

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17.10.2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot *)

Asemakaavan muutos koskee Siuntion keskustassa voimassaolevan asemakaavan rautatiealueen (LR) keski- ja länsiosaa.

Muutosalueeseen kuuluvat kiinteistö RN: 6:115 (Fagerpark) ja RN: 6:168 (Sauramaa) sekä pääosa kiinteistöistä 1:13 sekä kaavamuuoksessa osoitettava ajoyhteys kiinteistöistä 406:79 .

Suunnittelualueelta on laadittu kuntakeskuksen yleiskaavan muutostyön yhteydessä seuraavat perusselvitykset:

Kulttuuriympäristön inventointi, joka koostuu rakennusinventoinnista ja kulttuuriympäristön maisemaselvityksestä; tekijöinä: Maisemasuunnittelu Hemgård, Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu ja Björklund, Iivonen Arkkitehdit. Selvityksen johdanto ja suunnittelualueetta koskeva osa liitteenä.

Länsi- Uudenmaan alueen MAL-raportti

Palvelujen selvitys, Entrecon Oy

Meluserelvitykset, WSP - konsultit

Tärinäselvitykset, WSP - konsultit

Liityntäliikenneselvitykset, WSP - konsultit

Liikenneverkkoselvitys, WSP – konsultit

Radan pohjoispuolisen alueen melu- ja tärinäselvitykset on päivitetty kaavamuuotosalueen osalta (liitteinä)

1.2. Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualueen asemakaavamerkinnot ovat vanhentuneet koska käyttö rautatieliikenteen tarpeisiin on loppunut ja alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavamuuoksella turvataan maakunnallisesti arvokkaan puistomiljöön ja rakennetun ympäristön säilyminen sekä mahdollistetaan alueen käyttö asumiseen ja liiketoimintaan.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoshanke aloitettiin elokuussa 2011. Muutoksen kohteena oli ainoastaan tontti 6:115 (Fagerpark), joka oli yksityisomistuksessa. Seuraavana vuonna rautatiealueen keskiosa, tontti 6:168 myytiin yksityiselle omistajalle ja se liitettiin kaavamuuotosalueeseen. Laajennettu kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 19.3.- 3.4.2012.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.09 - 20.10. 2012. Saapuneen palautteen jälkeen vähennettiin alueen tehokkuutta. Tämän jälkeen hanke pysäytettiin, koska voimassa ollut vuoden 1993 osayleiskaava salli toteuttaa ainoastaan julkisia palveluita ja hallintotilojen rakentamista. Nykyinen radan pohjoisen puolen osayleiskaava sai lainvoiman vasta lokakuussa 2014.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen rakennukset ja puusto ovat osa 1900-luvun alussa rakentunutta asemamiljöötä, jossa rakennukset ja istutukset lomittuvat. Lännessä maisematilaa hallitsee alueen etelärajan komea puurivi, joka näkyy pitkälle radan eteläpuolelle. Puurivejä näyttää alunperin olleen neljä, joista keskemällä sijaitsevat ovat kestäneet aikaa huomommin. Asema-

*) Lukijalle tiedoksi; aiemmissa vaiheissa kuten esim. vastineissa kortteleista on käytetty nimiä 1 ja 2. Alueet ovat sittemmin saaneet lopulliset kiinteistötunnukset; Fagerpark (1) on nyt 6:115 ja Sauramaa (2) 6:168

alueen itäosassa kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee yhtä näyttävä kaksirivinen puusto, jonka keskeltä saavuttiin asemalle ennen eritasoristeyksen rakentamista. Alueen keskiosassa aseman pohjoispuolella viheriöinyt puusto on ajan myötä hiipunut.

Alueen rakennuskannan dominantti on Bruno Granholmin vuosina 1901-03 laatimien IV luokan asemarakennusten pienemmän tyypin piirustusten mukaan rakennettu asema. Siuntion nykyinen keskusta – aiempi aseman seutu - syntyi tämän rakennuksen ympärille; siksi rakennus ympäröivine puistoinen on keskustan identiteetin kannalta keskeinen. Rakennus runsaasti detaljoituine julkisivuineen on siis sekä historiallisesti, rakennushistoriallisesti että maisemallisesti arvokas.

Aseman itäpuolelle rakennettiin tavaramakasiini ja luoteispuolelle käymälä, suunnittelijana ilmeisesti Granholm. Kumpikin on rakennushistoriallisesti arvokas ja rakennusajankohdansa vuoksi harvinainen.

Suunnittelualueen länsipäätä hallitsee 1½-kerroksinen entinen rautatieläisten asuinrakennus, joka on rakennettu 1920-luvulla tai aiemmin. Rakennuksen arvot ovat rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia. Rakennusajankohdan vuoksi kohde on harvinainen. Asuinrakennuksen ja aseman puolivälissä sijaitseva saunarakennus (tod. näk. Bruno Granholm) on rakennushistoriallisesti arvokas ja rakennusajankohdansa vuoksi harvinainen. Siuntion keskustan kulttuuriympäristöselvityksessä on lisäksi mainittu yksikerroksinen varastorakennus (entinen käymälä), joka on ajoitettu alkuperäiseen asema-alueeseen kuuluvaksi. Tieto on myöhemmin havaittu virheelliseksi – rakennus on 1960-luvun alusta.

Alueella on lisäksi kaksi historialliseen puistoon kuuluvaa maakellaria, joista itäinen on säilynyt ja läntinen muutettu autosuojaksi.

3.2 Suunnittelutilanne

Rautatien, Siuntionjoen ja Brännmalmsbäckenin rajaama alue oli vuoden 2010 loppuun saakka määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Nykyinen status on ”maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö”. Suunnittelualue on tämän alueen osa. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

Maakuntakaava on vahvistettu 26.11.2006.

Siuntion keskusta-alueelle laadittiin vuonna 2008 yleiskaavan muutosehdotus (Björklund, Iivonen Arkkitehdit Oy), joka nähtävilläolon jälkeen hyväksyttiin radan eteläpuoleiselta osaltaan kunnanvaltuustossa 6.10.2008 ja on lainvoimainen (HHO maaliskuu 2009). Radan pohjoispuoleisen alueen yleiskaavamuutosehdotus oli ehdotuksena nähtävillä 17.9. - 19.10.2012, hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2012 ja sai lainvoiman 30.10.2014.

3.3 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Finnmap Oy:n laatimaa keväällä 2007 suoritettuun ilmakuvaukseen ja stereokartoitukseen perustuvaa karttaa, jonka Maanmittaushallitus tarkasti ja hyväksyi v. 2007. Se on kiinteistöjaon osalta päivitetty ajan tasalle 25.10.2017.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Suunnittelu käynnistyi elokuussa 2011

4.2. Osalliset ja yhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Osallisille on tiedotettu seuraavasti:

Fagerparkin tilan maanomistajan kanssa on neuvoteltu kolmesti. Tapaamiseen 1.12.2011, johon sisältyi myös paikallakäynti, on osallistunut myös Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon edustaja.

