavamuutosalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

Uudenmaan maakuntakaava

Vaihemaakuntakaavoissa ei ole Campus II asemakaavan aluetta koskevia merkintöjä.

Yleiskaava

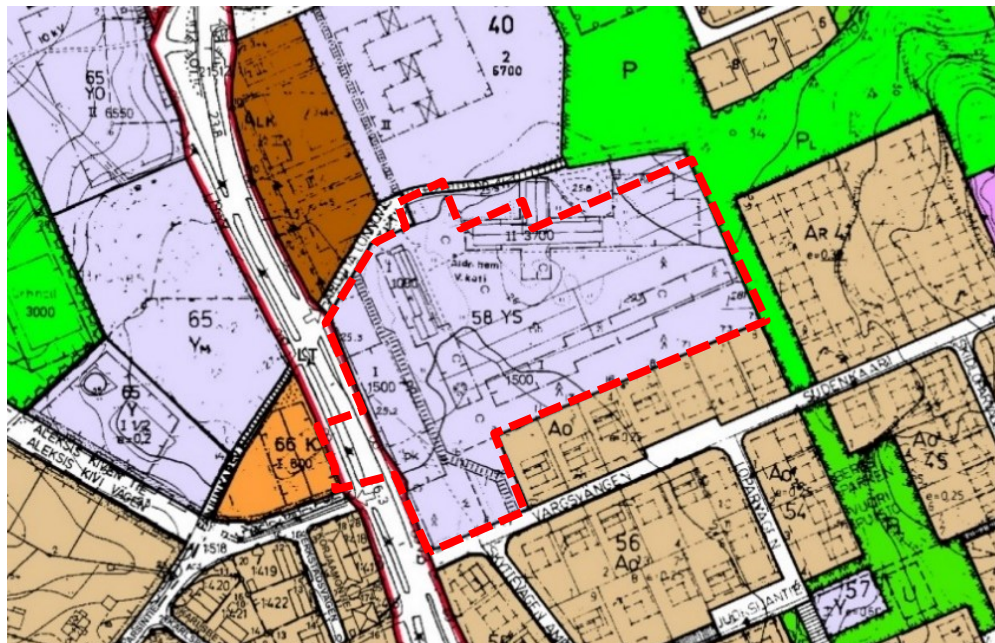
Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1993 hyväksytty ja 13.12.1993 vahvistettu Siuntion keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue taaja-asutusalueella (PC), $e_{max} = 0,6$. Alueen länsipuolella kulkee seututie, jonka vierellä kulkee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



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

Asemakaava

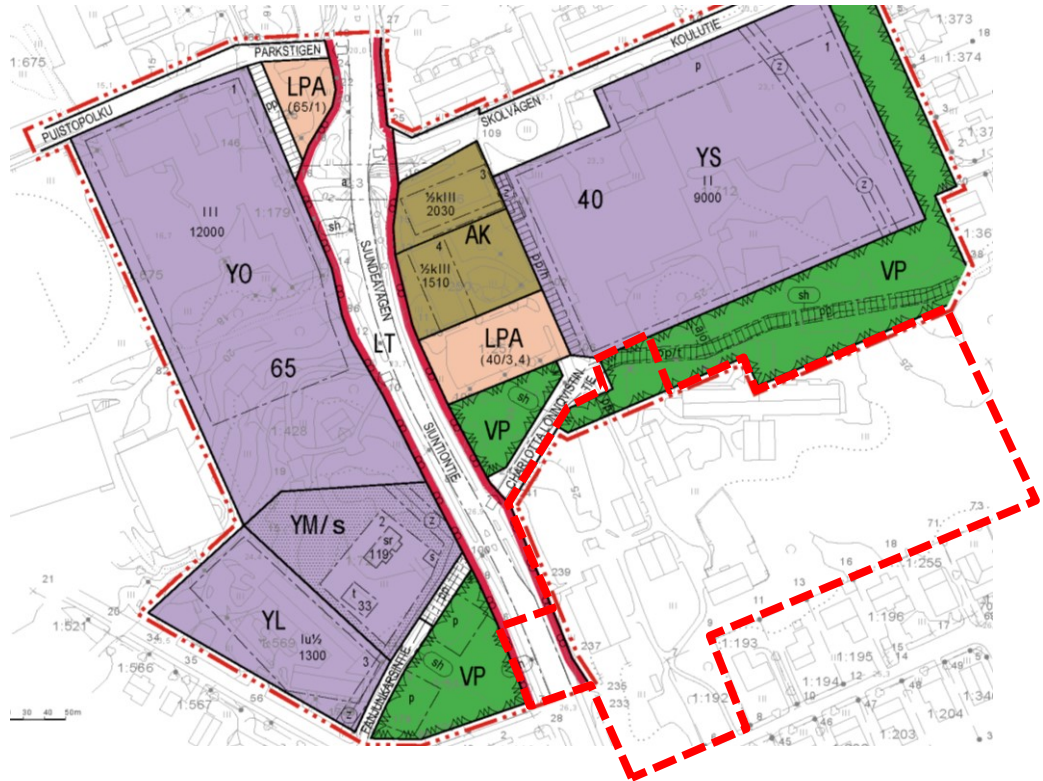
Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1988, jossa alue on osoitettu sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).



