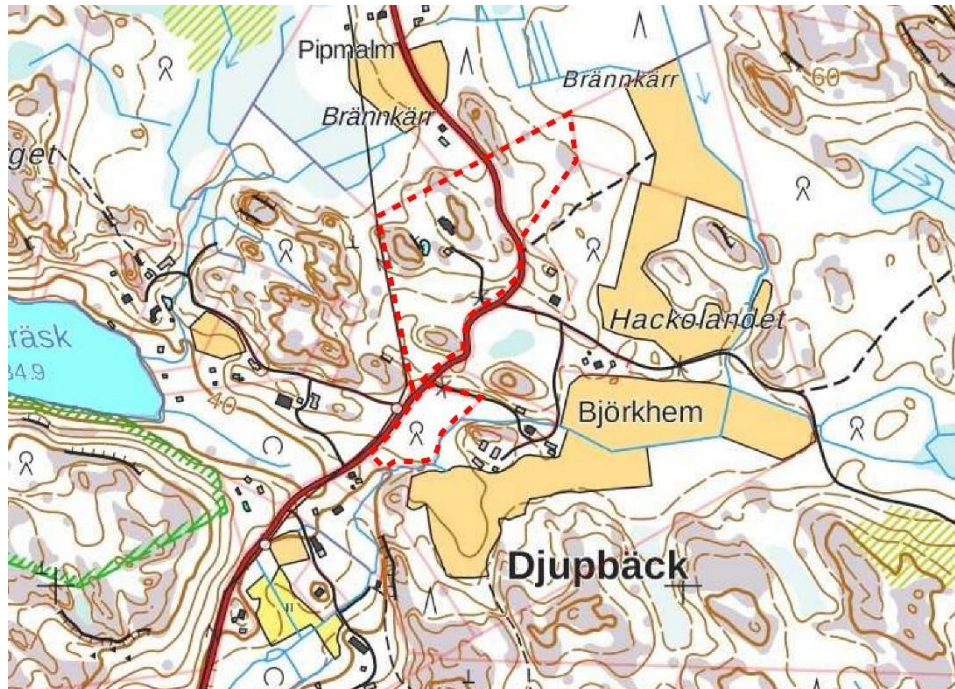




## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Alue sijoittuu Karskogintien yhteyteen. Alueella on jonkin verran olemassa olevaa asutusta, joka sijoittuu tien varteen.



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

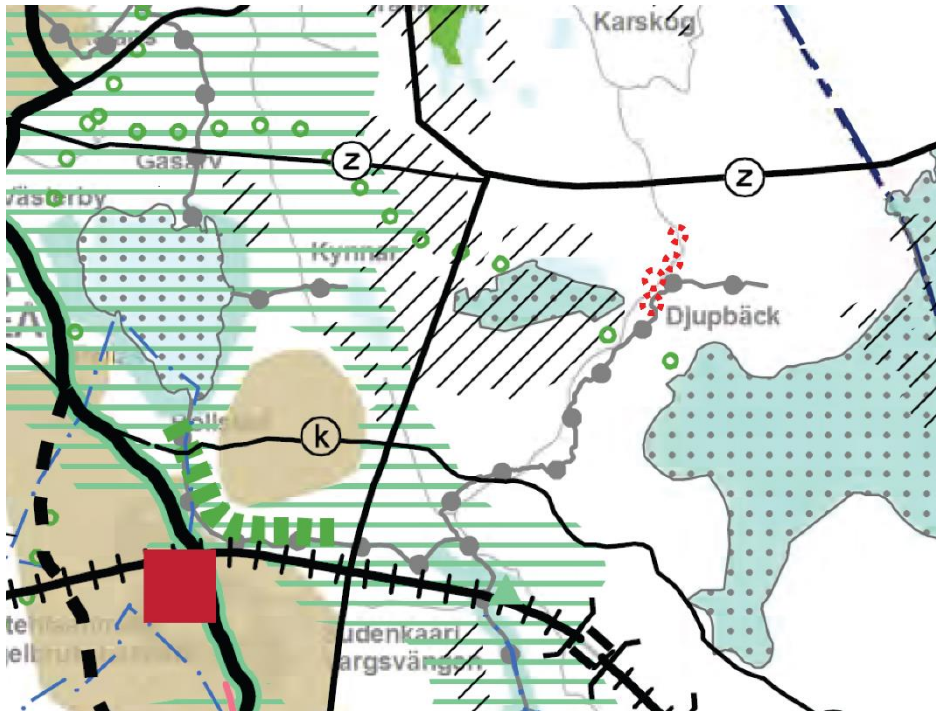
### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

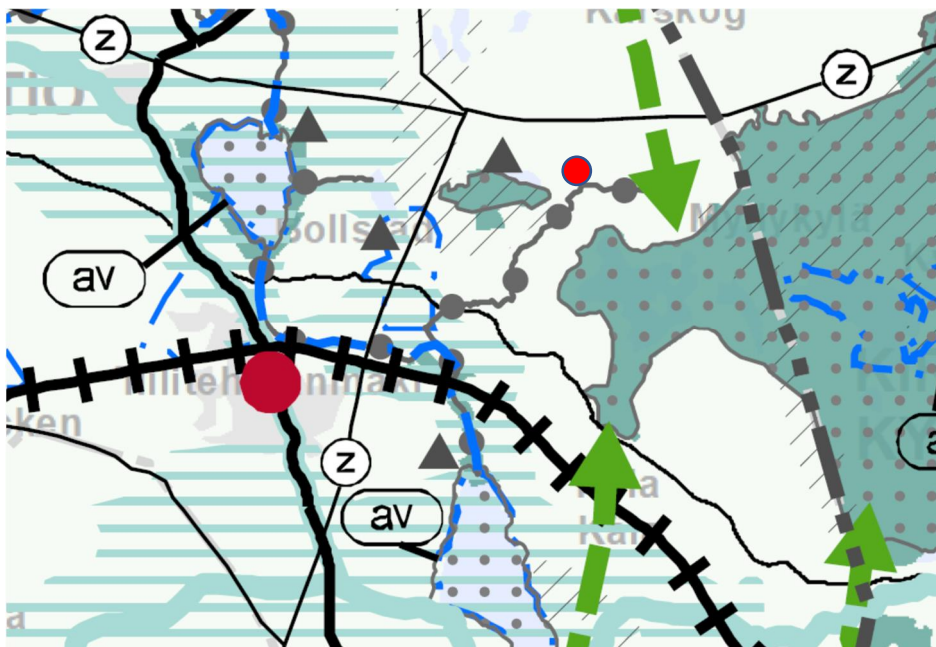
Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

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

Muutoskohteen läheisyyteen on maakuntakaavassa merkitty Meiko-Lapträskin Natura 2000 -alue. Lähellä on myös Djupbäckin, Siuntionjoen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan tai siihen ehdotetun alueen merkintä.



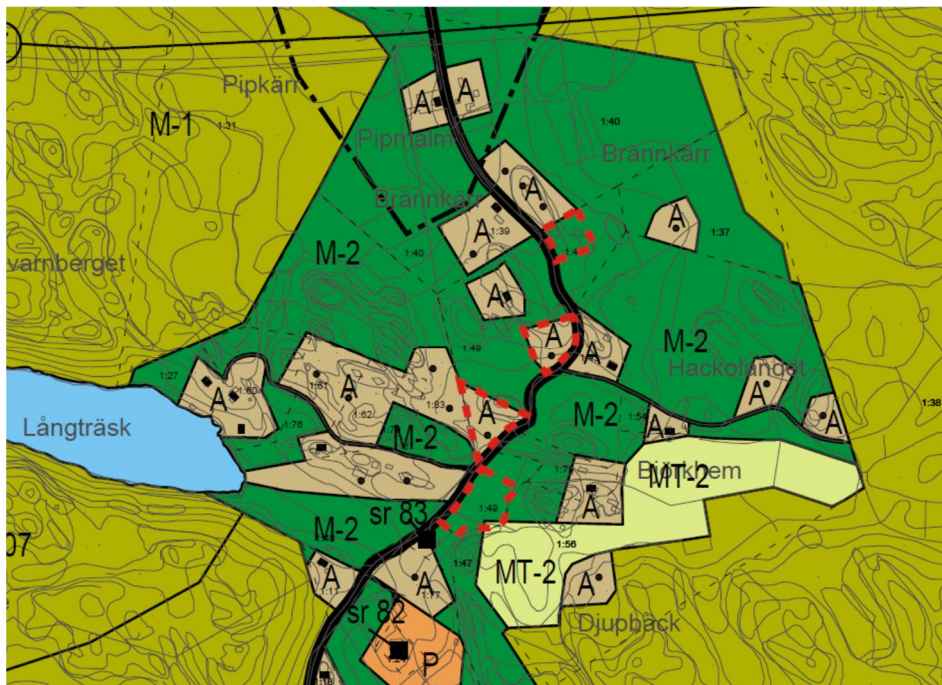
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutosalueet merkitty punaisilla ympyröillä.



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

## Yleiskaava

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



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

## Rakennusjärjestys

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

### 2.3 Luonto ja maisema

Kohteen luonto-olosuhteet ovat varsin tyypilliset. Muutosalueet ovat metsävaltaisia koostuen suhteellisen tiheästä sekametsästä. Muutoskohteet sijaitsevat lähellä Djupbäckin puroa, joka on osa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa Siuntiojoki-aluetta (FI0100085). Långträsketin eteläpuolella on osa Natura 2000 -verkostoon kuuluvasta Meikko-Lapträskin alueesta (FI0100021) ja Skvallerbäckenin luonnonsuojelualue (YSA014161).



Kuva 1. Pohjoiseen viettävän rinteen sekametsä.

### 2.4 Kulttuurimaisema

Kohteen muutosalueet eivät sijoitu Degerbyn . Pikkalajoen . Palojoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella. Karskogintien tiemaisema on ilmeeltään perinteinen ja edustaa perinteistä maaseututiemaisemaa.

### 2.5 Muinaisjäännökset

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

### 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

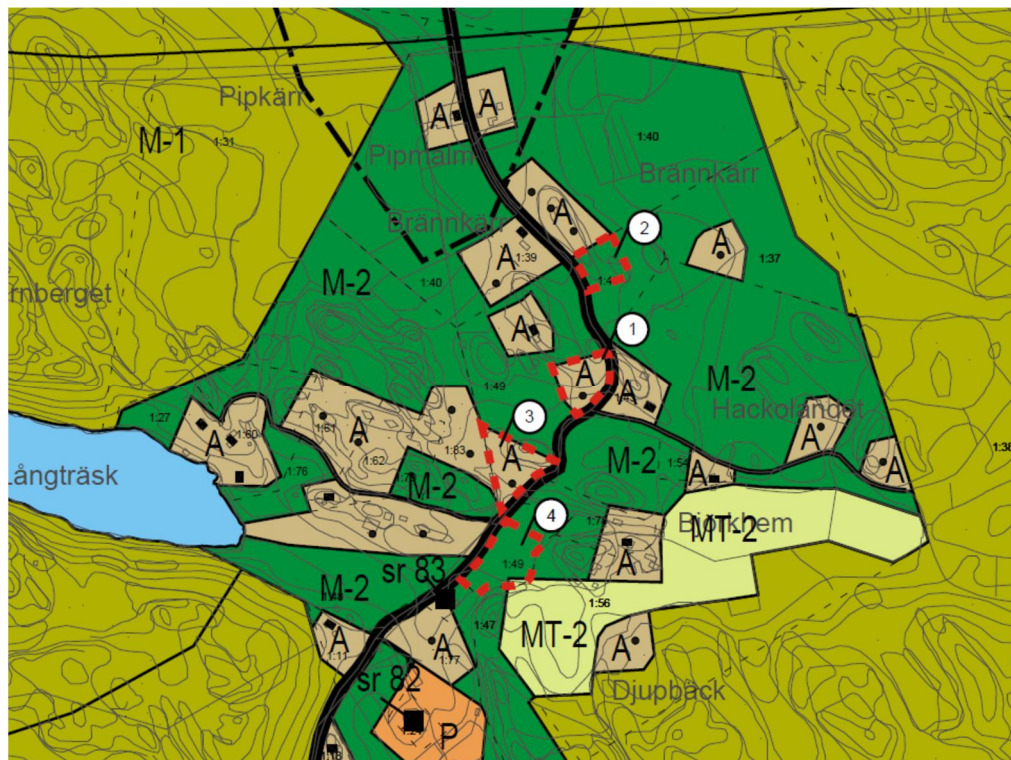
Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