Muutosalueen naapureille ilmoitettiin hankkeen vireille tulosta kirjeitse.

Projektin pienen koon vuoksi erillisen viranomaisneuvottelun järjestämistä ei pidetty tarpeellisena. Hankkeesta on neuvoteltu sähköpostitse ja puhelimitse. Kaavan laatija on vastaanottanut luonnosvaiheen jälkeen sähköpostia viranomaisilta seuraavasti:

- Uudenmaan Maakuntamuseo 13.12.2012 ja 3.1.2013
- Uudenmaan Ely-keskus 20.12.2012
- Uudenmaan liitto 1.2.2013
- Aluearkkitehti 13.12.2012, 4.1.2013 ja 1.2.2013

- Uudenmaan Maakuntamuseo 14.12.2017

Fagerparkin osalta laadittiin 16.12.2011 päivätty asemakaavaluonnos, joka toimitettiin alueen maanomistajille, lähinaapureille ja maakuntamuseolle nähtäväksi. Saadun palautteen jälkeen Siuntion kunnan tekninen lautakunta päätti 17.1.2012 laajentaa kaavamuutoksen käsittämään koko yleiskaavaehdotuksen SR-alueen. Tehdyn kiinteistökaupan jälkeen kaavamuutos rajattiin koskemaan entisen tavaramakasiinin länsipuolista osaa rautatiealueesta. Uudessa luonnoksessa Fagerparkin alue 6:168 oli säilytetty muuttumattomana. Siitä annetut lausunnot ja muistutukset päätettiin käsitellä samanaikaisesti laajennetusta kaavaluonnoksesta annettavien lausuntojen ja muistutusten kanssa.

Laajennettu kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 19.3.-3.4.2012. Siitä annettiin 13 lausuntoa tai muistutusta. Joulukuun luonnoksesta oli lisäksi annettu kuusi lausuntoa, muistutusta ja muuta palautetta. Lausuntojen pohjalta kaavaa kevennettiin seuraavasti:

- Kokonaiskerrosala pienennettiin 4400 m²:stä 3000 m²:iin.
- Yksikerroksisten ullakolla varustettujen ja kaksikerroksisten rakennusten lukumäärä vähennettiin 14:stä yhdeksään.

Muutosten jälkeen projekti asetettiin ehdotuksena julkisesti nähtäville 17.9.-19.10.2012. Siitä annettiin 16 lausuntoa tai muistutusta, joista osa käsiteli sekä tätä kaavamuutosta että samaan aikaan nähtävillä ollutta kuntakeskuksen yleiskaavan muutosta. Lausuntojen pohjalta kaavaa kehitettiin mm. seuraavasti:

- Korttelin 6:115 kerrosalaa pienennettiin 2200 m²:sta n. 1850 m²:iin. Kokonaiskerrosaloista siirryttiin tehokkuuslukuihin, jolloin kokonaiskerrosala väheni 3000 m²:sta n. 2800 m²:iin.
- Uudisrakennuksille annettiin tarkempia asemakaavamääräyksiä sopeutumisesta historialliseen kulttuuriympäristöön, niiden räystäskorkeuksia madallettiin, keskikokoa pienennettiin ja tärinäsuojausta ohjeistettiin.
- Rakennusoikeus määrättiin kerrosaloilla ja kullekin rakennusosalalle määriteltiin kerrosalamaksimi.
- Raideliikennemelun vähentämiseksi jotkin rakennukset määrättiin rakennettavaksi rakennusalan rajan kiinni ja määriteltiin ohjeellinen meluaste.
- Korttelin 6:168 maakellarille lisättiin suojelumerkintä.
- Lisäksi määrättiin leikki- ja oleskelupihoista sekä parvekkeista ja terasseista.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijaitsee pääasiassa taajamatoimintojen alueella; lounaisnurkka sisältyy keskustatoimintojen alueeseen. Lisäksi alue on määritelty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä pohjavesialueeksi.

Tämän perusteella voidaan todeta, että suunnittelualue sijaitsee liiketaloudellisesti erinomaisella paikalla rautatieaseman naapurissa metropolialueen laajenemis- / syöttöliikennealueella. Toisaalta kyseessä on maakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön ja puistomiljöön kokonaisuus, jonka osina suojelluilla pää- ja talousrakennuksilla sekä puistoalueella on omat reviiuvaatimuksensa.

Edellinen osayleiskaava mahdollisesti merkinnällä rakentaa suunnittelualueelle n. 7700 m² kerrosalaa, kun tässä asemakaavassa vastaava luku on 2800 m².

Kunnanvaltuuston hyväksymässä keskusta-alueen pohjoisosan yleiskaavan muutoksessa tätä asemakaavan muutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevista määräyksistä suunnittelualueella koskevat seuraavat kaksi:

1. Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (vaakaviivarasteri)
 - Alueen ennen muuta kyläkuvallisena kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää.
 - Kiinteistö- katu- ja yleisillä alueilla tapahtuva uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa suojelluksi merkittyyrakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojeltuja ulkotiloja.
 - Alueen ylläpidossa tulee tähdätä ympäristölle leimaa-antavien perinteisten piirteiden ja kasvillisuuden kuten puuston ja julkista ja yksityistä tilaa rajaavien pensasaitojen säilymiseen, uudistamiseen ja hoitoon. Alueelle laaditaan ympäristön hoitosuunnitelma, josta pyydetään maakuntamuseon lausunto.
 - Alueen julkisten tilojen suunnitelmista ja niissä käytettävistä materiaaleista, kalusteista, varusteista ja laitteista on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.
 - Uudisrakentamisesta sekä rakennusten laajennus-, korjaus- ja muutostöistä on tarvittaessa pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

2. Pohjavesialue (PV)

- Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Rakennuspaikat on sijoitettava siten, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin.
- Tieliiken- ja katualueet ja väylät tulee suunnitella siten, että liikenne ja tienpito eivät haittaa pohjaveden laatua

Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavista aluevaraus- ja kohdemerkinnöistä sekä määräyksistä suunnittelualueita koskee seuraava:

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR)

- Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavoituksen yhteydessä.
- Alueen nykyinen rakennuskanta tulee säilyttää ja asemaympäristölle ominaista puistomaista luonnetta ylläpitää. Rakennus- tai toimenpidelupaan on haettava maakuntamuseon lausunto.
- Alueen nykyiset toiminnot (asuminen, radanpito ja pienimuotoinen liiketoiminta) voidaan säilyttää ja alueelle lisätä niiden kehittymistä tukevaa toimintaa, uutta pienyritystoimintaa ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa.
- Eri toimintojen väliset rajaukset täsmennetään asemakaavalla.
- Uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan.
- Ennen vuotta 2017 valmistuneen rakennuskannan ylläpidossa, kunnostuksessa ja peruskorjauksessa melu- ja värinäsuojauksen ohjeita ja vaatimuksia tulee soveltaa siten, että rakennusten suojellut arvot säilyvät.