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



Suunnittelualueella on pieneltä osin voimassa puiston ja maantien alueen osalta Siuntion kunnanvaltuuston 9.12.2019 hyväksymä sivistys- ja hyvinvointikampuksen Campus I -asemakaava.



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

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 omaehtoisia 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.

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 mielipi-

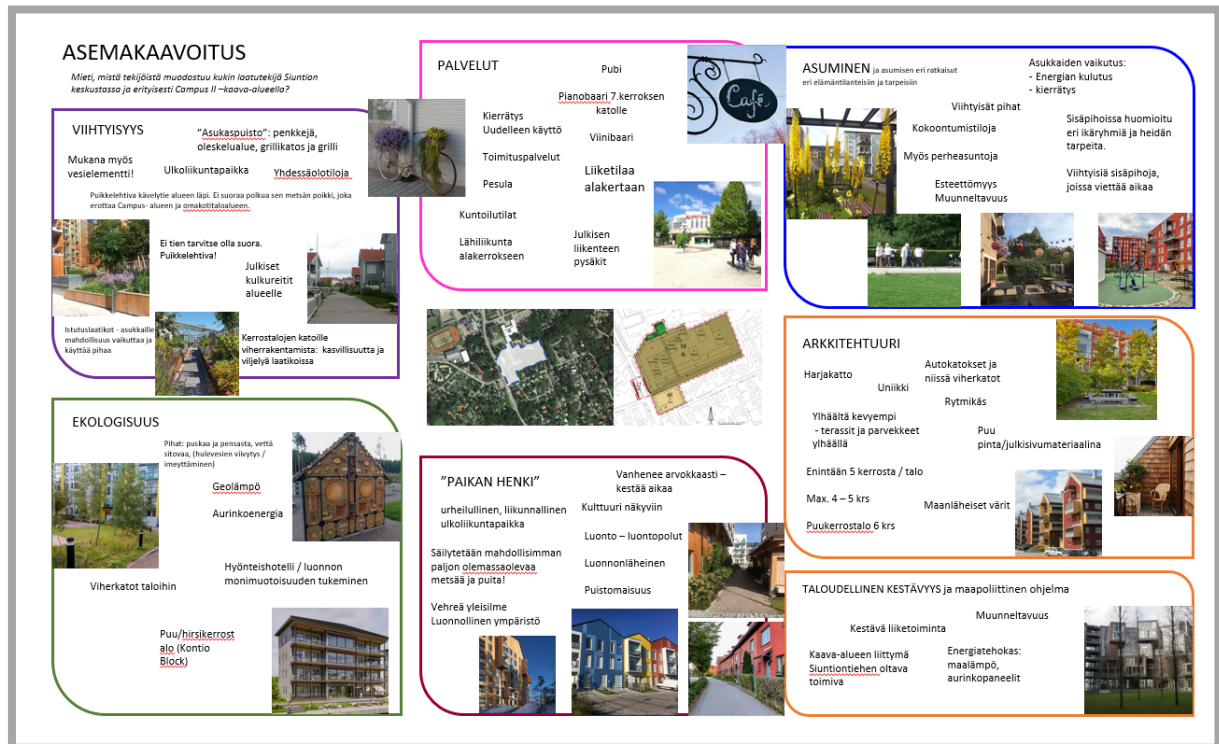


dettä ja 9 lausuntoa, joiden perusteella asemakaavan selvityksiä täydennettiin meluselvityksellä (Destia). Meluselvityksen perusteella kaavaan lisättiin ulko-oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelua koskeva määräys sekä parvekkeiden lasitusta koskeva määräys. Kaavaehdotusaineistoon on liitetty pelastustiesuunnitelma. 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 on laadittu 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 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. Kaavailltaan 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 talotyyppejä 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 säilyy näin koskemattomampana ja luo visuaalisen rajan omakotitaloalueelle.

Saadun palautteen ja täsmennyneiden tavoitteiden pohjalta laadittu ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi vuorovaikutusta varten, jolloin osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.



Kuva: Kaavaillan työpajan osatehtävä.

