



SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS GRANSKNING AV GENERALPLANERNA

2017 - 2019

SELOSTUS

Kunta: Siuntio
Kaavoittaja: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
fl@arkitekturum.fi

Vireilletulo: 14.3.2017

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Tekninen lautakunta 15.6.2017 § 77
OAS nähtävillä 10.7. . 11.8.2017
Luonnosvaihe
Tekninen lautakunta xx.xx.2019 § XX
Luonnos nähtävillä xx.xx. . xx.xx.2019
Ehdotusvaihe
Tekninen lautakuntalautakunta xx.xx.2019 § XX
Luonnos nähtävillä xx.xx. . xx.xx.2019
Tekninen lautakuntalautakunta xx.xx.2019 § XX
Kunnanhallitus xx.xx.2019 § XX
Kunnanvaltuusto xx.xx.2019 § XX

SISÄLTÖ

Yleinen selostus liitteineen

Kohdekohtaiset selostukset ja kaavakartat

LIITTEET:

Osallistumis -ja arviointisuunnitelma (OAS)
Yleiskaavojen mitoituserusteet

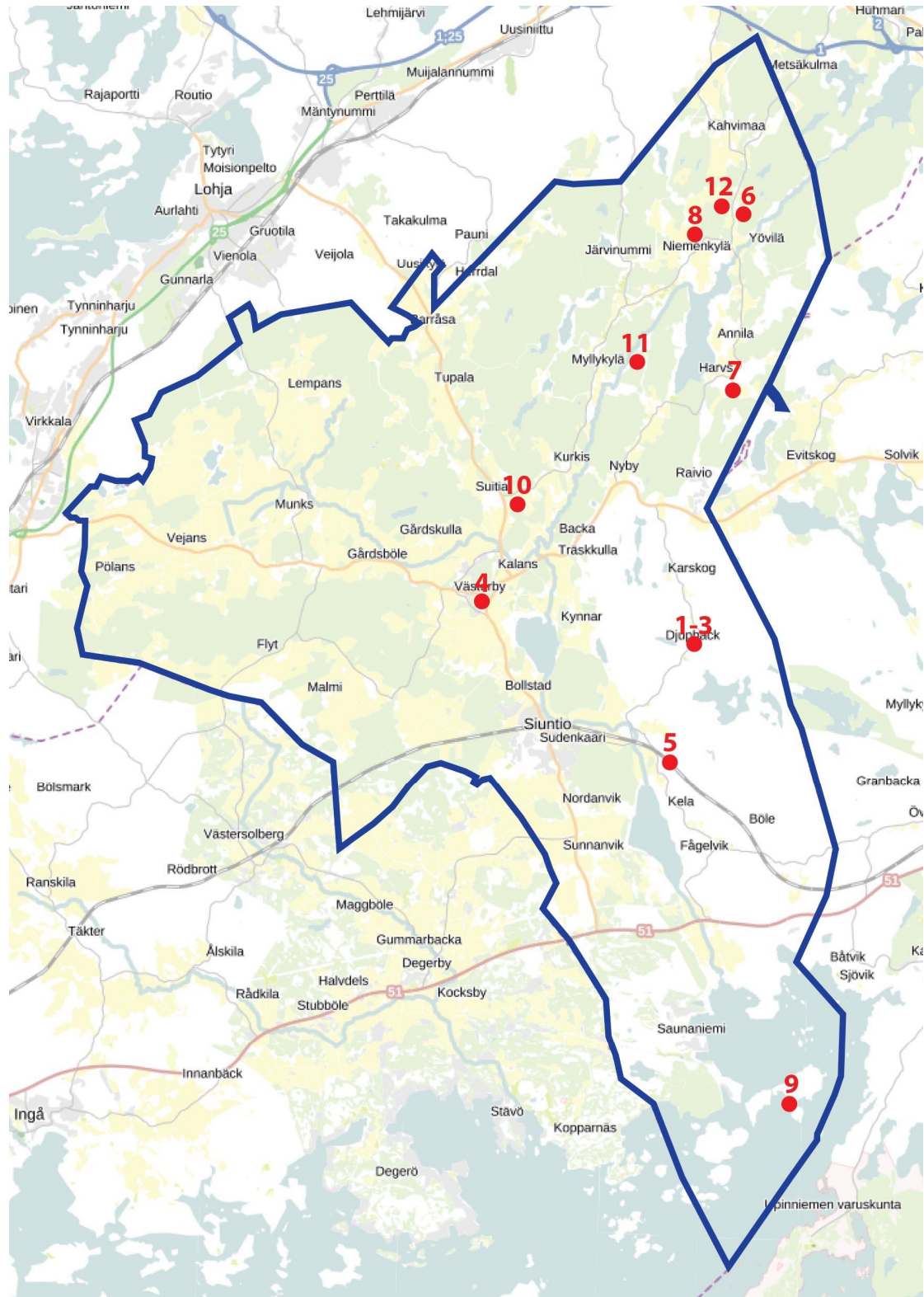
2 Tiivistelmä

2.1 Kaavamuutoskohteet

Tässä Siuntion kunnan yleiskaavatarkistuksessa esitetään muutoksia Siuntion kunnan osayleiskaavoihin. Nämä ovat luonteeltaan pieniä ja rajoittuvat suurimmaksi osaksi yksittäisiin tiloihin. Muutoksia ovat hakeneet yksittäiset maanomistajat kunnalle osoitettujen hakemusten kautta. Muutosalueet eivät sijoitu Siuntion kunnan asemakaava-alueille tai niiden lähelle. Muutoskohteet ovat seuraavat:

1. Djupträsk 1:49 (755-439-1-49)
2. Skogskilen 1:83 (755-439-1-83) ja Djupbäck 1:47 (755-439-1-47)
3. Björkhem 1:56 (755-439-1-56)
4. Klockarbacka 1:110 (755-470-1-110)
5. Lönnbacka 1:24 (755-459-1-24) ja Lilläng 1:634 (755-459-1-634)
6. Nedergård 2:15 (755-473-2-15)