Maakuntakaavan, v. 2013 hyväksytyt yleiskaavan ja alueen ominaisuuksien pohjalta tavoitteeksi on asetettu asumisen ja pienimuotoisen liiketoiminnan kehittäminen suojeltavan kulttuuriympäristön ehdoilla. Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan edellään otetun puitteissa siten, että raideliikenteen melu Bollstadin alueella vähenee.

Alueella ei ole käyttösuunnitelmaa, konseptia taikka toimijoita. Sijaintinsa ja yhteyksiensä puolesta paikka tarjoaa runsaasti yhdistelmämahdollisuuksia asumisen ja liiketoiminnan puitteissa - kuten:

- asuminen, majoitustoiminta, ravintola, pitopalvelu, kioski, toimisto, etätyökeskus, pienyrityksiä, matkailupalveluita, johonkin harrastustoimintaan liittyviä tukipalveluita (kuten ratsastus) eli hyvin ulospäin suuntautuneesta kaupparatsujen tukikohdasta meditoivaan luostariin.

Nykyiset asema-, asuin- ja saunarakennus sopivat sekä asumiseen että useisiin yllämainittuihin liiketoimiin. Asiakaspysäköinti on mahdollista radan eteläpuoleisilla LP-alueilla, joista jalankulkuetäisyys kaavamuuotosalueelle on 50 - 200 m.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Alunperin Siuntiontieltä asemalle johtanut puurivien reunustama tulotie on edelleen Asematieltä lähtien suunnittelualueen perukoille johtava pääväylä – jalankulkupainotteinen raitti tai katu. Se jakaa alueen käyttömahdollisuuksien näkökulmasta eriluonteisiin etelä- ja pohjoisosiin ja sen kautta kulkuyhteydet haarautuvat suunnittelualueen keskikohdalla radan ali ja Bollstadintielle. Kadun eteläpuolella ovat sijainneet tärkeimmät rakennukset ja pohjoispuolella puiden siimeksessä käymälät, vajat ja tallit. Koska pohjoispuolen puusto on harventunut, se tarjoaa enemmän pelivaraa uudisrakentamiselle. Tien eteläpuolta voidaan täydentää muutamalla rakennuksella, jotka samalla vaimentavat rautatien melua Bollstadin alueella.

Alueen puistomaisuutta on varjeltu merkitsemällä alueen puukujanteet säilytettäväksi ja tarvittaessa täydennettäväksi sekä määräämällä keskeiset asemapuiston osat säilytettäväksi ja hoidettaviksi puistomaisina. Jokainen poistettava puu on määrätty korvattavaksi 1,2 - kertaisesti. Puiden nykyisten sijaintipaikkojen ei edellytetä säilyvän - myös puiden ja rakennusten vuorottelu on mahdollista.

Olemassaolevat suojellut rakennukset on varustettu sr-merkinnällä ja soveltuvat paitsi asumiseen myös palvelujen ja liiketoiminnan tarkoituksiin – asema- ja asuinrakennus myös edustamiseen.

Asemakaavan kortteliratkaisuissa on pitkälle noudatettu maanomistajien toiveita:

Entinen asemarakenne ympäristöineen (kortteli 6:186) on annetun muistutuksen perusteella jätetty puistomaiseksi asuinkortteliksi. Uudis- ja ullakkorakentamiseen on korttelin kiinteistöillä käytettävissä rakennusoikeutta n. 300 m². Sen avulla voidaan toteuttaa esim. puistoalueen hoitoon tarvittavia huoltotiloja ja aikaansaada melulta suojattuja ulkotiloja. Ratkaisu ei sulje pois käyttötarkoituksen muutoksia tulevaisuudessa. Isomman uudisrakennuksen luonteva sijoituspaikka on korttelin koilliskulmassa.

Fagerpark kortteli 6:115 on asuin- ja liikekortteli.

- Olemassaolevat rakennukset sopivat joko liike- tai asumiskäyttöön.
- Pohjoispuolen uudisrakennusten rakennusalat on rajattu naapuritonttien pientalojen mittakaavan mukaisiksi. Ne soveltuvat ensisijaisesti asumiskäyttöön ja tarjoavat kullekin asunnolle pienen yksityispihan. Käytettyyn asuntotyyppiin sisältyy kaksikerroksinen asuinrakennus ja yksityispihan vastapuolella sijaitseva yksikerroksinen piharakennus (autosuoja, sauna, työ- tai harrastustila, vierashuone, tms).
- Korttelin luoteiskulman uudisrakennus sopii asumis- tai liikekäyttöön.
- Saunan länsipuolelle sijoitettu porrastuva uudisrakennus ja asuinrakennuksen länsipuolelle esitetty L-muotoinen uudisrakennus on ajateltu ensisijaisesti liiketoiminnan käyttöön.

Asemakaavassa kullekin rakennusalueelle on ilmoitettu suurin sallittu kerrosala. Ne on määritelty siten, että nykyisen rakennuskannan ullakoita ei tarvitse ottaa käyttöön vaikka kerrosluvut sen sallisivatkin. Korttelissa 6:115 rakennusoikeus on 1850 m² ja rakennusalojen maksimien summa 2100 m². Ullakoiden maksimikerrosala on n. 140 m² jolloin muuta pelivaraa on 123 m².

Uudisrakennusten kokoa on säädelty suojeltujen rakennusten mittakaavan mukaiseksi. Yhtenäisen kaksikerroksisen julkisivupinnan enimmäismitta on 22 m (asema- ja asuinrakennus kumpikin n. 27 m). Kattojen tulee olla vinoja pulpetti- tai harjakattoja. Räystäskorot on määrätty asuinrakennuksen räystäskorkoa alemmiksi. Rakennuksista tullaan säätämään tarkemmin rakentamistapaohjeissa.

Asumiseen käytettävien alueiden päivämelun ohjearvo ulkona on 55 dB ja yömelun 50 dB (vanhat alueet). Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että korttelissa 6:115 nykyiset rakennukset ja liikerakennukseksi suunnitellut uudisrakennukset suojaavat pohjoisreunan asuntojen ulkotiloja raideliikenteen melulta melko hyvin. Sijoittamalla radan varteen puurivistön tuntumaan meluste, jonka yläreuna on 2 metriä radan pintaa korkeammalla, on mahdollista käyttää myös historiallista asemapuistoa ulko-oleskeluun ja rataa lähimpiä rakennuksia asumiseen.

Puistomaisena säilytettävässä korttelissa 6:115 ulkotilojen ohjearvot toteutuvat nykyisten rakennusten pohjoisten julkisivujen katveessa.