### 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

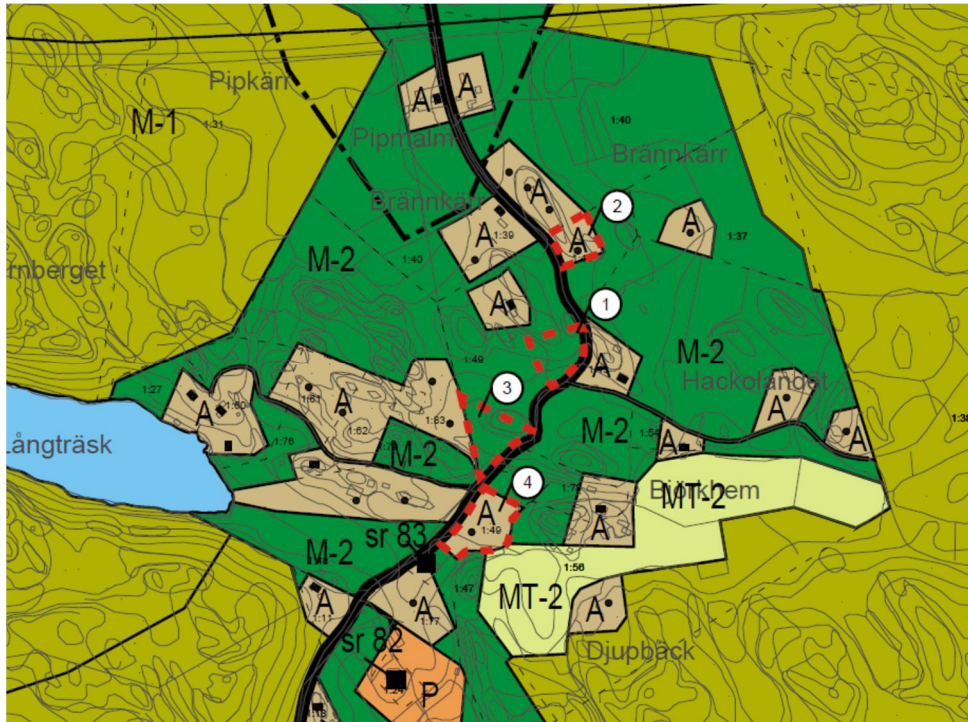
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 1:49 sisällä. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Alla olevan karttakuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohtaan 2 ja yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohdasta 3 kohtaan 4. Muutoksilla haetaan rakentamiselle paremmin soveltuvia rakennuspaikkoja. Vanha rakennuspaikka kohdassa 3 sijoittuu rinteeseen, joka viettää pohjoiseen ja on korkeusolosuhteiden takia suhteellisen kostea. Vanha paikka kohdassa 2 siirretään tien kaarteesta liikenteen kannalta turvallisempaan paikkaan.

Kaavaehdotuksessa numerolla 1 ja 3 merkityt alueet muutetaan M-2-alueiksi, jotka eivät sisällä rakennusoikeutta. Muutosten yhteydessä uusien A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen ennallaan suhteessa alkuperäisiin. Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoituseriaatteita. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



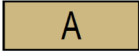

Valokuva 2. Uuden A-alueen likimääräinen sijainti, joka on merkitty punaisella katkoviivalla kohdassa 2.



Valokuva 3. Uuden A-alueen likimääräinen sijainti, joka on merkitty punaisella katkoviivalla kohdassa 4.

### 3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

 <p>A</p>	<p><b>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</b></p> <p>Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.</p>
 <p>M-2</p>	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b></p> <p>Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.</p> <p>Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.</p>



## 4 Suunnittelun vaiheet

### 4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

#### *Vireilletulo*

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

#### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

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

#### *Kaavaluonnos*

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. . 24.5.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

#### *Kaavaehdotus*

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

*Täydentyä prosessin aikana*

#### *Kaavan hyväksyminen*

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

### 4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

ELY-keskus lausuu, että muutokset 1-3 ovat perusteltuja ja puoltaa yleiskaavamuutoksia sinänsä. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että kolmen erillisen yleiskaavamuutoksen tekeminen ko. alueella Karskogin tien varrella hankaloittaa yleiskaavojen luettavuutta. Vaikuttaa siltä, että alueella on laajemminkin yleiskaavan muutostarpeita. ELY-keskus suosittelee muutostarpeiden kartoittamista ja alueenmaankäytön ratkaisemista laajempaan kokonaisuutena.

Uudenmaan Liitto ottaa lausunnossaan esille, että Djupbäckin kylässä sijaitsevien muutoskohteissa tulee ottaa huomioon, ettei kaavan toteuttaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia Djupbäckin puroon, joka on osa Natura 2000-verkostoon kuuluvaa Siuntionjoki-alueita (F10100085).

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutoskohdetta Djupträsk 1:49. Luonnosvaiheessa saatu yleinen palaute on esitetty kaavaaineiston johdanto-osassa.

### *Vastine*

ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kohdekohtaisessa selostuksessa on esitetty karttakuva missä muutosten 1-3 yhteisvaikutus yleiskaavakarttaa tulee esille.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu Djupbäckin puron osalta kohdearviointi (Keiron Oy), jossa on arvoitu yleiskaavamuutosten 1-3 vaikutuksia puroon. Arvioinnissa todetaan, että muutosten vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioidaan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura . arvion tarveharkinta.

Lausunnoissa kaavamutoksista esitetty yleinen palaute ja miten se on huomioitu, on selostettu kaava-aineiston johdanto-osassa. Kaavaluonnos esitetään sellaisenaan kaavaehdotukseksi.

### *4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute*

*Täydentyä prosessin aikana*

### *Vastine*

*Täydentyä prosessin aikana*

## **5 Kaavamuutoksen vaikutukset**

### *Vaikutukset yleisesti*

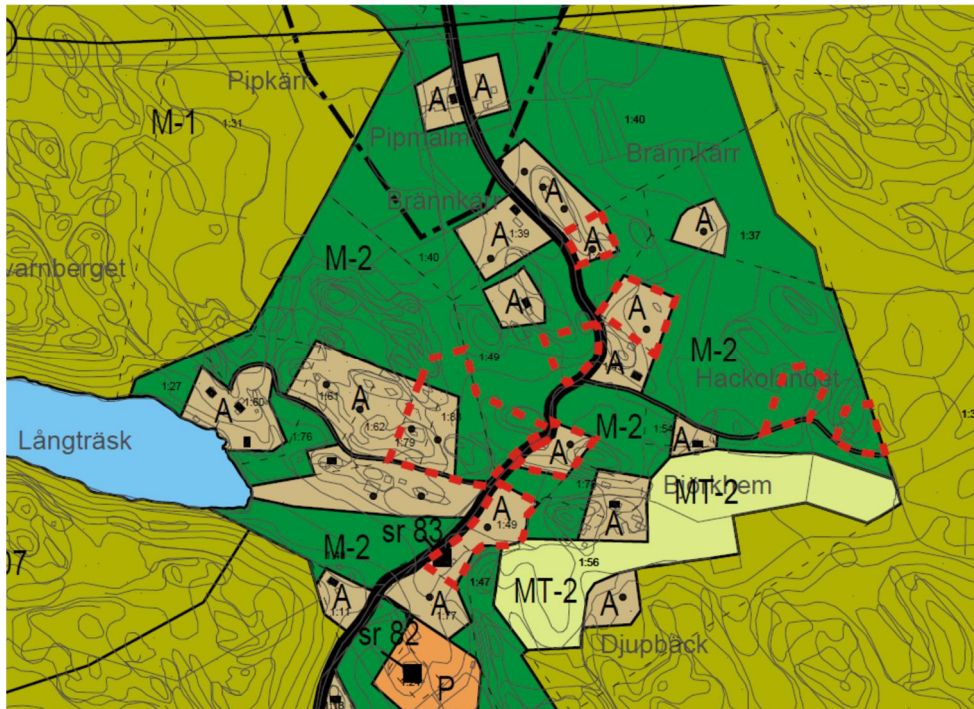
Rakennuspaikkojen siirtojen tavoitteena on luoda yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille paremmat olosuhteet suhteessa nykytilanteeseen. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Siirtojen myötä yleiskaavan pääpiirteet säilyvät, ja paikallisella tasolla rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan pysyvät ennallaan. Rakennusoiden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutoksen vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioidaan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura . arvion tarveharkinta (Kerion).

Muutosten 1-3 yhteisvaikutus Karskogintien varrella ja sen lähialueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta

tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan parempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.



Yleiskaavakartta muutoskohteilla 1-3.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

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

Muutosalueen läheisyydessä kulkee Djupbäck, joka kuuluu Siuntiojoen Natura 2000 -alueeseen. Kaavamutoksen vaikutukset Djupbäckin vesistöön ja ovat vähäisiä.

Tonttien rakentaminen aivan virtaveden viereen saattaa vaikuttaa suojellun vesistön ekologisten tilaan paikallisesti ja myös rakennuspaikoista alajuoksun suuntaan Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida ja rakentaessa tulee noudattaa yleisiä ohjeita, jotka koskevat rakentamista vesistön läheisyyteen. Muutoskohteessa tulee huolehtia siitä, ettei viemäriveriesien käsittelystä aiheudu hajakuormitusta virtaveteen. Rakentamisaikana tulee huolehtia riittävästä kasvipeitteisestä suojavyöhykkeestä, joka suodattaa rakennusaikaisia päästöjä virtaveteen (Keiron).

Natura-lajien suojelua edistää virtaveden suojaksi jätettävä puustoinen vyöhyke (vähintään 5 metriä), jonka alla kasvillisuus on luontaista eikä leikattua nurmikkoa. Puut varjostavat virtavettä ja vähentävät siten lämpötilavaihteluita.

Luontainen kasvillisuus sitoo jossain määrin tonttien pintavesien ravinteita ja estävät niitä valumasta virtaveteen (Keiron).

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

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

*Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*

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

*Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin*

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

*Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat paikallisesti jonkin verran Karskogintien tiemaisemaan. Rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan muutu ja rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus pysyy ennallaan. Rakennuspaikkojen siirtojen vaikutus on vähäinen ja nykyisen asutuksen kannalta hieman parantava.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto sekä muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

**6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu**

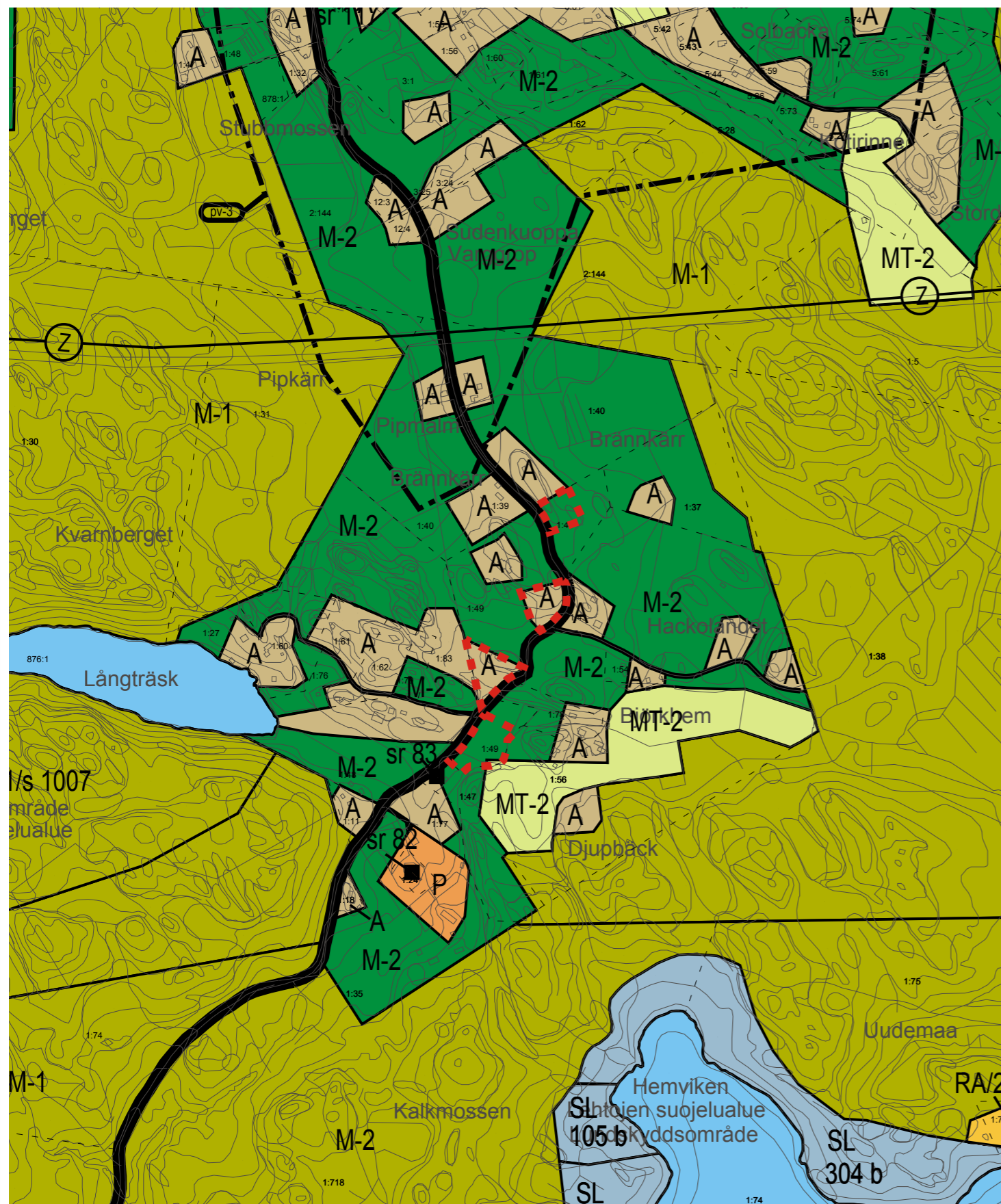
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## 6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