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 resurssiviisauden tavoitteet ja arvot:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa vanhalle terveyskekuksen 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 vihreä. 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,

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.

Uudenmaan maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty tätä asemakaavan muutosta koskevat seuraavat keskeiset tavoitteet:

Taajamatoimintojen alue

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.

Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutilatarjontaan. Kaikille keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Tiivistettävä alue

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

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 kerrosluku vaihtelee V-VII välillä. Läntisimmät kerrostalot on kytketty toisiinsa palveluja sisältävällä yksikerroksisella rakennusosalla. Palveluja mahdollistaviin rakennuksiin voi sijoittua esimerkiksi päivittäistavara-kauppa ja päiväkotit. Kerrostaloissa on katutasossa lisäksi sallittu liike- ja toimistotiloja erilaisia palveluita varten. 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 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 maa-aineksia hyödynnetään alueen toteutuksessa. Vihertehokkuuden tavoiteluku on yksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Vanha terveyskeskuksen kortteli muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL), joka mahdollistaa omaehtoisen asumisen ja palveluiden toteutuksen. Kaavan eteläosaan osoitetaan rivitalokortteli (AR). Korttelin 58 alueelle osoitetaan 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 oh johdettu Siuntiontien suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys uudelta terveyskeskukselta Sudenkaarelle sekä yhteys Siuntiontielle.



Liikenne tukeutuu olemassa olevaan tie- ja katuverkostoon. Siuntiontie osoitetaan maantien alueeksi (LT) ja sille osoitetaan uusi liittymä AL-korttelin lounaisosaan. Siuntiontie ja Charlotta Lönnqvistin tie ovat historiallisia teitä (sh).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3 ha. Kaavalla muodostuva aluetehokkuus (ea) on 0,45.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 385 k-m², josta 1 140 k-m² on palveluille ja 12 245 k-m² asumiselle. Uusien kerrostalojen osuus asumiselle osoitetusta rakennusoikeudesta on 10 850 k-m² ja uusien rivitalojen osuus on 1 395 k-m². 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.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on terveellisen ja turvallisen asuinympäristön muodostaminen. Kuntakeskuksessa sijaitsevia kunnallisia palveluita järjestellään uudelleen ja samalla tiivistetään alueen maankäyttöä ja osoitetaan uusia mahdollisuuksia asumiseen. Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamistavasta, rakennusten ulkoasusta ja muodostuvasta taajamakuudesta.

AL-korttelialueelle rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämiseen. Asuinrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.

Alueen tulee muodostaa taajamakuullisesti sekä laadullisesti yhtenäinen kokonaisuus. Alueelle on laadittava sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

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.



Korttelialueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä ja puhtaita maa-aineksia tulee käyttää esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

Tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää siten, että alueen puistomainen ilme säilyy. Asumisen korttelialueilla vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1.

Alueen hulevesien käsittelystä tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavassa on osoitettu omaehtoisen asumisen ja palveluiden korttelialue vanhan terveyskeskuksen paikalle. Rakennusoikeus on yhteensä 12 540 k-m². Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee I-VII. Alueelle on mahdollista toteuttaa rivitaloja, kaupunkipientaloja, pienkerrostaloja sekä korkeampia kerrostaloja. Alueelle on osoitettu ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita (le) sekä ohjeellisia istutettavia alueen osia, joille istutettava puusto tarjoaa oleskelualueille suojaavaa varjoa.

Kaavamääräys:

Alueelle saa toteuttaa kerrostaloja sekä rivitaloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 450 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän, julkisia palveluita, kuten päiväkodin, sekä liike-, toimistotiloja sekä muita palveluita kaavakartalla osoitetun määrän (m).

Asuinrakennusten varatiet on toteutettava ensisijaisesti omatoimisin varatiejärjestelyinä.

Asuinrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Rakennukset on suunniteltava ja sijoitettava tontille siten, että aurinkopaneelit voidaan sijoittaa mahdollisimman tehokkaalla tavalla.

Rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia. Toisen lappeen tulee olla kattokulmaltaan vähintään 1:2. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katoille saa rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Rakennuksissa, joissa on V-VII kerrosta, räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuin-kerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia tai rakennus ole puukerrostalo.

Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja saa jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä.



Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä ja niiden on oltava sääsuojattuja.

Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai ruskean murrettua värejä tai peittomaalaamattomia puupintoja ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä.

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

Kerrostalarakennuksen kivijalkakerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Kerrostalarakennusten kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla maantasokerrokseen asuntoja, liike- tai palvelutiloja ja/tai yhteistiloja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa muiden paitsi väestönsuojien osalta.