Korttelin 6:186 ajoyhteys on järjestetty Asematien kautta. Korttelin 6:115 ajoyhteydet voidaan osoittaa sekä Asematien että Bollstadin tien kautta. Näin pysäköintipaikat voidaan sijoittaa rakennusaloille tai niiden tuntumaan sijoitettiin ”taskuihin”, jolloin ne ovat pienissä ryhmissä.

5.2 Kaavan mitoitus

Kortteleiden pinta-ala on päivitetty 17.12.2012 päivitettyjen kiinteistörajojen mukaisiksi. Nykyinen kerrosala suunnittelualueella on n. 1100 m². Uudisrakentamisen sijoittaminen havainnekuvassa esitetyllä tavalla ja pysäköinnin järjestäminen maantasoon on tuonut n. 1750 m² uutta kerrosalaa, jolloin suunnittelualueen kokonaiskerrosala on n. 2850 m². Korttelialueiden yhteinen pinta-ala on 12239 m², jolloin aluetehokkuusluku on $e = 0,23$. Korttelin 6:115 tehokkuuden $e = 0,27$ ja lähtökohtana on tasapainon löytäminen maanomistajan toiveiden ja kulttuuriympäristön ominaisuuksien säilyttämisen välillä. Korttelin 6:186 tehokkuus $e = 0,15$ perustuu maanomistajan tavoitteeseen kehittää aluetta puistomaisena. Lähimpien Bollstadintien varren omakotitalotonttien tehokkuusluku on 0,25. Asematien varren rivitalokorttelin (6:107 ja 6:108) tehokkuus on 0,35. Koska kyse on taajaman ytimessä sijaitsevista asuin- ja liikekortteleista aluetehokkuutta voidaan pitää alhaisena, korttelin 6:115 tehokkuutta kohtuullisena ja korttelin 6:186 tehokkuutta matalana.

Rautatiealueen asemakaavamuutos

Tehokkuusluku				
Kortteli	pinta-ala m ²	Kerrosala	Tehokkuusluku	Koko muutosalue
6:115 Fagerpark	6 778,6	1850	$e = 0,27$	Pinta-ala 12 848,5 m²
6:186 Sauramaa	5 354,7	950	$e = 0,17$	Kerrosala 2 800 m²
1-9901-13 Siuntion kunta	7 15,9	0	0	Tehokkuusluku 0,22

5.3 Kaavan vaikutukset

Kuntakeskuksen osayleiskaavan pohjoisosan muutoksen tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueelta poistuivat vanhentuneet käyttötarkoitukset ja kulttuuriympäristön tulevaisuutta ainakin teoriassa uhannut korkea tehokkuusluku. Tärkein vaikutus on alueen keskeisten ominaisuuksien säilymisen turvaaminen.

Kaavan maisemallinen vaikutus on säilyttäminen ja ylläpito. Suurmaisemassa entinen asemarakennus säilyttää hallitsevan asemansa ja näkyy pitkälle Aleksis kiven koululle ja urheilupuistoon – tiiviit puurivit rajaavat muun alueen omaksi kokonaisuudekseen. Alueen sisällä säilymistä ohjataan kaavamääräyksillä sekä maisema- ja viherrakentamistapaohjeella.

Kaavan taajamakuvalliset vaikutukset ovat kahdentyyppisiä: kortteli 6:115 täydennysrakennetaan merkittävässä määrässä, jolloin korttelin pohjoisreunan uudisrakennukset ja aitaukset muodostavat selkeän rajauksen Bollstadintielle ja siihen liittyvälle puistoalueelle. Korttelin 6:186 osalta alueen puistomaisuus voimistuu merkittävästi, kun entisen asemarakennuksen ja tavaramakasiinin väliset pysäköintipaikat ja taksiasema poistuvat.

Rakennetun kulttuuriympäristön laatuun kaava vaikuttaa ohjaamalla ylläpitoa ja täydennysrakentamista kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla. Kulttuuriympäristön havainnointia ja ymmärtämistä on helpotettu siirtämällä alueen pohjoisreunassa sijainnut kevyen liikenteen yhteys kulkemaan alueen keskeistä puukujannetta pitkin. Näin sekä asemalaitureilta että Bollstadintieltä ohjaututaan samalle reitille. Uudessa yleiskaavassa yhteys jatkuu historiallista lehmuskujannetta pitkin Siuntiontielle.

Kaavan muista vaikutuksista on syytä mainita korttelin 6:115 uudisrakennusten lisäämä raideliikenteen melusuojaus Bollstadin alueen tonteille.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos voidaan hyväksyä sen jälkeen kun alueen yleiskaavan muutos on hyväksytty. Toteutus voidaan aloittaa, kun hyväksytty kaavamuutos on saanut lainvoiman.

7. Yhteystiedot

Siuntion kunta:

Markus Moisio
Tekninen johtaja
puh. 044 386 1099
sähköposti: markus.moisio@siuntio.fi

kunnan kotisivut: www.siuntio.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy
Risto Iivonen: puh. 050 521 6122
Pursimiehen katukatu 15 C, 00150 Helsinki
e-mail: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi
kotisivut: www.bjorklund-iivonen.fi

Suunnitelmat:

00 Muutosalue
01 Yleiskaavaote 2014
02 Asemakaavaehdotus

Liitteet:

- Kulttuuriympäristöselvitys
- Melun huomioiminen kaavamuutosalueella
- Tärinän huomioiminen kaavamuutosalueella
- Rakentamistapaohje



BESKRIVNING AV FÖRSLAGET TILL DETALJPLANEÄNDRING, GÄLLANDE DETALJPLANEKARTAN SOM UPPDATERATS 17.10.2017

1. BASFAKTA OCH UPPGIFTER OM DIARIEFÖRING

1.1 Uppgifter om diarieföring *)

Ändringen av detaljplanen gäller den mellersta och västra delen av den gällande detaljplanen för järnvägsområdet (LR) i Sjundeå kommuncentrum.

Ändringsområdet omfattar lägenhet Rn/r 6:115 (Fagerpark) och Rn/r 6:168 (Sauramaa) samt största delen av fastigheten 1:13 samt den i planändringen anvisade köranslutningen från fastigheten 406:79.

I samband med ändringen av generalplanen för kommuncentrum har man uppgjort följande basutredningar för planeområdet:

Inventering av kulturmiljön, som består av en byggnadsinvestering och en utredning över kulturmiljölandskapet; uppgjord av: Maisemasuunnittelu Hemgård, Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu ja Björklund, livonen Arkkitehdit. Inledningen till utredningen och den del som berör planeringsområdet ingår som bilaga.