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

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

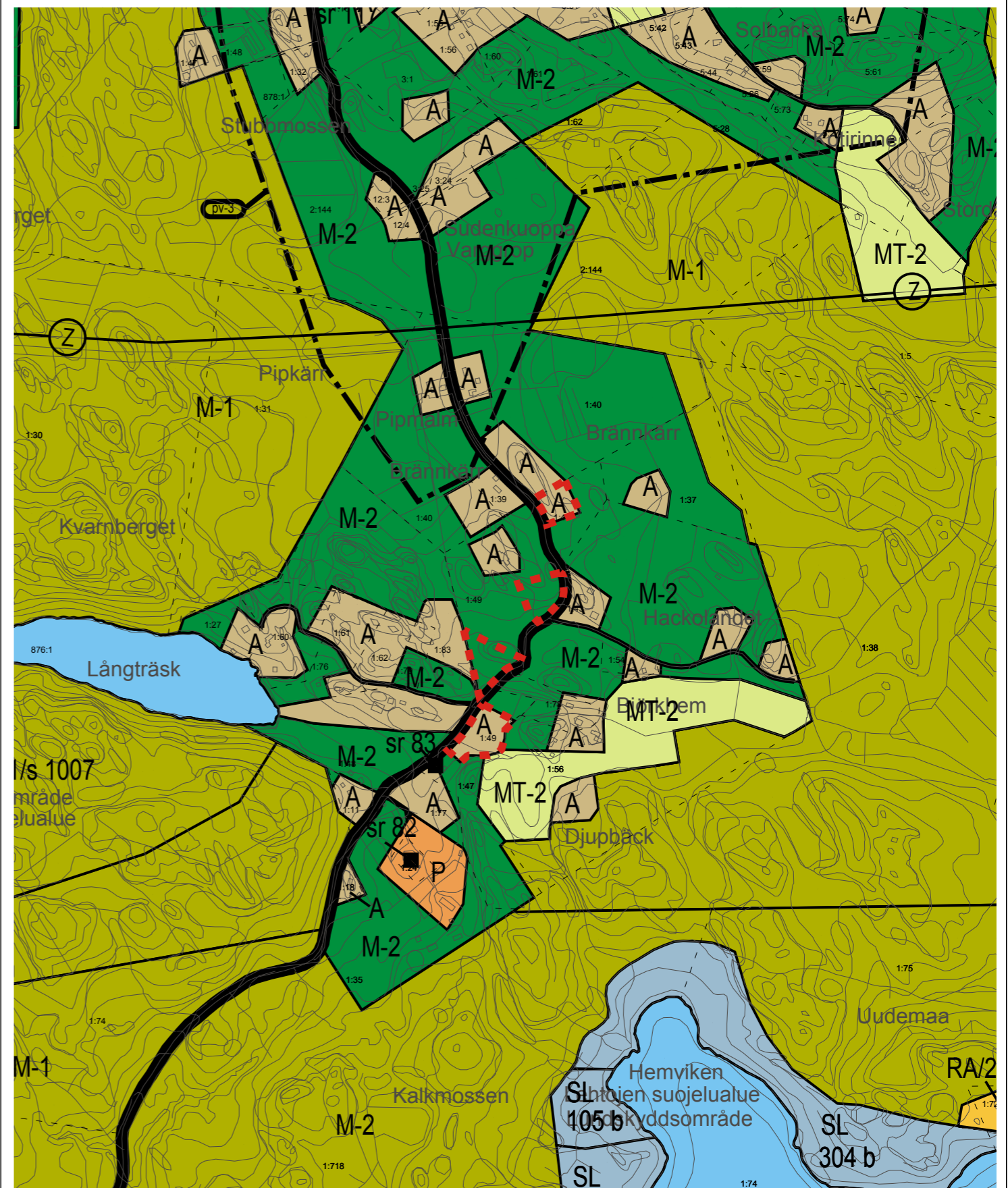


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

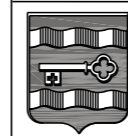
**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistötunnus  
755-423-1-117

Kiinteistön nimi  
Aurinkorinne



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

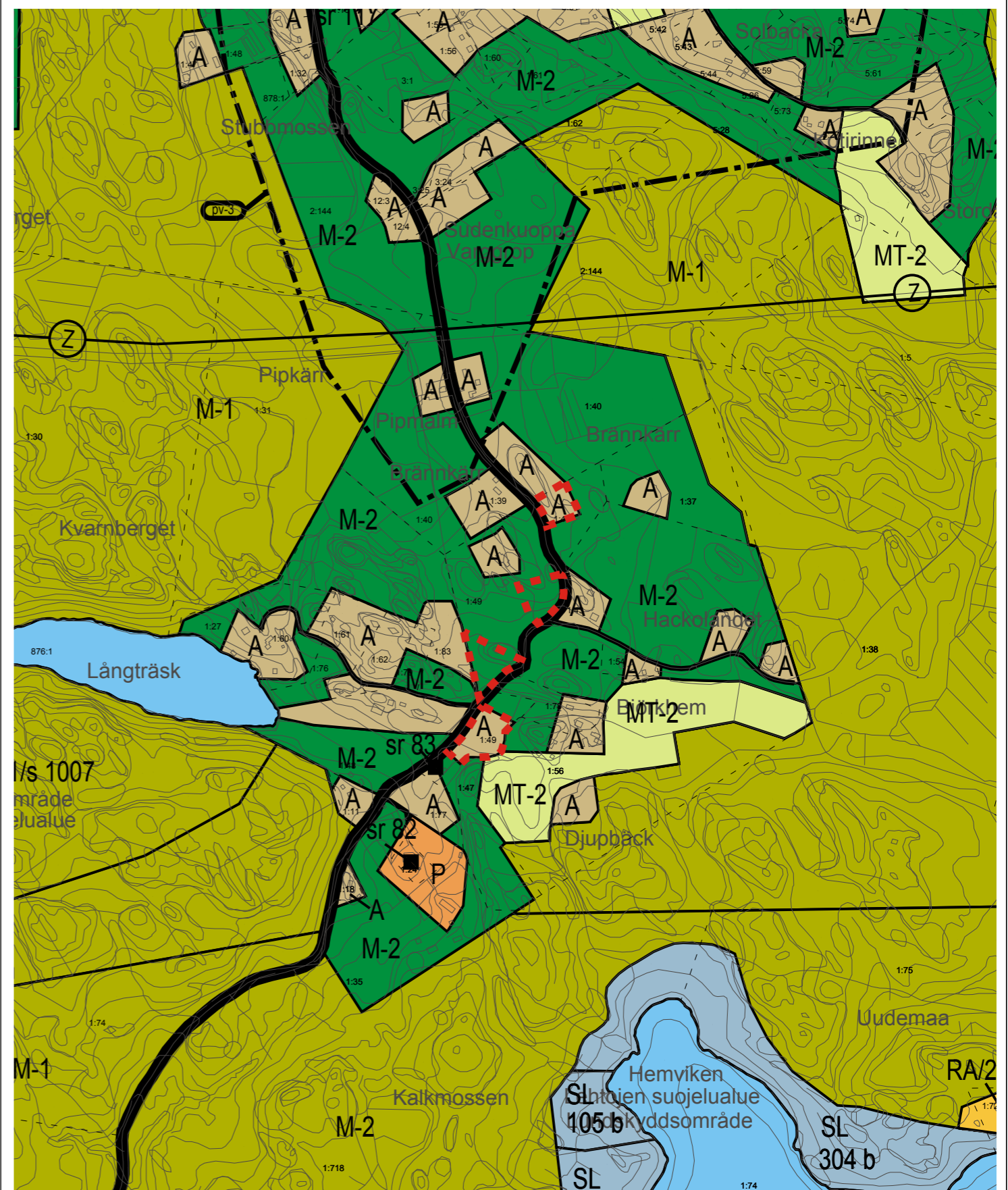
28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

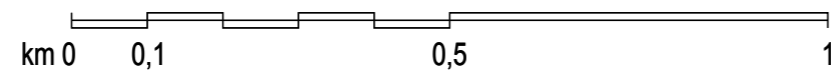
p. (09) 611 660

**1**



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



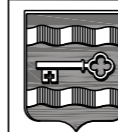
1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus  
Granskning av generalplan**

**2017-2019**

Kiinteistönummus  
755-439-1-49

Kiinteistön nimi  
Djupträsk



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA

SJUNDEÅ KOMMUN

10.1.2020

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI p. (09) 611 660

Kohde Objekt

**1**

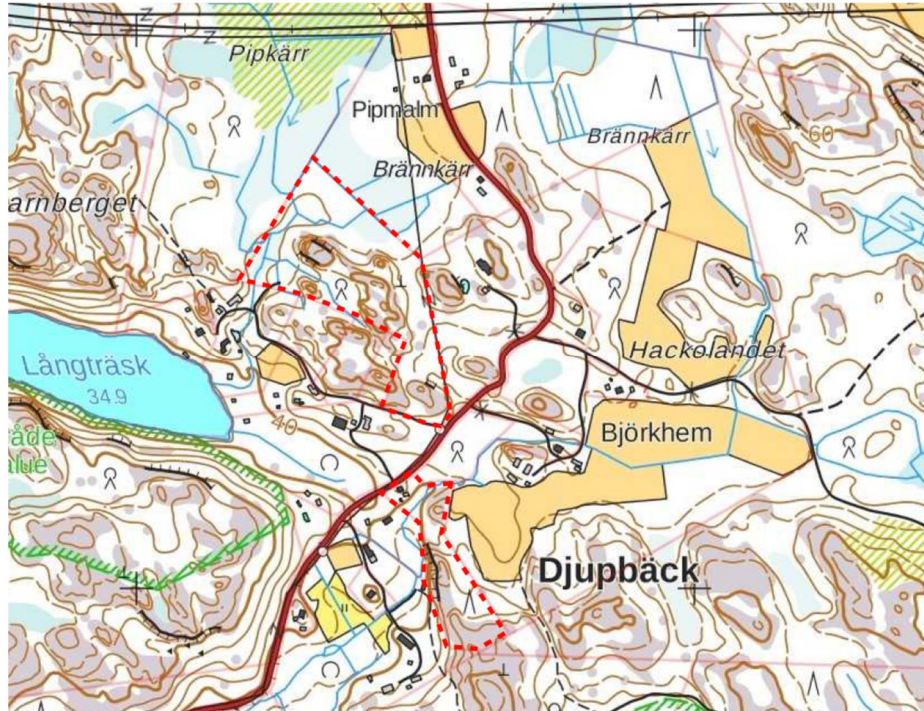




## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Muutosalueet sijaitsevat Karskogintien varrella. Lähistöllä on muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen.



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

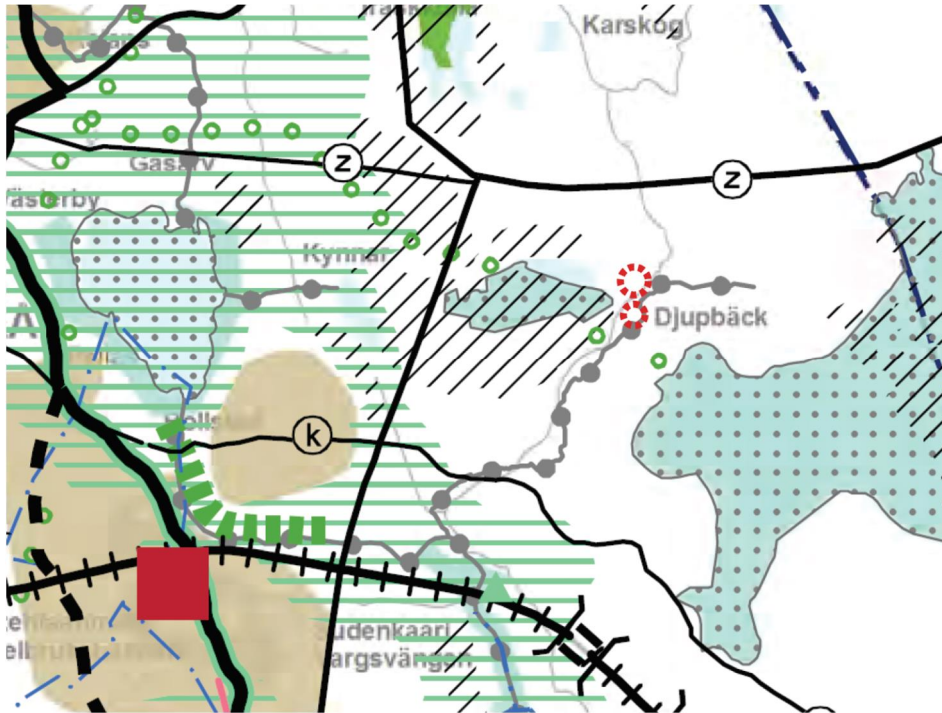
### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014 Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

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

Muutoskohteen läheisyyteen on maakuntakaavassa merkitty Meiko-Lapträskin Natura 2000 -alue. Lähellä on myös Djupbäckin, Siuntionjoen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan tai siihen ehdotetun alueen, merkintä.