7. Lill-Ollas 2:61 (755-426-2-61)
8. Nygård 1:81 (755-404-1-81)
9. Inre Ören 1:44 (755-452-1-44)
10. Siggans 1:21 (755-417-1-21) ja Ekeberga 1:34 (755-417-1-34)
11. Strömbacka 1:100 (755-403-1-100)
12. Rinteelä 1:139 (755-473-1-139)

Kaavamuutoskohteet sijaitsevat kunnassa alla olevan kartan mukaisesti. Uusia muutoskohtia voi suunnittelun aikana mahdollisesti lisätä tarkistettavaksi tämän kaavoitusprosessin puitteissa.



Muutoskohteet kartassa. Opaskartta © Maanmittauslaitos 2019.

2.2 Kaavamuutoksen sisältö ja tarkoitus

Yleiskaavojen tarkistuksen yhteydessä on käyty läpi useita kunnalle **osoitetuista** hakemuksia yleiskaavojen muuttamisesta. Tekninen lautakunta on päättänyt muutoshakemuksista 14.3.2017 ja 2.11.2017. Muutoshakemusten ottaminen muutosharkintaan on edellyttänyt, että ne täyttävät aikaisemmissa yleiskaavojen tarkistusvaiheissa käytetyt yhdenvertaisuusperiaatteet ja nykyisten yleiskaavojen mitoitusperusteet. Sellaiset muutoshakemukset, jotka eivät ole täyttäneet em. kriteerejä, ei ole otettu mukaan tarkistettavaksi.

2.3 Suunnittelun vaiheet

- Muutoshakemukset on käsitelty teknisessä lautakunnassa 13.4.2017
- OAS on käsitelty teknisessä lautakunnassa 15.6.2017
- OAS on ollut julkisesti nähtävillä 10.7. - 11.8.2017.
- Uusia muutoshakemuksia on käsitelty teknisessä lautakunnassa 2.11.2017.
- Työkokous on pidetty ELY-keskuksen kanssa 16.8.2018.
- Kaavaluonnosmateriaali käsitellään teknisessä lautakunnassa talvella 2019.
- Kaavaluonnosmateriaali asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.-xx.xx.2019.