MBT-rapport för Västra Nyland

Utredning av service, Entrecon Oy

Bullerutredningar, WSP - konsultit

Vibrationsutredningar, WSP - konsultit

Utredning över anslutningstrafik, WSP - konsultit

Trafiknätverksutredning, WSP - konsultit

Buller- och vibrationsutredningarna för området norr om järnvägen har uppdaterats för området som omfattas av planeändringen (bilagor)

1.2. Avsikten med detaljplanen

Planeringsområdets detaljplanebeteckningar är föråldrade eftersom området inte längre används för järnvägstrafikens behov och området är i huvudsak i privat ägo. Med planeändringen garanterar man att den nationellt värdefulla parkmiljön och den bebyggda miljön bevaras samt möjliggör att området används för boende och affärsverksamhet.

2. SAMMANFATTNING

Projektet för ändrande av detaljplanen inleddes i augusti 2011. Objektet för ändringen var endast tomten 6:115 (Fagerpark), som var i privat ägo. Följande år såldes mittdelen av järnvägsområdet, tomt 6:168, till en privat ägare och tomten bifogades till området som omfattas av detaljplaneändringen. Det utvidgade planutkastet var offentligt framlagt 19.3–3.4.2012.

Planförslaget var framlagt 17.9–20.10.2012. Till följd av inlämnad respons, minskades effektiviteten för området. Därefter stoppades projektet eftersom delgeneralplanen som varit i kraft sedan år 1993, endas tillåt genomförande av offentlig service och byggande av förvaltningslokaler. Den delgeneralplan som nu gäller på området norr om järnvägen har vunnit laga kraft först i oktober 2014.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning över förhållandena på planeringsområdet

Områdets byggnader och trädbestånd är en del av stationsmiljön som byggdes i början av 1900-talet, där byggnaderna varvas med planeringar. I väster härskar den ståtliga trädraden vid områdets södra gräns. Trädraden syns långt mot söder. Det verkar som om det ursprungligen funnits fyra trädrader. De mittersta har tålt tiden sämre än de andra.

*) För kännedom för den som läser; i tidigare skeden så som i samband med t.ex. anmärkningarna har man använt kvarternsnamnen 1. och 2. Områdena har sedan dess fått de slutliga fastighetsbeteckningarna; Fagerpark (1) är nu 6:115 och Sauramaa (2) 6:168.

I detaljplaneområdets östra del, utanför planeändringsområdet finns lika ståtliga träd i två rader. Innan den planskilda korsningen byggdes anlände man till stationen genom allén. Det trädbestånd som grönskat i mitten av området, norr om stationen, har med tiden förfallit.

Den dominerande byggnaden bland byggnadsbeståndet på området är järnvägsstationen, som byggdes under åren 1901-1903 enligt Bruno Granholms ritningar för den mindre typen av IV-klassens stationsbyggnader. Sjundeå kommuns nuvarande centrum - det tidigare stationsområdet - uppstod kring denna byggnad, och därför är byggnaden med sin omgivande park mycket viktig med tanke på centrumidentiteten. Den rikligt utsmyckade byggnaden är värdefull också ur historisk, byggnadshistorisk och landskapsmässig synvinkel.

På östra sidan om stationsbyggnaden byggdes ett varumagasin och på den nordvästra sidan ett avtråde. Båda är antagligen planerade av Granholm. Båda byggnaderna är byggnadshistoriskt sett värdefulla och sällsynta med tanke på byggnadstidpunkten.

Den tidigare bostadsbyggnaden för järnvägsarbetare på ett och ett halvt planplan dominerar planeringsområdets västra del. Den är byggd på 1920-talet eller tidigare. Byggnaden är värdefull ur byggnadshistorisk, historisk och landskaplig synvinkel. Objektet är sällsynt på grund av byggnadstidpunkten. Den tidigare bastubyggnaden (antagligen av Bruno Granholm) som ligger mittemellan bostadsbyggnaden och stationsbyggnaden är byggnadshistoriskt sett värdefull och sällsynt med tanke på byggnadstidpunkten. I kulturmiljöutredningen över Sjundeå kommuncentrum nämns dessutom en lagerbyggnad (tidigare avtråde) som har daterats att höra till det ursprungliga stationsområdet. Uppgiften har senare visat sig vara felaktig - byggnaden härrör från början av 1960-talet.

På området finns därtill två jordkällare som hör till den historiska parken. Av dessa har den östra bevarats och den västra har ändrats till ett bilskydd.

3.2. Planeringssituation

Fram till slutet av år 2010 var området mellan järnvägen, Sjundeå å och Brännmalmsbacken definierats som en nationell värdefull bebyggd kulturmiljö. Den nuvarande statusen är "värdefull kulturmiljö på landskapsnivå". Planeringsområdet är en del av detta område. Planeringsområdet ligger på grundvattenområde.

Landskapsplanen har fastställts 26.11.2006.

År 2008 föreslogs ändrande av generalplanen för Sjundeå kommuncentrums område (Björklund, livonen Arkkitechdit Oy). Ändringsförslaget godkändes efter framläggningen 6.10.2008 till den del som det gällde området söder om järnvägen. Ändringen har vunnit laga kraft (HFD mars 2009). Förslaget till ändringen av generalplanen för området norr om järnvägen var framlagt som förslag 17.9- 19.10.2012, godkändes i kommunfullmäktige 8.4.2012 och vann laga kraft 30.10.2014.

3.3. Grundkarta

Som grundkarta har man använt den karta uppgjorts av Finnmap Oy våren 2007 och som grundar sig på flygfotograferingen och stereokartläggningen av området, som Lantmäteriverket granskade och godkände år 2007. Den har för fastigheternas del uppdaterats 25.10.2017.

4. DE OLIKA SKEDENA I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet av och inledande av planeringen

Planeringen inleddes i augusti 2011.

4.2. Deläggande och samarbete

Man har inte uppgjort ett separat program för deltagande och bedömning. Man har informerat de delägande på följande sätt:

Man har förhandlat med markägarna till Fagerparks ägare tre gånger. Vid mötet 1.12.2011 som även omfattade ett besök till platsen, deltog även en representant för Västra Nylands landskapsmuseum. Grannarna till ändringsområdet informerades om ändringsprojektet per brev.

På grund av att projektet är litet, ansågs det inte vara behövt att ordna separata myndighetsförhandlingar. Man har förhandlat om projektet per e-post och telefon. Den som uppgjort planen har efter utkastskedet mottagit e-post av följande myndigheter:

- Nylands landskapsmuseum 13.12.2012 och 3.1.2013
- Nylands NTM-central 20.12.2012
- Nylands förbund 1.2.2013
- Områdesarkitekten 13.12.2012, 4.1.2013 och 1.2.2013
- Nylands landskapsmuseum 14.12.2017

För Fagerparks del har man uppgjort ett utkast till detaljplan 16.12.2011 som skickades till områdets markägare, närmaste grannar och landskapsmuseet för påseende. Utgående från inlämnad respons, beslutade Sjundea kommuns tekniska nämnd 17.1.2012 att utvidga planändringen att omfatta hela generalplaneförslagets SR-område. Efter genomförd fastighetsaffär, begränsades planeändringen att beröra området väster om varumagasinet på järnvägsområdet. I det nya utkastet hade Fagerparks område 6 168 bevarats som oförändrat. Man beslutade behandla de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in angående utkastet i samband med behandlingen av de utlåtanden och anmärkningar som lämnas in om det utvidgade planutkastet.