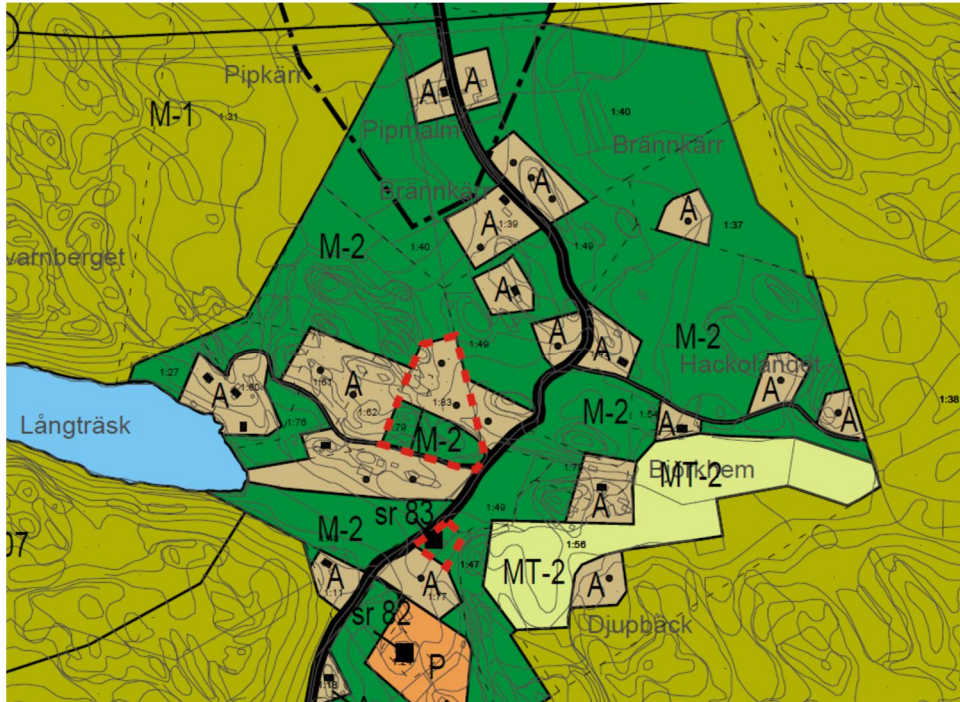
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutosalueet merkitty punaisilla ympyröillä.



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

## Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 5.11.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalueiden alueet on merkitty osittain erillispientalojen A-alueiksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-2 -alueiksi. Muutosalueella on yksi vanha suojeltu rakennus, joka yleiskaavassa on merkitty merkinnällä sr 83.



Ote yleiskaavasta. Muutoskohteet merkitty punaisella katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

## Rakennusjärjestys

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

### 2.3 Luonto ja maisema

Kohteen luonto-olosuhteet ovat varsin tyypilliset. Muutosalueet ovat metsävaltaisia koostuen suhteellisen tiheästä sekametsästä. Muutoskohteet sijaitsevat lähellä Djupbäckin puroa, joka on osa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa Siuntiojoki-aluetta (FI0100085).



Ilmavalokuva alueesta. © Maanmittauslaitos

### 2.4 Kulttuurimaisema

Kohteen muutosalueet eivät sijoitu Degerbyn – Pikkalajoen – Paljoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella. Karskogintien tiemaisema on ilmeeltään perinteinen ja edustaa perinteistä maaseututiemaisemaa. Muutosalueella on yksi vanha suojeltu torppa (sr 83).

### 2.5 Muinaisjännökset

Kohteen muutosalueilla tai niiden lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä tai muinaisjännösrekisterissä olevia kohteita.

### 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

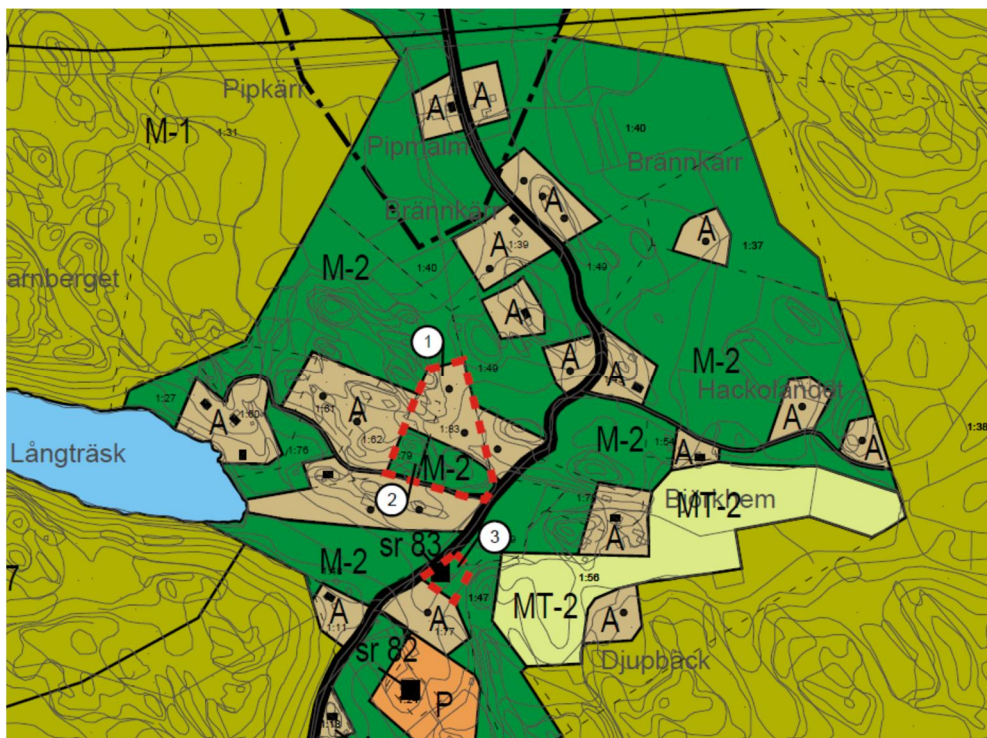
Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

### 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

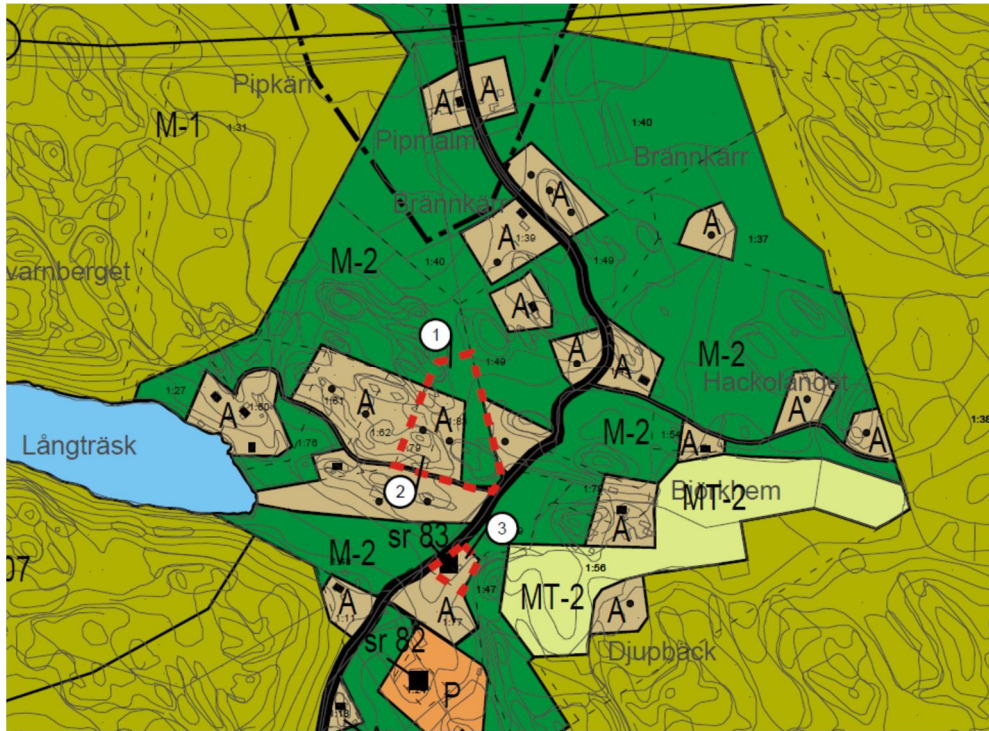
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa parempiin paikkoihin. Yksi siirtyy tilan 1:83 sisällä siten, että se sijoittuu luontevammin Taksvärkkien yhteyteen ja on siten paremmin saavutettavissa. Toinen rakennuspaikka siirretään viereiselle kiinteistölle 1:79, joka on saman perheen omistuksessa. Kiinteistöllä 1:47 on vanha suojeltu asuinrakennus, jolle muodostetaan pieni A-alue parantamaan siellä olevia olosuhteita ja ylläpitämään vanhaa rakennusta ja piha-aluetta. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Alla olevan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa (A) kohtaan 2. Kohtaan 3 muodostuu uusi A-alue nykyisen suojelumerkinällä (sr 83) varustetun rakennuksen kohdalle. Kaavaehdotuksessa numerolla 1 merkitty alue muutetaan M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoi-keutta.

Muutosten yhteydessä uusien A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen ennallaan suhteessa alkuperäisiin. Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoitusperiaatteita. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasa- puolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustalla pisteellä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 1. Näkymä länteen vievältä Taksvärkkitieltä.



Kuva 2. Kuvassa vanha rakennus.

### 3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

A	<b>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</b>  Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
M-2	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b>  Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.  Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.

## 4 Suunnittelun vaiheet

### 4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

#### *Vireilletulo*

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

#### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

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

#### *Kaavaluonnos*

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2019. Lausuntovaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

#### *Kaavaehdotus*

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

*Täydentyä prosessin aikana*

#### *Kaavan hyväksyminen*

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

### 4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

ELY-keskus lausuu, että muutokset 1-3 ovat perusteltuja ja puoltaa yleiskaavamuutoksia sinänsä. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että kolmen erillisen yleiskaavamuutoksen tekeminen ko. alueella Karskogin tien varrella hankaloittaa yleiskaavojen luettavuutta. Vaikuttaa siltä, että alueella on laajemminkin yleiskaavan muutostarpeita. ELY-keskus suosittelee muutostarpeiden kartoittamista ja alueenmaankäytön ratkaisemista laajempaan kokonaisuutena.

Uudenmaan Liitto ottaa lausunnossaan esille, että Djupbäckin kylässä sijaitsevien muutoskohteissa tulee ottaa huomioon, ettei kaavan toteuttaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia Djupbäckin puroon, joka on osa Natura 2000-verkostoon kuuluvaa Siuntionjoki-aluetta (F10100085).

Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kohdalla 2 rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan ja miljööseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luon-



nonmaisemaa tulee säästää. Maakuntamuseo pitää hyvänä, että vanhan rakennuksen rakennuspaikka kohdassa 3 osoitetaan A-alueeksi. Vanhasta rakennuksesta tulee huolehtia sen suojeluarvon mukaisesti ja sen arvot tulee huomioida uudisrakentamisen sovittamisessa maisemaan ja miljööseen.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutuskohdetta Skogskilen 1:83 ja Djupbäck 1:47. Luonnosvaiheessa saatu yleinen palaute on esitetty kaava-aineiston johdanto-osassa.

### *Vastine*

ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kohdekohtaisessa selostuksessa on esitetty karttakuva missä muutosten 1-3 yhteisvaikutus yleiskaavakarttaan tulee esille.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu Djupbäckin puron osalta kohdearviointi (Keiron Oy), jossa on arvoitu yleiskaavamuutuskohdeiden 1-3 vaikutuksia puroon. Arvioinnissa todetaan, että muutosten vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioidaan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura –arvion tarveharkinta.

Maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi. Rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan ja miljööseen ja vanhan rakennuksen suojeluarvon säilyminen tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

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

### *4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute*

*Täydentyä prosessin aikana*

### *Vastine*

*Täydentyä prosessin aikana*

## **5 Kaavamuutoksen vaikutukset**

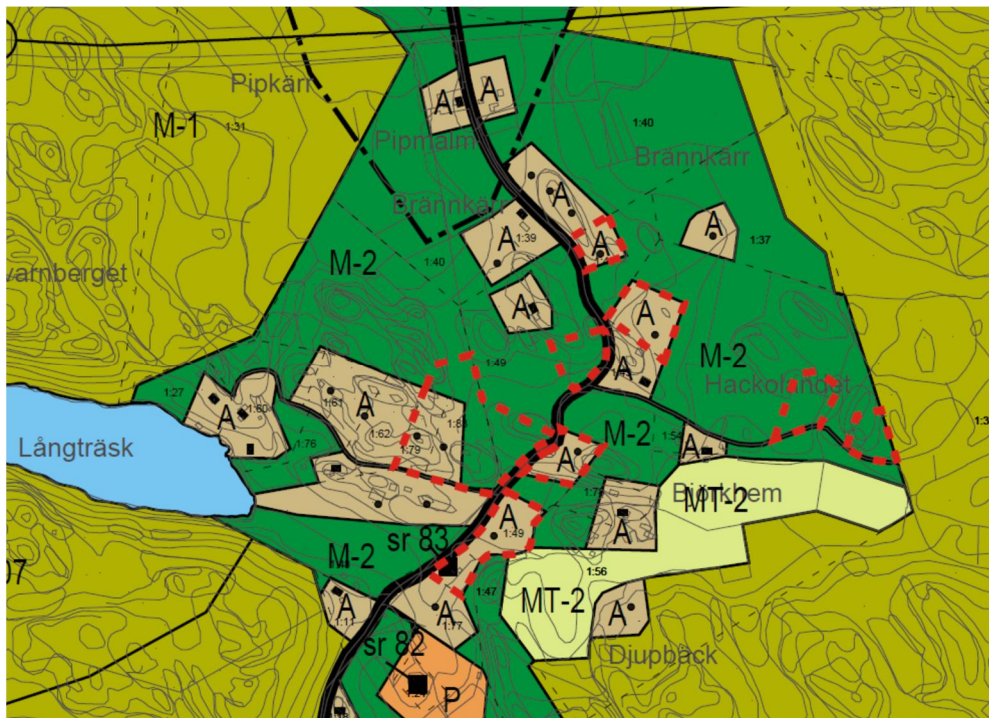
### *Vaikutukset yleisesti*

Rakennuspaikkojen siirtojen tavoitteena on luoda yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille paremmat olosuhteet suhteessa nykytilanteeseen. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Siirtojen myötä yleiskaavan pääpiirteet säilyvät, ja paikallisella tasolla rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan pysyvät ennallaan. Rakennusoi-  
keuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muu-  
toksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutoksen vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yh-  
teydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioi-  
daan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura –arvion tarvehar-  
kinta (Kerion).

Muutosten 1-3 yhteisvaikutus Karskogintien varrella ja sen lähialueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan pa-  
rempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.



Yleiskaavakartta muutoskohteilla 1-3.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

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

Muutosalueen läheisyydessä kulkee Djupbäck, joka kuuluu Siuntiojoen Na-  
tura 2000 -alueeseen. Kaavamutoksen vaikutukset Djupbäckin vesistöön ja

ovat vähäisiä.

Tonttien rakentaminen aivan virtaveden viereen saattaa vaikuttaa suojellun vesistön ekologiseen tilaan paikallisesti ja myös rakennuspaikoista alajuoksun suuntaan Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida ja rakentaessa tulee noudattaa yleisiä ohjeita, jotka koskevat rakentamista vesistön läheisyyteen. Muutoskohteessa tulee huolehtia siitä, ettei viemäri-vesien käsittelystä aiheudu hajakuormitusta virtaveteen. Rakentamisaikana tulee huolehtia riittävästä kasvipeitteisestä suojavaiohykkeestä, joka suodattaa rakennusaikaisia päästöjä virtaveteen (Keiron).

Natura-lajien suojelua edistää virtaveden suojaksi jätettävä puustoinen vyöhyke (vähintään 5 metriä), jonka alla kasvillisuus on luontaista eikä leikattua nurmikkoa. Puut varjostavat virtavettä ja vähentävät siten lämpötilavaihteluita. Luontainen kasvillisuus sitoo jossain määrin tonttien pintavesien ravinteita ja estävät niitä valumasta virtaveteen (Keiron).

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

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

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

#### *Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin*

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

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

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat paikallisesti jonkin verran Karskogintien ja Taksvärkkintien tiemaisemaan. Rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan muutu, ja rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus pysyy ennallaan. Rakennuspaikkojen siirron vaikutus on vähäinen ja nykyisen asutuksen kannalta hieman parantava.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto sekä muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään

mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

### 6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

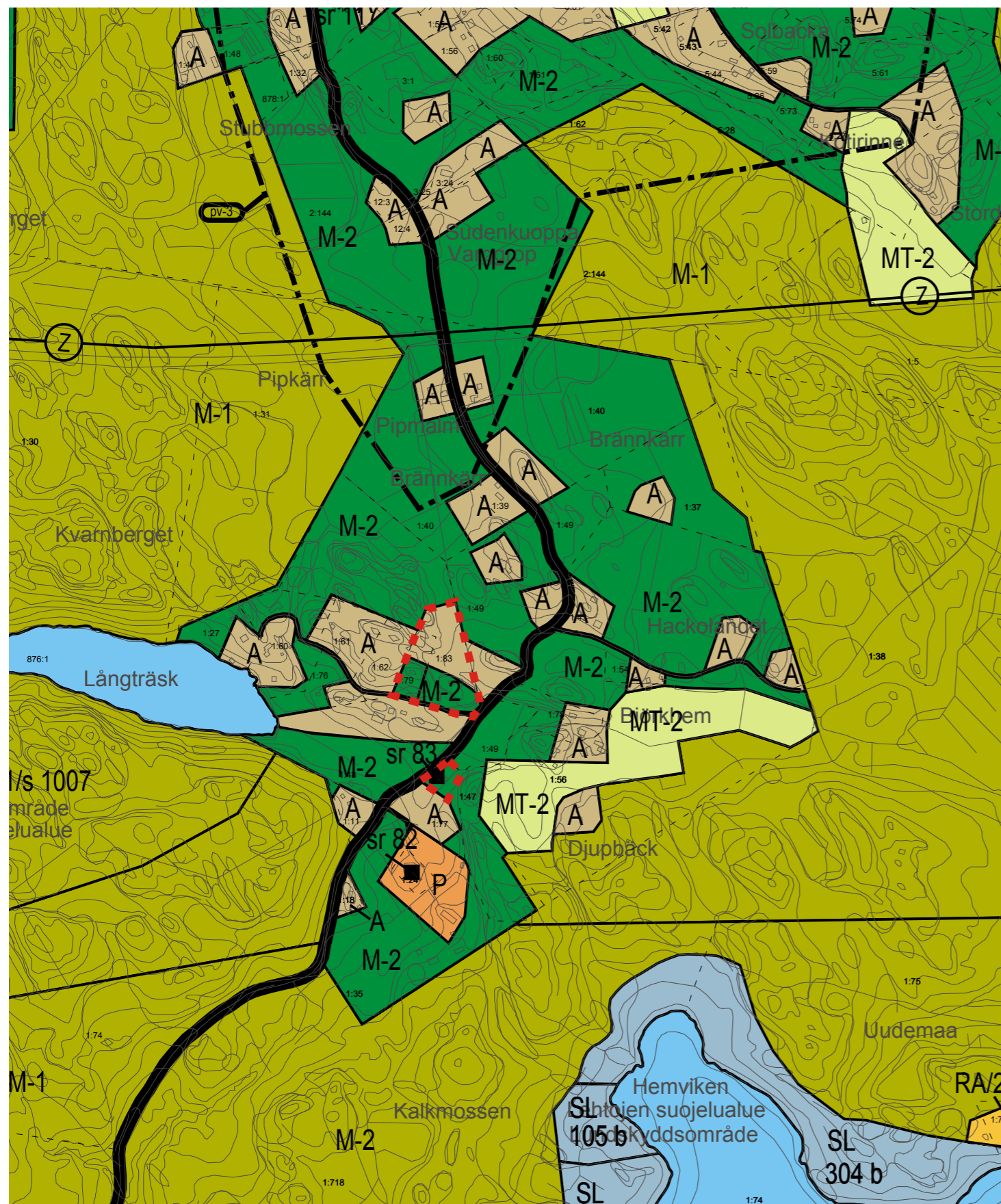
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## 6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

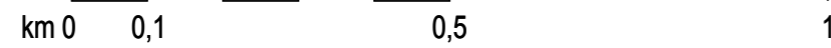
Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy  
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki  
p. 050-5890937  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

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

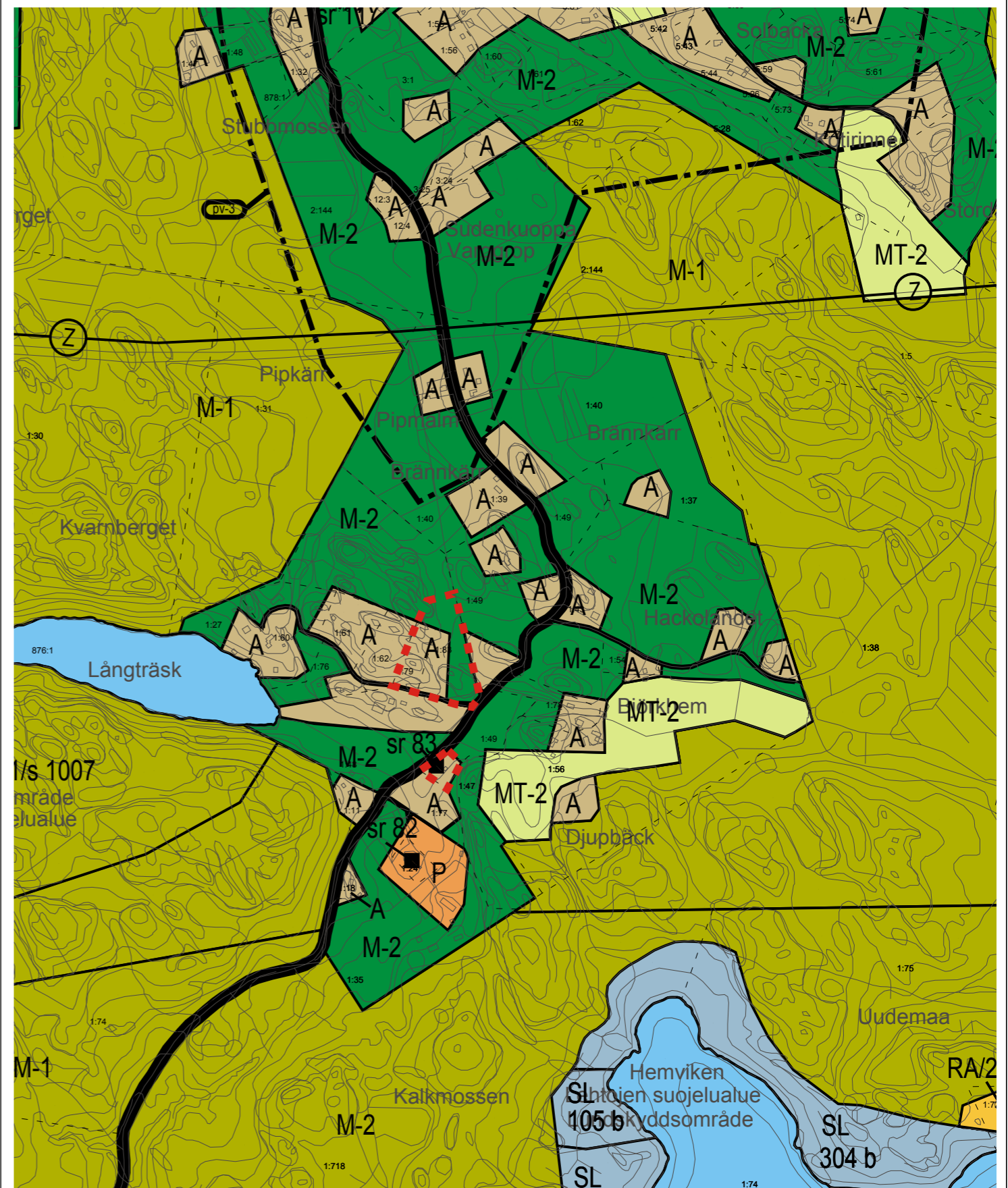


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue



1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

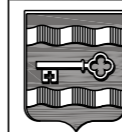
**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistönummus  
755-439-1-83, 755-439-1-47