Täydentyä kaavaprosessin aikana

3 Lähtökohdat, tavoitteet

3.1 Alueen yleiskuvaus

Yleiskaavojen tarkistuksen tavoitteena on muuttaa muutosalueilla sijaitsevien kiinteistöjen yleiskaavamerkintöjä vastamaan paremmin maanomistajien tarpeisiin. Nykyisten yleiskaavojen mitoitusperusteet ja määräykset jäävät voimaan.

Muutosten tarkistuksessa huomioidaan maakuntakaavaan sisältö, alueilla vallitsevat luonto-olosuhteet, mahdolliset muinaismuistokohteet, kulttuurimaisemalliset tekijät ym. Tarkistuksissa hyödynnetään viimeisintä tietoa, jota on saatavilla esimerkiksi Museoviraston rekisteristä ja valtiohallinnon ylläpitämistä paikkatietopankeista. Muutosten yhteydessä tehdään tarvittaessa erillisiä ja rajallisia inventointeja, jotka huomioidaan suunnittelussa.

Jokainen muutos kuvaillaan lyhyellä selostuksella, ja jokaisesta kohdasta esitetään yleiskaavan nykytilanne suhteessa muutosehdotukseen. Kohdekohtaisessa selostuksessa esitetään tarkemmin muutostarpeiden taustat, suunnittelutilanne, muutoskohteiden olosuhteet ja muutosten vaikutukset.

Kohdekohtaisia yleiskaavamuutoksia haetaan seuraavasti:

Kohde 1, Djupträsk 1:49: Kahden olemassa olevan rakennuspaikan siirtäminen uusiin parempiin kohtiin.

Kohde 2, Skogskilen 1:83 Djupbäck 1:47: Kahden nykyisen A-alueen muuttaminen parempien rakentamisolosuhteiden muodostamiseksi.

Kohde 3, Björkhem 1:56: Kahden olemassa olevan rakennuspaikan siirtäminen uusiin parempiin kohtiin Karskogintien yhteyteen.

Kohde 4, Klockarbacka 1:110: Yleiskaavamerkinnän muuttaminen kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti A-alueeksi.

Kohde 5, Lönnbacka 1:24 (755-459-1-24) ja Lilläng 1:634: Muutos A-alueeseen suotuisampien rakennuspaikkojen saamiseksi.

Kohde 6, Negergård 2:15: Kahden M-1-alueella olevan rakennuspaikan sijoittelu paremman tieyhteyden varaan ja lähemmäksi Niemekyläntietä. Tavoitteena etelään-länteen avautuvat tontit.

Kohde 7, Lill-Ollas 2:61: Yhden rakennuspaikan siirtäminen paremman tieyhteyden varaan ja yhden A-alueen muuttaminen paremman tieyhteyden varaan.

Kohde 8, Nygård 1:81: Yhden rakennuspaikan siirtäminen kauemmaksi suurjännitelinjasta ja M-1 -alueen rakennuspaikkojen muuttaminen A-alueiksi ja niiden sijoittaminen lähemmäksi Niemenkylää paremman tieyhteyden varaan.

Kohde 9, Gåsholms Inre Örn 1:44: Kohdekohtaisen rakennusoikeuden kasvattaminen nykyisestä RA/50:sta RA/110:een.

Kohde 10, Siggans 1:21 ja Ekeberga 1:34. Kahden M-1-alueella olevan rakennuspaikan siirtäminen paremman tieyhteyden varaan ja lähemmäksi Kirkonkylää.

Kohde 11, Strömbacka 1:100. Olemassa olevan A-alueen muuttaminen parempien rakentamisolosuhteiden muodostamiseksi.

Kohde 12, Rinteelä 1:139. Yhden rakennuspaikan siirtäminen Yöviläntien varteen.