Det utvidgade planutkastet var offentligt framlagt 19.3–3.4.2012. Det lämnades in 13 utlåtanden eller anmärkningar om utkastet. Om utkastet som uppgjordes i december lämnades dessutom in sex utlåtanden, anmärkningar och annan respons. Utgående från utlåtandena lättades planen enligt följande:

- Den totala våningsytan minskades från 4400 m² till 3000 m².
- Antalet byggnader i ett plan med vind och två plan minskades från 14 till 9.

Efter ändringarna lades projektet offentligt fram som förslag 17.9–19.10.2012. Det lämnades in 16 utlåtanden eller anmärkningar om förslaget. Av dessa berörde en del både detta planutkast och ändringen av generalplanen för kommuncentrum som var framlagt samtidigt. Utgående från utlåtandena utvecklades planen enligt följande:

- Våningsytan för kvarter 6:115 minskades från 2200 m² till ca 1850 m². Man övergick från totala våningsytor till effektivitetstal, och då minskade den totala våningsytan från 3000 m² till ca 2800 m².
- För nybyggen gavs noggrannare detaljplanebestämmelser gällande anpassningen till den historiska kulturmiljön, deras hushöjd sänktes, medelstorleken minskades och det gavs anvisningar för bullerskydd.
- Byggrätt fastställdes med våningsantal och för varje byggnadsyta fastställdes ett maximalt antal plan.
- För att minska på bullret för järnvägstrafiken, fastställdes att vissa byggnader ska byggas fast i gränsen för byggnadsytan och riktlinjer för bullerhinder fastställdes.
- För jordkällaren i kvarter 6:168 tillades en skyddsbezeichnung.
- Därtill fastställdes om lek- och utevistelsegårdsplaner samt om balkonger och terrasser.

4.4 Syftet med detaljplaneändringen

I landskapsplanen ligger planeändringsområdet i huvudsak på ett område för tätortsfunktioner; sydvästra hörnet ligger på ett område för centrumfunktioner. Därtill har området definierats som ett viktigt område med tanke på bevarandet av kulturmiljön eller landskapet samt som grundvattenområde.

Utgående från detta kan man konstatera att planeringsområdet har ett företagsekonomiskt sett utmärkt läge intill järnvägsstationen och på ett område som hör till metropolområdets utvidgnings-/matartrafikområde. Å andra sidan är det fråga om en helhet av bebyggd miljö och parkmiljö som är värdefull på landskapsnivå, där både de skyddade huvud- och ekonomibygnaderna samt parkområdet har egna revirfordringar.

Den tidigare delgeneralplanen möjliggjorde med sin beteckning byggandet av ca 7700 m² våningsyta, när motsvarande tal i den här detaljplanen är 2800 m².

I den av fullmäktige godkända ändringen av generalplanen för centrumområdets norra del, berörs detaljplanens ändringsområde av följande bestämmelser:

Bland de bestämmelser som beskriver ett områdes särskilda egenskaper berörs planeringsområdet av följande två:

1. Nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö (vågrät raster)

- Områdets kulturmiljö som är värdefull framförallt som en byalik helhet, ska bevaras.
- Det ny- och tilläggsbyggande som sker på fastighets-, gatu- och allmänna områden ska dimensioneras så att det passar in i det skyddade byggnadsbeståndet. I samband med nybyggande ska man sträva efter att skapa utevistelseområden som är skyddade för buller.

- I upprätthållande av området ska man fästa särskild uppmärksamhet vid grönmiljöns typiska drag, så som bevarande, förnyande och vårdande av trädbeståndet och häckar som avgränsar det allmänna och privata området. För området uppgörs en vårdplan för miljön och man ber om landskapsmuseets utlåtande om planen.
- I planerandet av de allmänna områdena på området och i de material, möbler, utrustning och apparater som används på dem ska man be om landskapsmuseets utlåtande.
- Vi behov ska man be om ett utlåtande av landskapsmuseet för byggande av nytt samt för utvidgnings-, reparations- och ändringsarbeten.

2. Grundvattenområde (GV)

- På området får inte med hjälp av detaljplanen anvisas verksamheter som äventyrar kvaliteten på grund-/ytvattnet. Byggplatserna ska placeras så att allt avloppsvatten kan ledas till kommunens avlopp.
- Vägförbindelse- och gatuområdena ska planeras så att trafiken och vägunderhållet inte försämrar kvaliteten på grundvattnet.

Av de områdesreserverings- och objektbeteckningar och bestämmelser som beskriver användningsändamålen för områden gäller följande:

Område som ska skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen (SR):

- Del av en nationellt sett värdefull bebyggd kulturmiljö, som ska skyddas i samband med detaljplanläggningen.
- Områdets nuvarande byggnadsbestånd ska bevaras och man ska utveckla dess parkaktiga karaktär. För bygglov eller åtgärdstillstånd ska man be om ett utlåtande av landskapsmuseet.
- Områdets nuvarande funktioner (boende, banhållning och småskalig affärsverksamhet) kan bevaras och man kan öka verksamheter som stöder utvecklandet av dem, såsom ny småföretagsverksamhet och andra verksamheter som betjänar allmänheten.
- Avgränsningarna mellan olika verksamheter preciseras i detaljplanen.
- Nybyggandet och det kompletterande byggandet ska anpassas till det nuvarande byggnadsbeståndet.
- I underhållandet, reparerandet och grundligt reoverande av det byggnadsbestånd som färdigställts innan år 2017, ska anvisningarna och kraven för buller- och vibrationsskydden tillämpas så, att de skyddade värdena i byggnaderna förblir.

Utgående från landskapsplanen, den år 2013 godkända generalplanen och områdets egenskaper har an som mål för planen fastställt utvecklandet av boende och småskalig affärsverksamhet på den skyddade kulturmiljöns villkor. Man ska sträva efter att placera nybyggen inom ramen för det ovannämnda så att bullret från järnvägstrafiken minskar på Bollstads område.

Området saknar dispositionsplan, koncept och aktörer. Med tanke på områdets placering och förbindelser erbjuder området rikliga möjligheter till att kombinera boende och affärsverksamhet - så som:

- boende, inkvarteringsverksamhet, restaurang, catering, kiosk, kontor, central för distansarbete, småföretag, turismservice, stödtjänster för någon fritidsverksamhet (så som ridning), dvs. allt från bas för utåtriktade försäljare till mediterande kloster.