Kiinteistön nimi  
Skogskilen, Djupbäck



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

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

SJUNDEÅ KOMMUN

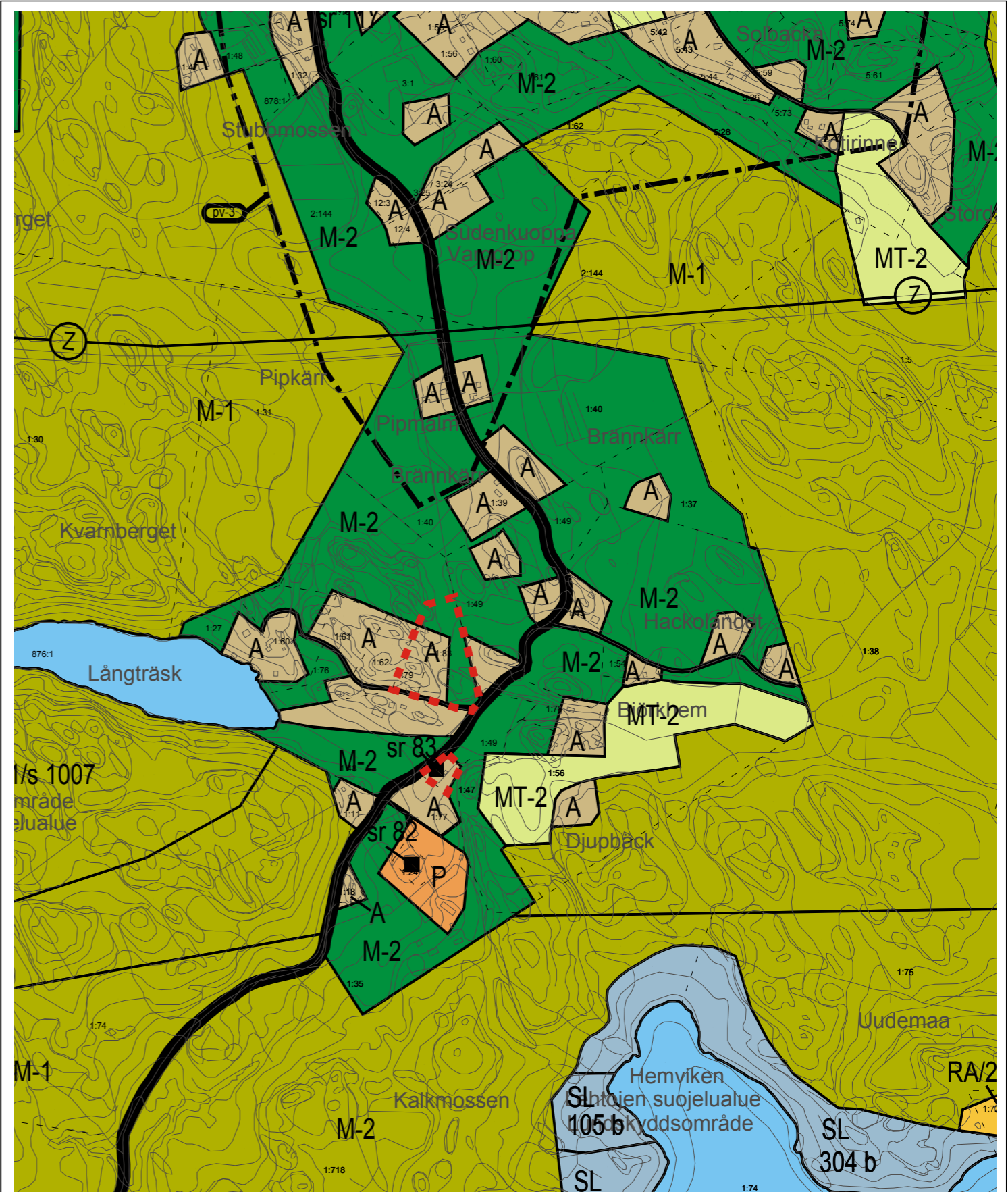
28.2.2019

Oy Arkitekturen AB Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

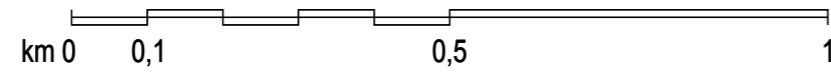
p. (09) 611 660

**2**



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000

**Yleiskaavan tarkistus  
Granskning av generalplan**

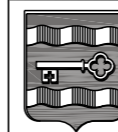
**2017-2019**

Kohde Objekt

**2**

**Kiinteistönummus**  
755-439-1-83, 755-439-1-47

**Kiinteistön nimi**  
Skogskilen, Djupbäck



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

10.1.2020

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitektum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

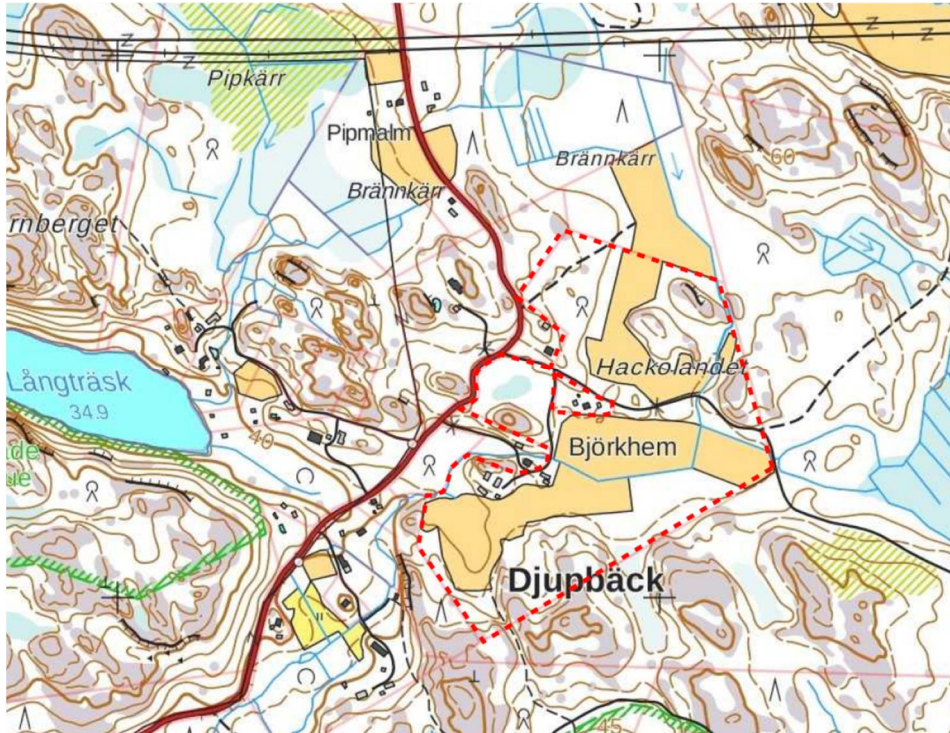
p. (09) 611 660



## 2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Muutosalueet sijaitsevat Karskogintien varrella. Lähistöllä on muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen.



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

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014 Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

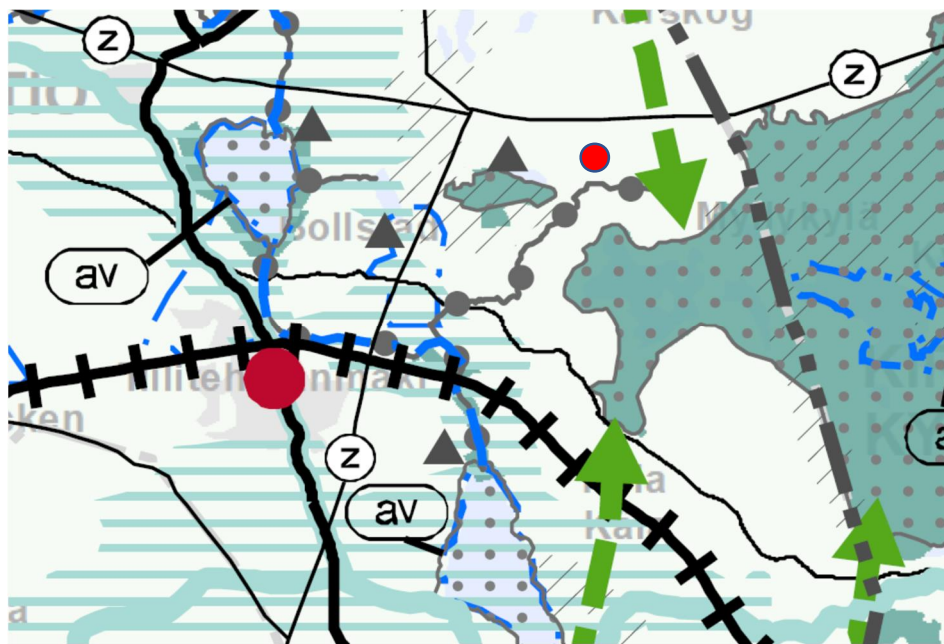
Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu kolmesta seudun vaihekaavasta, jolla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma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



Muutoskohteen läheisyyteen on maakuntakaavassa merkitty Meiko-Lapträskin Natura 2000 -alue. Lähellä on myös Djupbäckin, Siuntionjoen Natura 2000 -verkostoon kuuluvan tai siihen ehdotetun alueen, merkintä.



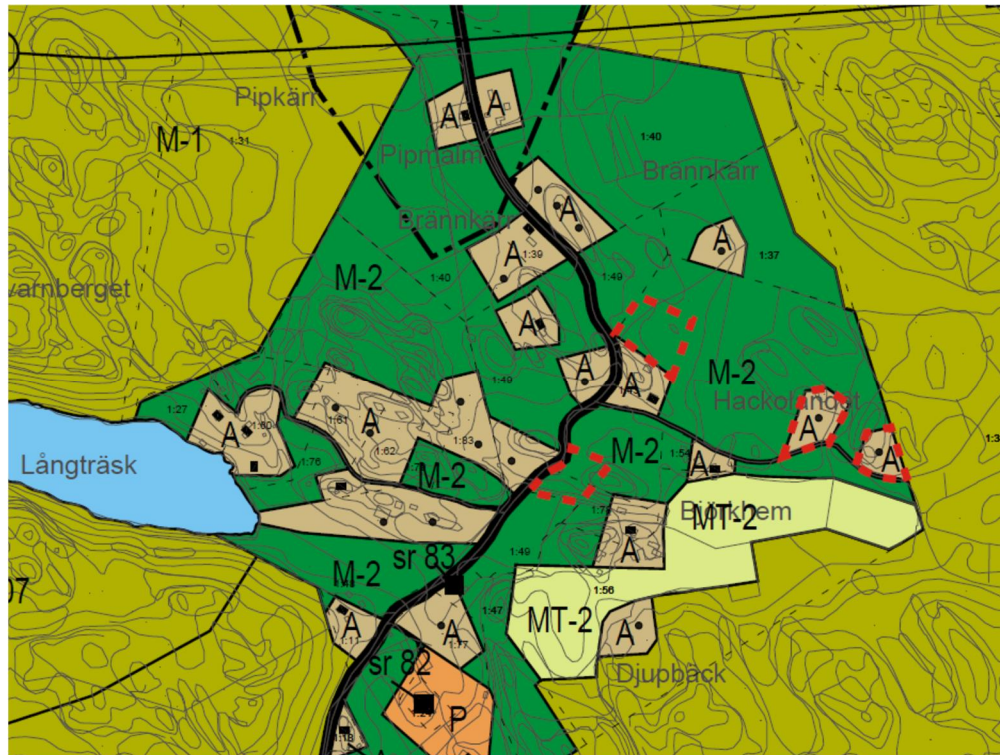
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutosalueet merkitty punaisilla ympyröillä.



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

## Yleiskaava

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



Ote yleiskaavasta. Muutoskohteet merkitty punaisella katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

## Rakennusjärjestys

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

### 2.3 Luonto ja maisema

Kohteen luonto-olosuhteet ovat varsin tyypilliset. Muutosalueet ovat metsävaltaisia koostuen suhteellisen tiheästä sekametsästä. Muutoskohteet sijaitsevat lähellä Djupbäckin puroa, joka on osa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa Siuntiojoki-aluetta (F10100085).



Kuva 1. Näkymä Karskogintiestä pohjoiseen.

### 2.4 Kulttuurimaisema

Kohteen muutosalueet eivät sijoitu Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella. Karskogintien tiemaisema on ilmeeltään perinteinen ja edustaa perinteistä maaseututiemaisemaa.