Maantasokerrosten asuntoihin on toteutettava asuntopiha. Asuntokohtaisten pihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Rakennuksen perustukset saavat sijaita tarvittavilta osin puiston puolella.

Auto-, polkupyörä- ja jätekatokset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Kaikkiin auto-, polkupyörä- ja jätekatoksiin on rakennettava viherkatto. Pysäköintipaikat ja autokatokset on jäsennitävä enintään 10 autopaikan osiin viherelementein.

Pysäköintialueiden pinnoitteiden on oltava puoliläpäiseviä.

Istutettavalla alueen osalla tulee olemassa oleva puusto säilyttää ja aluetta hoitaa metsäisenä.

Suunnittelussa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ratkaisuin, kuten:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 20 m²*
- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen*
- monimuotoinen sadepuutarha*
- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö*
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu*

Sähköautojen latausmahdollisuuteen tulee varautua. AL-korttelialueelle rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Rakennetun korttelinosan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0 (yksi).



Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Yleisilmeen tulee olla puistomainen ja vihreä.

Tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä ja puhtaita maa-aineksia tulee käyttää esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavassa on osoitettu uusi tontti. Rakennusoikeus on yhteensä 845 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.

5.3.2 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) uudelle terveyskeskuksen tontille korttelissa 40.

LP Maantien alue.

Siuntiontie on osoitettu maantien alueeksi. Maantien alueelle on sallittu toteuttaa kaavakartalla merkityt liittymät. Siuntiontielle on osoitettu uusi liittymä AL-korttelin lounaisosaan.

Katualueet.

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

sh Historiallinen tielinja.

Siuntiontie on osa historiallista Suuren Rantatien tielinjaa ja määritetty siitä syystä osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisäksi merkinnällä on osoitettu Charlotta Lönnqvistin tie.

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.

5.4 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.



5.4.1 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 sosiaalitointa 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 suunniteltu alue 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. Siuntiontielle toteutetaan lisäksi uusi liittymä, jolloin uudelle korttelialueelle suuntatuva liikenne jakaantuu Charlotta Lönnqvistin tien ja Siuntiontien uuden liittymän kesken. Etelän pientaloalueelle kulku tapahtuu Sudenkaarelta.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palveluiden äärellä lisää kestävien liikkumistapojen käyttöä. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen ei aiheuta sellaista liikennemäärän kasvua, että sillä olisi vaikutuksia Siuntion liikenneverkon toimivuudelle. Liikenneturvallisuuden osalta on keskeistä toteuttaa rakennettavien alueiden sisäiset liikennejärjestelyt selkeästi jäseneltyinä näkemät huomioiden.

Palveluiden asiointiliikenne voidaan sijoittaa AL-korttelialueen luoteis- ja länsiosaan, jolloin se häiritsee mahdollisimman vähän asukkaita. Kerrostalojen 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhat tielinjaukset, Charlotta Lönnqvistin tie sekä Siuntiontie säilytetään ennallaan ja ne 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 melusuojusta. Ulko-oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa suojaan liikennemelulta. Siuntiontien puoleisten asuinjulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

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.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on rakennettua ja hoidettua taajamaa sekä piha-alueita. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

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

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



5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Vanhojen rakennusten purkaminen aiheuttavaa merkittäviä kustannuksia kunnalle. Uudisrakennuksen toteuttaminen on kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullisempää 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 yhteydessä.

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.

5.4.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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.

Rakennusten käyttö ja liikenne lisäävät kasvihuonepäästöjä. Edellyttämällä uusiutuvan energian käyttöä ja rakennusten A-luokan energiatehokkuutta vaikutetaan käytönaikaisiin päästöihin.

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 lämpösaarekeilmiötä 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.

5.5 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavassa alueelle on osoitettu yleiskaavan mukaisesti asumista sekä palveluita. Asemakaavalla pyritään tiivistämään kuntakeskuksen palveluiden lähellä olevaa yhdyskuntarakennetta ja järjestelemään kunnallisia palveluita uudelleen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tämä vapauttaa alueita asumiselle. Asemakaava ei siten ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen tehokkuudeksi on määritelty 0,6. Asemakaavan tehokkuus alueella on 0,45. Asemakaavassa on tavoitteena lisätä asumismahdollisuuksia keskustassa palveluiden lähellä. Asemakaavassa annetut määräykset tukevat vähähiilistä ja ympäristöystävällistä rakentamista sekä Siuntion kunnan HINKU-tavoitteita.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava-alueen tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Alueelle on laadittava tarkemmat rakentamistaohjeet ennen alueen toteutusta.

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

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta.

Helsingissä 22.3.2022

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS-359