De nuvarande stations-, boende- och bastubyggnaderna lämpar sig för både boende och flera av de ovannämnda affärsverksamheterna. Kundparkering är möjlig på LP-områdena söder om järnvägen vilka är på gångavstånd (50-200 m) från planeändringsområdet.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och innehåll

Den av trädrader omramade infartsvägen som ursprungligen ledde från Sjundeåvägen till stationen utgör fortsättningsvis huvudleden från Stationsvägen till planeringsområdets innersta område - ett fotgängarstråk eller en gata. Den delar in området ur användningsmöjligheternas perspektiv i den södra delen och den norra delen och via den förgrenar sig förbindelserna vid planeringsområdets mellersta del under banan till Bollstadsvägen. På södra sidan om gatan finns de viktigaste byggnaderna och på norra sidan i skuggan träden finns avträdena, lidren och stallen. Eftersom trädbeståndet på norra sidan har blivit glesare, erbjuder det mer spelrum för nybyggandet. Den södra sidan av vägen har kompletterats med några byggnader som samtidigt dämpar järnvägsbullret på Bollstadsområdet.

Man har bevarat områdets parkaktiga karaktär med en bestämmelse om att områdets trädalléer ska bevaras och vid behov kompletteras samt genom att bestämma att de centrala delarna i stationsparken ska bevaras och skötas om som parker.

Varje träd som avlägsnas ska ersättas 1,2-falt. Trädens nuvarande placering behöver inte bibehållas - man kan också växla mellan träd och byggnader.

De befintliga skyddade byggnaderna har betecknats med sr och de är lämpliga för boende, service och affärsverksamhet - stationsbyggnaden även för representation.

I kvarterslösningarna i detaljplanen har man i stor omfattning iakttagit markägarnas önskemål:

Den tidigare stationsbyggnaden (kvarter 6:186) har utgående från det inlämnade bemötandet lämnats som ett parkaktigt boendekvarter. För nybyggen och vindsbyggande har kvarterets fastigheter ca 300 m² att förfoga. Med hjälp av det kan man exempelvis genomföra de servicelokaler som behövs för vårdande av parkområdet eller bygga bullerskyddade områden för utomhusvistelse. Lösningen utesluter inte ändrandet av användningsändamålet i framtiden. En naturlig plats för placeringen av en större nybyggnad är i kvarterets nordöstra hörn.

Fagerpark (kvarter 6:115) är ett kvarter för boende och affärsverksamheter.

- De befintliga byggnaderna lämpar sig för antingen affärsverksamheter eller boende.
- Byggnadsytorna för byggnaderna på norra sidan har avgränsats enligt dimensioneringen för småhusen på granntomterna. De lämpar sig i första hand för boende och erbjuder för varje lägenhet en liten privat gårdsplan. I den använda bostadstypen ingår ett bostadshus på två plan och en gårdsbyggnad (bilskydd, bastu, arbets- eller hobbyrum, gästrum m.m.) i ett plan på den privata gårdsplanens motsatta sida.
- Nybyggnaden i kvarterets nordvästliga hörn lämpar sig för boende eller affärsverksamhet.
- Nybyggnaden som placerats väster om bastun och den L-formade nybyggnaden som framförts väster om bostadsbyggnaden har i första hand planerats för affärsverksamhet.

I detaljplanen har för varje byggareal meddelats en maximal våningsyta. De har fastställts så, att det befintliga byggnadsbeståndets vindsutrymmen inte behöver tas i bruk fastän antalet plan skulle tillåta det. I kvarter 6:115 är byggrätten 1850 m² och summan av de specifika maximala byggnadsytorna är 2100 m². Den maximala våningsytan vindsutrymmen är ca 140 m² och då finns det ca 123 m² annat spelrum.

Storleken på nybyggnaderna har fastställts enligt de skyddade byggnaderna. En enhetlig fasadyta på en byggnad i två plan får vara högst 22 m (stations- och bostadsbyggnaden är båda ca 27 m).

Taken ska vara sluttande pulpet- eller åstak. Man har fastställt att hushöjden ska lägre än bostadsbyggnadens. Man kommer att precisera bestämmelserna gällande byggnaderna i byggsättsanvisningarna.

Riktvärdet för dagbuller i de områden som används för boende är 55 dB ute och nattbullervärdet är 45 dB (gamla områden). De genomföra bullerutredningar visar att i kvarter 6:115 skyddar de befintliga byggnaderna och de planerade byggnaderna för affärsverksamheter utomhusområdena för bostäderna längs norra kanten rätt bra för bullret från järnvägstrafiken. Genom att placera ett bullerskydd längs trädraden vid järnvägen, som är 2 meter högre än järnvägen, är det möjligt att även använda den historiska stationsparken för utomhusvistelse och byggnaderna närmast järnvägen för boende.

I kvarteret 6:115 som ska bevaras som parkaktigt förverkligas riktvärdena i skydd av de nuvarande byggnaderna norra fasader.

Körförbindelsen till kvarter 1:186 har arrangerats via Stationsvägen. Körförbindelserna till kvarter 6:115 kan anvisas både via Stationsvägen och Bollstadsvägen. Då kan parkeringsplatser placeras på byggnadsytorna eller i de "fickor" som bildats intill dem.

5.2 Planens dimensionering

Kvarterens arealer har uppdaterats enligt de fastighetsgränser som uppdaterats 17.12.2012. Den befintliga våningsytan på planeringsområdet är ca 1100 m². Placeringen av nybyggen på det sätt som framförs i illustrationen och ordnande av parkeringen på marknivå ökar våningsytan med ca 1750 m² och då är planeringsområdets totala våningsyta ca 2850 m². Kvartersområdenas sammanlagda areal är 12 239 m² och då är områdets effektivitetstal $e=0,23$. Effektiviteten för kvarter 6:115 är $e=0,27$ och utgångspunkten är att hitta en balans mellan de önskemål som markägarna har och bevarande av kulturmiljöns karaktär. Effektiviteten för kvarter 6:186 som är $e=0,15$, grundar sig på markägarnas mål att utveckla området som parkaktigt. Effektivitetstalet för de närmaste småhustomterna längs Bollstadsvägen är 0,25. Effektivitetstalet för radhuskvarteren (6:107 och 6:108) längs Stationsvägen är 0,35. Eftersom det är fråga om ett bostads- och affärskvarter mitt i tätorten kan områdeseffektiviteten anses vara låg, effektiviteten för kvarter 6:115 som måttlig och effektiviteten för kvarter 6:186 som låg.

Detaljplaneändring för järnvägsområdet

—

Effektivitetstal

Kvarter	areal m ²	Våningsyta	Effektivitetstal	Hela ändringsområdet
6:115 Fagerpark	6 778,6	1850	e=0,27	Areal 12 848,5 m²
6:186 Fagerpark	5 354,7	950	e=0,17	Areal 2 800 m²
1-9901-13 Sjundeå kommun	715,9	0	0	Effektivitetstal 0,22

5.3 Planens konsekvenser

Efter att ändringen av delgeneralplanen för kommuncentrum vunnit laga kraft, avlägsnades de föråldrade användningsändamålen för planeringsområdet och kulturmiljöns framtid har i alla fall i praktiken hotats av ett högt effektivitetstal. Den viktigaste konsekvensen är tryggande av bevarande av områdets viktigaste egenskaper.