Muutostöiden lähtökohtana on, ettei nykyisten yleiskaavojen rakenne pääpiirteiltään olennaisesti muutu. Yleiskaavojen määräykset ja mitoitus säilyvät ennallaan. Nykyisten osayleiskaavojen määräykset ja mitoitusperiaatteet jäävät voimaan. Näin ollen jää voimaan osayleiskaavojen kelpoisuus rakennuslupien myöntämisen perusteena (MRL 72.1§). Haettuja muutoksia on tutkittu ja arvioitu tästä näkökulmasta.

Muutosalueiden merkinnät Uudenmaan maakuntakaavassa on tarkistettu ja muutosten vaikutukset sen sisältöön analysoitu.

Osa kohteista sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavassa arvokkaiden kulttuuri- maisemien alueilla tai lähellä arvokkaita harjualueita tai muita tärkeitä luonnonolosuhteita kuten vesistöjä tai jokialueita. Näissä kohdissa on muutosehdotuksissa otettu huomioon säilytettävät asiat. Jokaisessa kohteessa on muutosten yhteydessä pyritty huomioimaan nykyinen maisemakuva ja paikalla vallitsevat luonnonolosuhteet.

Muutokset ja rakennuspaikkojen siirrot on suoritettu alkuperäisessä yleiskaavavaiheessa tehdyn emäkiinteistökohtaisen tarkastelun mukaisesti. Täten maanomistajien tasapuolinen kohtelu on säilynyt. Muutosten yhteydessä ei ole lisätty uusia rakennuspaikkoja ilman kompensatioita samassa mittasuhteessa saman tilan alueelta. Rakennuspaikkojen siirtoja on esitetty erilaisista syistä. Niitä haettuja kohteita, joissa kompensatiomenettelyä ei ole ollut mahdollista toteuttaa, ei ole otettu mukaan aineistoon. Kompensatiomenettelyssä on noudatettu Siuntion kunnan rakennusjärjestystä ja yleiskaavan liitteissä olevia rakennusoikeuksien laskentaperiaatteita.

Yleiskaavojen ajantasaisuus

Vaikka nykyiset voimassa olevat yleiskaavat on todettu varsin toimiviksi ja niiden mitoituseriaatteet ovat olleet voimassa pitkään, ne on tehty osa-alueittain ja ovat osittain vanhentuneita. Kaavaa osa-alueittain laadittaessa kunnanlaajuisten asiakokonaisuuksien hahmottaminen on vaikeaa. Esim. kuntarakenne, viherverkko, tiestö, kulttuurihistorialliset alueet, luonnon- ja ympäristön suoje- lualueet sekä kallioalueet ulottuvat koko kunnan alueelle, ja niitä on tarkoituk- senmukaista suunnitella yhdellä kertaa kokonaisuutena. Erityisesti taajama- alueita (nykyiset ja mahdolliset uudet) ja niiden muodostamaa rakennetta on syytä suunnitella yhtenä kokonaisuutena, koska niillä on ratkaiseva vaikutus sekä kuntatalouteen että palvelurakenteeseen.

Tekninen lautakunta on päättänyt, että yleiskaavan uudistus tehdään vaiheit- tain teemakaavana. Valittuja teemoja ovat: liikenne ja kevyen liikenteen väylät, arvokkaat kallioalueet, kulttuurihistorialliset alueet sekä luonnon- ja ympäristön suojelu. Kaavan laatiminen aloitetaan kevään 2019 aikana ja se valmistuu vuo- den 2022 alkupuolella.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Yleiskaavamuutoksen tausta

Yleiskaavamuutoksia ovat hakeneet muutoskohteiden maanomistajat.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnte- koon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomaiset ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Maakuntamuseo
- Rakennus- ja ympäristölautakunta

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavamuutoksesta mielipiteensä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan seuraavasti (MRL 63§):

- Kunnan ilmoitustauluilla
- Kunnan ilmoituslehdissä
- Kunnan internetsivuilla (www.siuntio.fi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana, ja se toimitetaan tiedoksi osallisille viranomaisille.

4.3 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS asetetaan julkisesti nähtäville arviolta keuhä-talvella 2019. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta syksyllä 2019.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavan hyväksyminen

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

7. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

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

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