### 2.5 Muinaisjäännökset

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

### 2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

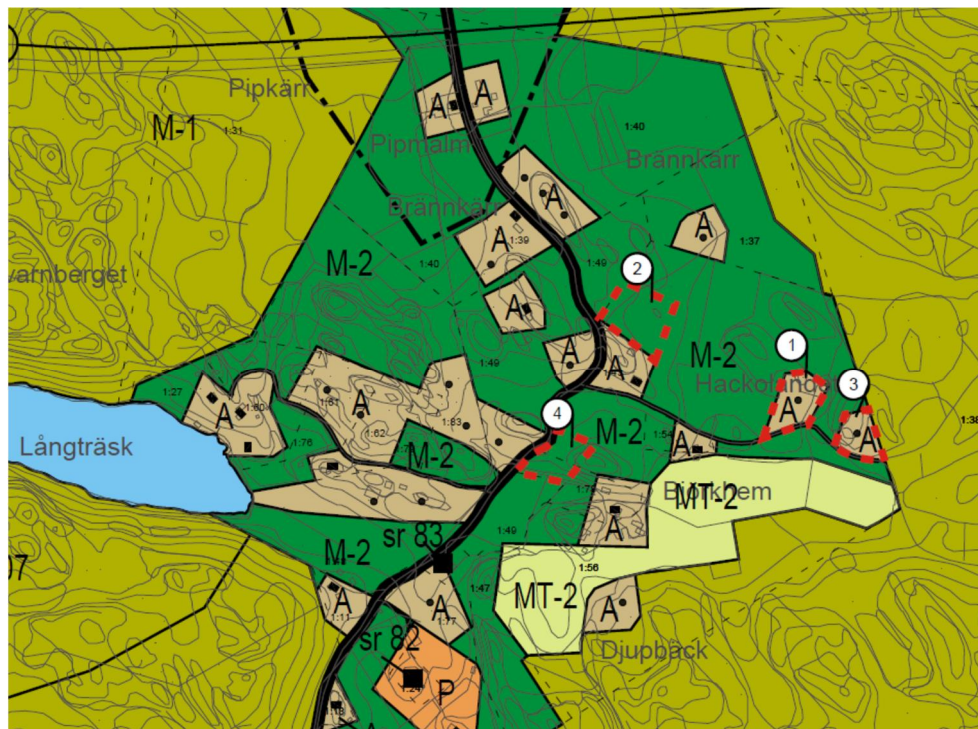
Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

### 3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

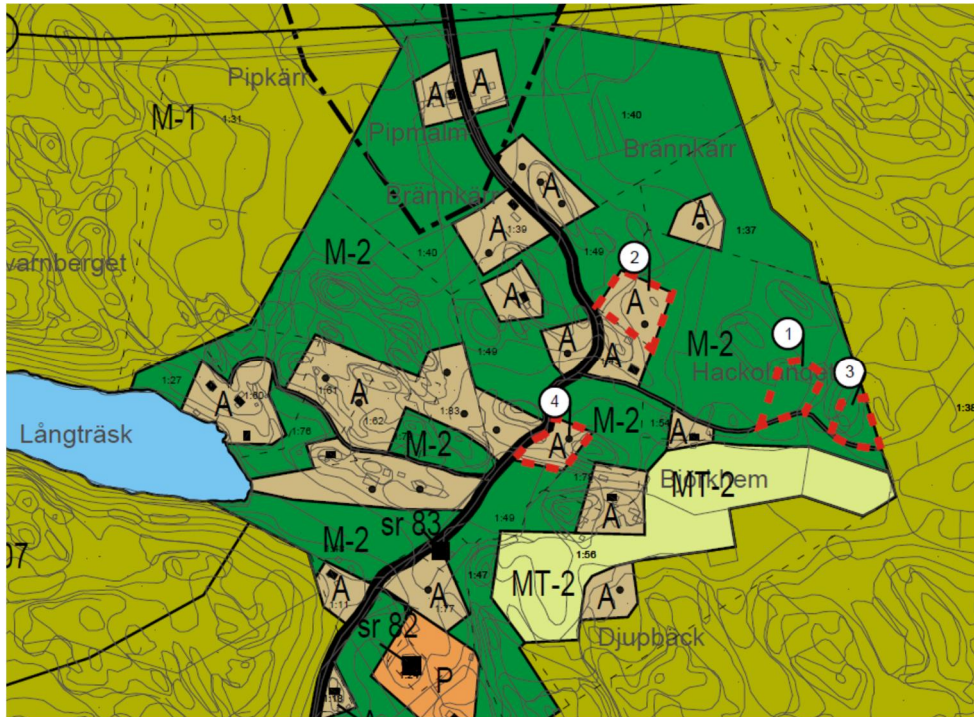
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tiloihin 1:56 ja 1:78 sisällä. Muutos on yleiskaavojen tarkistusvaiheiden muutosperiaatteiden mukainen.

Alla olevan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohtaan 2 ja yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohdasta 3 kohtaan 4. Muutoksilla haetaan rakentamiselle ja saavutettavuudelle paremmin soveltuvia rakennuspaikkoja. Nykyiset paikat sijoittuvat suhteellisen pienen ja huonokuntoisen metsäisen tien varrelle.

Kaavaehdotuksessa numeroilla 2 ja 4 merkityt alueet on muutettu M-2 -alueista A-alueiksi. Vanhat A-alueet, alueet 1 ja 3, on muutettu M-2 -alueiksi, jotka eivät sisällä rakennusoikeutta. Muutosten yhteydessä uusien A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen ennallaan suhteessa alkuperäisiin. Kiinteistön yleiskaavan mukainen rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu ja muutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan mitoituseriaatteita. Muutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustalla pisteellä. Muutosalueet merkitty punaisella viivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella viivalla.



Valokuva 2. Uuden A-alueen sijainti, joka on merkitty punaisella katkoviivalla kohdassa 4.



Valokuva 3. Uuden A-alueen likimääräinen sijainti, joka on merkitty punaisella katkoviivalla kohdassa 2.

### 3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

A	<b>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</b>  Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
M-2	<b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</b>  Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.  Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.

## 4 Suunnittelun vaiheet

### 4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

#### *Vireilletulo*

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

#### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

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

#### *Kaavaluonnos*

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2019. Lausuntovaiheessa saatiin lausuntoja yhteensä 5 kpl. Yksittäisiä mielipiteitä saatiin koskien kohteet 3, 8 ja 9.

#### *Kaavaehdotus*

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

*Täydentyä prosessin aikana*

#### *Kaavan hyväksyminen*

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

### 4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Maakuntamuseolta, aluearkkitehdilta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.

LEY-keskus lausuu, että muutokset 1-3 ovat perusteltuja ja puoltaa yleiskaavamuutoksia sinänsä. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että kolmen erillisen yleiskaavamuutoksen tekeminen ko. alueella Karskogin tien varrella hankaloittaa yleiskaavojen luettavuutta. Vaikuttaa siltä, että alueella on laajemminkin yleiskaavan muutostarpeita. ELY-keskus suosittelee muutostarpeiden kartoittamista ja alueenmaankäytön ratkaisemista laajempina kokonaisuutena.

Uudenmaan Liitto ottaa lausunnossaan esille, että Djupbäckin kylässä sijaitsevien muutoskohteissa tulee ottaa huomioon, ettei kaavan toteuttaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia Djupbäckin puroon, joka on osa Natura 2000-verkostoon kuuluvaa Siuntionjoki-aluetta (F10100085).

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalta huomauttaa, että kaavoituskartan mukaan kiinteistössä 1:56 tulee toinen A-alue olemaan osittain 1:78:n puolella.

Tämä ei ollut esitysten tarkoituksena. Tulee korjata niin, että löytyy tarpeeksi tilaa rakentamiselle alueella 1:56.

Luonnosvaiheessa saatiin kohde 3:n osalta yksi yksittäinen kommentti, jossa kysytään, onko olemassa oleva ja kiinteistöä 1:56 läpi menevä tielinjaus otettu huomioon ja miten tien käyttö varmistuu myös tulevaisuudessa.

Lausunnoissa ei ollut muuta erityistä huomioitavaa koksien muutuskohdetta Björkhem 1:56, Björkhem II.

### *Vastine*

ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kohdekohtaisessa selostuksessa on esitetty karttakuva missä muutosten 1-3 yhteisvaikutus yleiskaavakarttaan tulee esille.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu Djupbäckin puron osalta kohdearviointi (Keiron Oy), jossa on arvoitu yleiskaavamuutosten 1-3 vaikutuksia puroon. Arvioinnissa todetaan, että muutosten vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioidaan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura –arvion tarveharkinta.

Sekä kiinteistö 1:56 ja 1:78 ovat saman maanomistajan omistuksessa. Muutos on esitetty maanomistajan hakemuksen mukaisesti. Yleiskaavamuutos ei vaikuta naapurikiinteistön tieoikeuteen. Suunnitellessa uutta rakennuspaikkaa paikkaan 2 tulee olemassa olevaa tieyhteyttä huomioida.

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

### *4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute*

*Täydentyä prosessin aikana*

### *Vastine*

*Täydentyä prosessin aikana*

## **5 Kaavamuutoksen vaikutukset**

### *Vaikutukset yleisesti*

Rakennuspaikkojen siirtojen tavoitteena on luoda yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille paremmat olosuhteet suhteessa nykytilanteeseen. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat

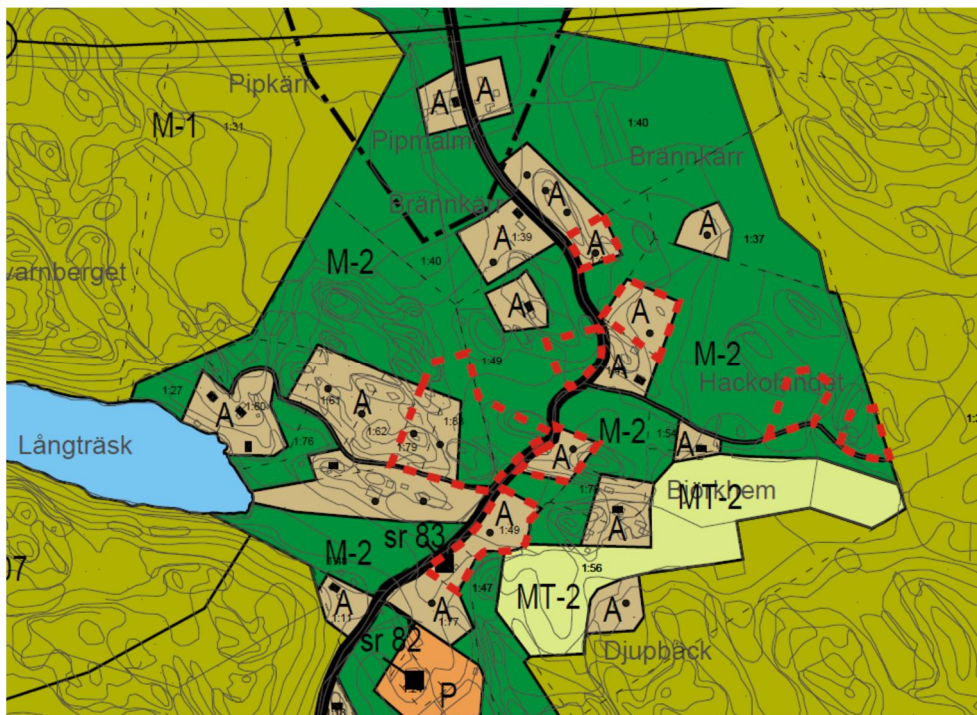


olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Siirtojen myötä yleiskaavan pääpiirteet säilyvät, ja paikallisella tasolla rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan pysyvät ennallaan. Rakennusoi-keuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutoksen vaikutukset Djupbäckin olosuhteisiin ovat vähäiset. Rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset voidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä poistaa kokonaan. Mikäli vaikutukset tarkemmalla tiedolla arvioidaan vähäistä suuremmiksi, on suositeltavaa tehdä Natura –arvion tarveharkinta (Kerion).

Muutosten 1-3 yhteisvaikutus Karskogintien varrella ja sen lähialueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan parempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.



Yleiskaavakartta muutoskohteilla 1-3.

### Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

Muutosten 1-3 yhteisvaikutus Karskogintien varrella ja sen lähialueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan parempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.

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

Muutosalueen läheisyydessä kulkee Djupbäck, joka kuuluu Siuntiojoen Natura 2000 -alueeseen. Kaavamuuotuksen vaikutukset Djupbäckin vesistöön ja ovat vähäisiä.

Tonttien rakentaminen aivan virtaveden viereen saattaa vaikuttaa suojellun vesistön ekologiseen tilaan paikallisesti ja myös rakennuspaikoista alajuoksun suuntaan Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida ja rakentaessa tulee noudattaa yleisiä ohjeita, jotka koskevat rakentamista vesistön läheisyyteen. Muutoskohteessa tulee huolehtia siitä, ettei viemäri-vesien käsittelystä aiheudu hajakuormitusta virtaveteen. Rakentamisaikana tulee huolehtia riittävästä kasvipeitteisestä suojavaöhykkeestä, joka suodattaa rakennusaikaisia päästöjä virtaveteen (Keiron).

Natura-lajien suojelua edistää virtaveden suojaksi jätettävä puustoinen vyöhyke (vähintään 5 metriä), jonka alla kasvillisuus on luontaista eikä leikattua nurmikkoa. Puut varjostavat virtavettä ja vähentävät siten lämpötilavaihteluita. Luontainen kasvillisuus sitoo jossain määrin tonttien pintavesien ravinteita ja estävät niitä valumasta virtaveteen (Keiron).

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

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

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

Kaavamuuotoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

#### *Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin*

Kaavamuuotoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

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

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat paikallisesti jonkin verran Karskogintien tiemaisemaan. Rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan muutu ja rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus pysyy ennallaan. Rakennuspaikkojen siirtojen vaikutus on vähäinen ja nykyisen asutuksen kannalta hieman parantava.

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

muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

### 6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

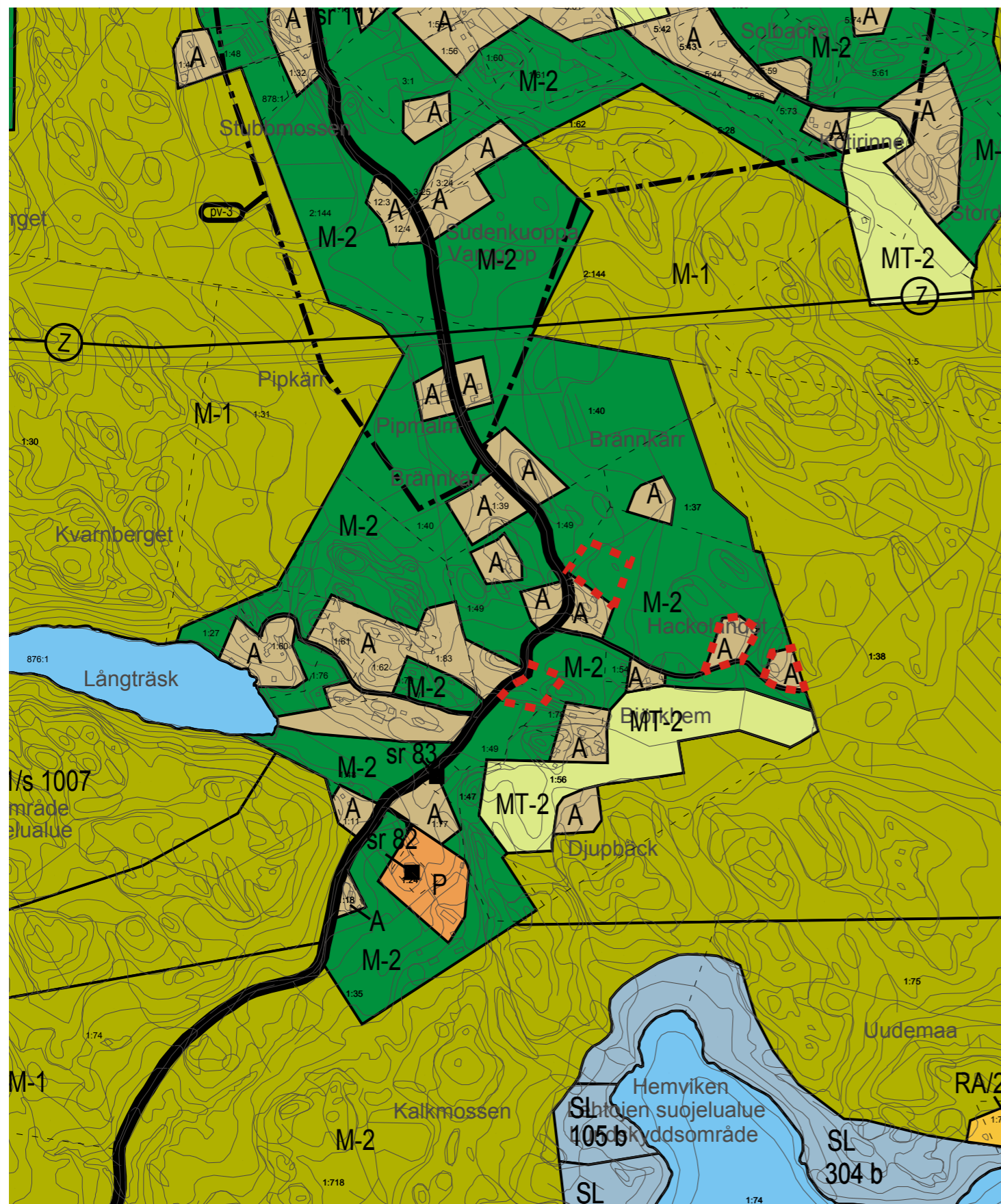
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

## 6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

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

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

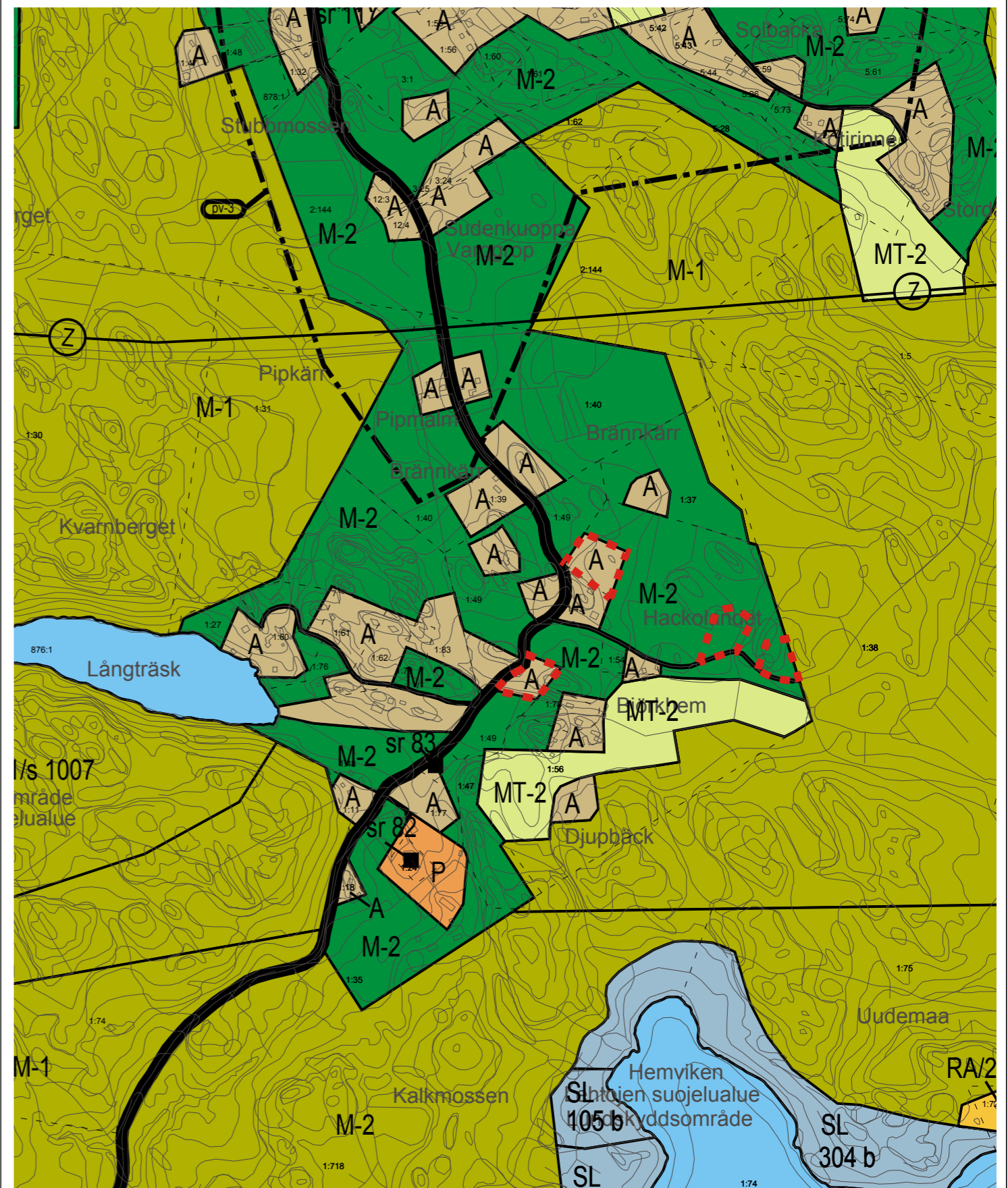


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

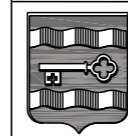
**Yleiskaavan tarkistus**  
**Granskning av generalplan**

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistön tunnus  
755-439-1-56

Kiinteistön nimi  
Björkhem



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

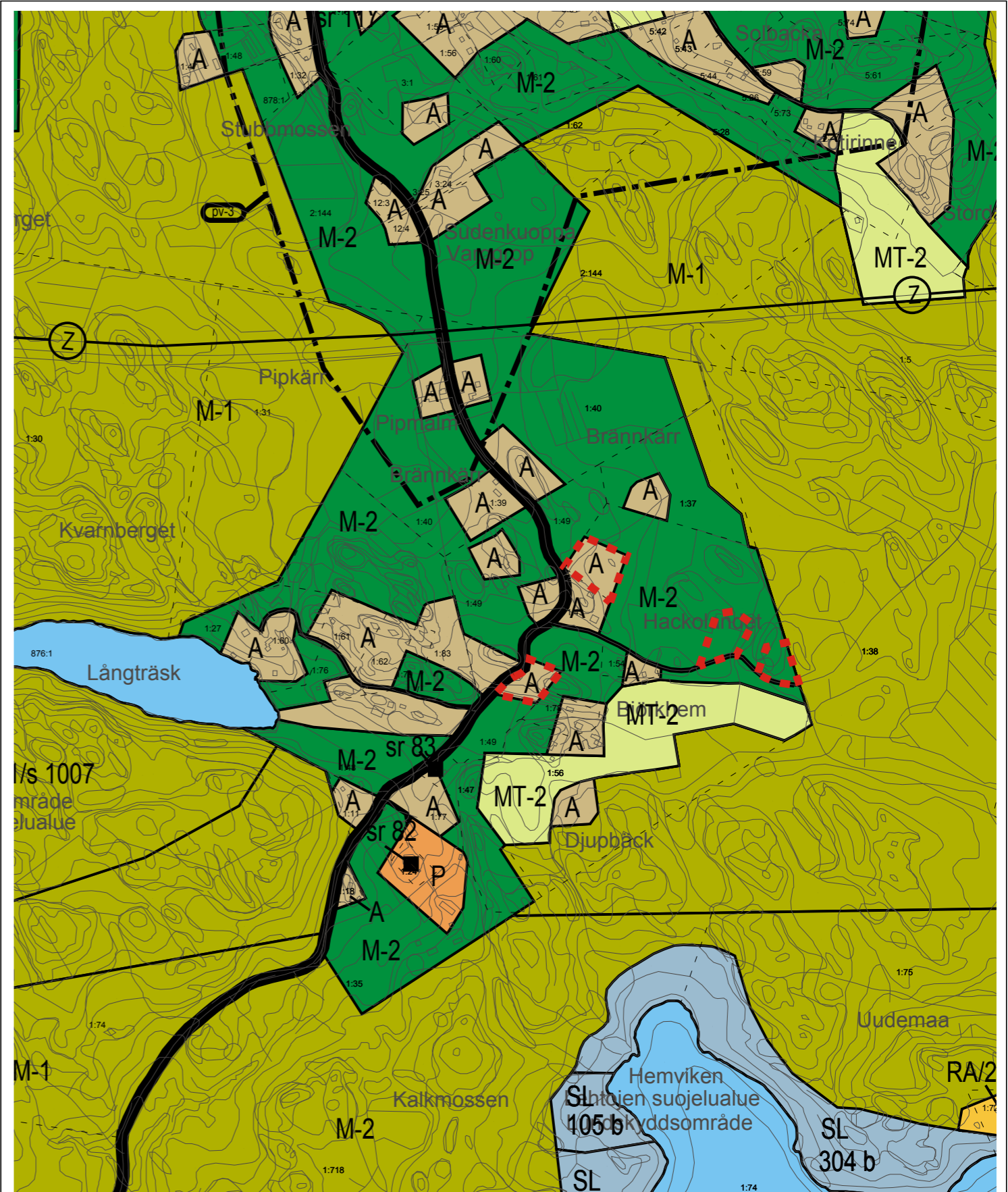
28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

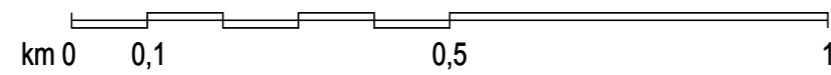
p. (09) 611 660

**3**



Yleiskaavan ehdotus Generalplanförslag

■ ■ ■ ■ Muutosalue



1 : 10 000

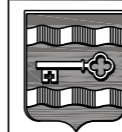
**Yleiskaavan tarkistus  
Granskning av generalplan**

**2017-2019**

**Kohde Objekt**

Kiinteistönummus  
755-439-1-56

Kiinteistön nimi  
Björkhem



**ARK  
ITEKTU  
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

10.1.2020

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freeseinkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

**3**