Den landskapliga verkningen av planen är att bevara och upprätthålla. I helhetslandskapet behåller stationsbyggnaden sin dominerande ställning och syns långt till Aleksis Kiven koulu och idrottsparken - täta trädrader avgränsar det övriga området till en egen helhet. Bevarandet av området styrs med planbestämmelser samt med anvisningar för landskaps- och grönanläggning.

Planen har två sorts konsekvenser för tätorten: I kvarter 6:115 sker byggandet i betydande mängd som kompletterande byggande och då bildar nybyggnaderna längs norra gränsen och staketet en tydlig avgränsning mot Bollstadsvägen och det parkområde som hör till den. I kvarter 6:186 förstärks områdets parkaktighet märkbart när parkeringsplatserna och taxistationen mellan den tidigare stationsbyggnaden och varumagasinet avlägsnas.

Planen inverkar på kvaliteten på den byggda kulturmiljön genom att styra underhållet och det kompletterande byggandet med hjälp av planbestämmelser och byggsättsanvisningar. Iakttagandet och uppfattande av kulturmiljön har underlättats genom att flytta gång- och cykelleden på norra kanten av området att gå längs trädallén mitt i området. Då styrs man från både stationsplattformarna och Bollstadsvägen till samma rutt. I den nya generalplanen fortsätter förbindelsen längs den historiska lindallén till Sjundeåvägen.

Av planens övriga konsekvenser är det värt att nämna det bullerskydd för järnvägstrafiken som nybyggena i kvarter 6:115 medför för tomterna i Bollstads område.

6. GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Detaljplaneändringen kan godkännas genast som ändringen av generalplanen för området har godkänts. Genomförandet kan inledas när den godkända planeändringen har vunnit laga kraft.

7. Kontaktuppgifter

Sjundeå kommun:

Markus Moisio
Tekniska chefen
tfn 044 386 1099
E-post: markus.moisio@siuntio.fi

Kommunens webbplats: www.sjundeå.fi

Konsult som uppgör planen:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy
Risto Iivonen: tfn 050 521 6122
Pursimiehen katu 15 C, 00150 Helsinki
e-post: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi
webbplats: www.bjorklund-iivonen.fi

Planer:

00 Ändringsområde
01 Utdrag ur generalplanen 2014
02 Förslag till detaljplan

Bilagor:

- Kulturmiljöutredning
- Beaktande av buller på planeändringsområde
- Beaktande av vibration på planeändringsområde
- Anvisningar för byggsätt



SIUNTION KUNTA

KESKUSTAN OSA-YLEISKAAVA

KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYS



JOHDANTO-OSA JA ENTINEN RAUTATIEALUE
3.3.2013 TIEDOT TARKISTETTU KOHTEEN 16 b OSALTA

23.4.2008, 3.6.2008

Maisemasuunnittelu Hemgård, Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu, Arkkitehdit Björklund - Iivonen

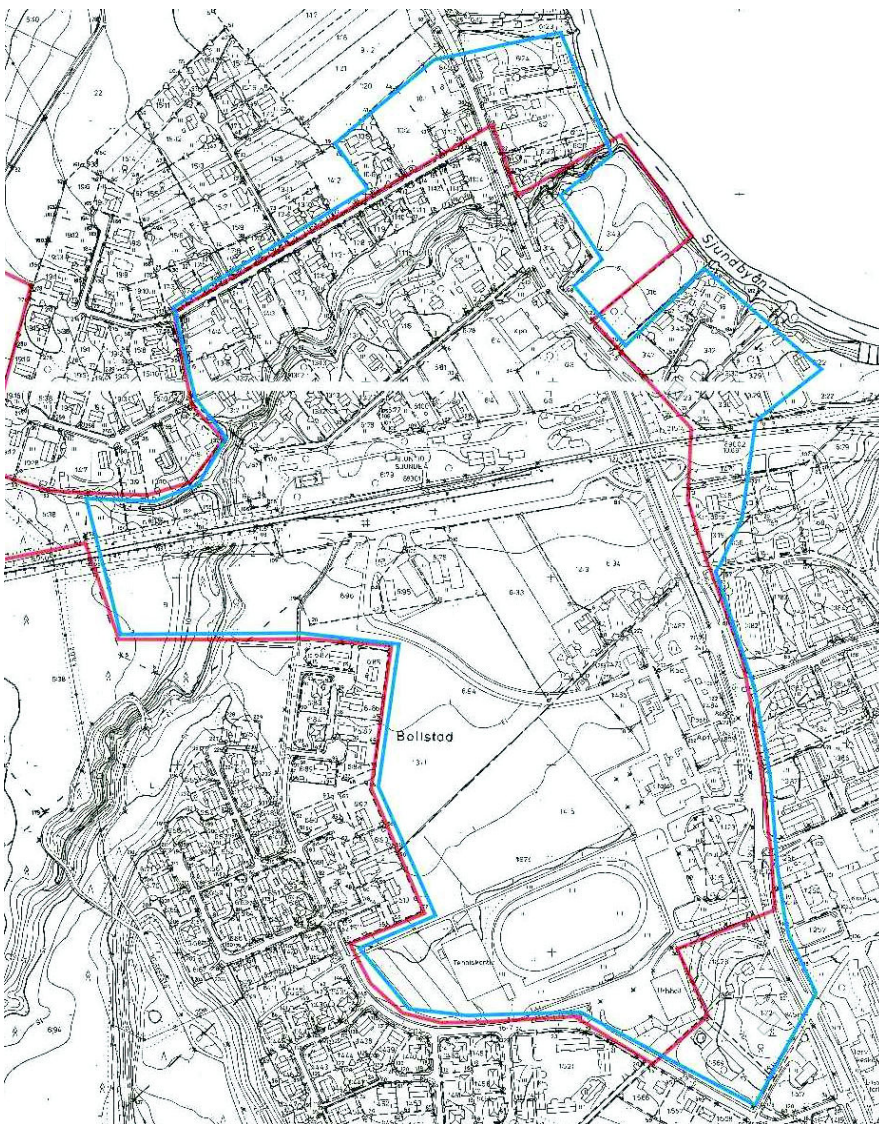
1. JOHDANTO

Siuntion keskustan kulttuuriympäristöselvityksessä kartoitettiin keskustan osayleiskaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä sekä koottiin yhteen alueelta tehtyjä aikaisempia inventointitietoja. Rakennusinventoinnissa päähuomio oli rakennuskannassa. Maisemaselvityksessä on tarkasteltu kohteiden lähiympäristöä kartoittamalla ja arvioimalla pihapiirien ja viheralueiden perinteisen kyläkuvan kannalta tärkeitä ominaispiirteitä.

Selvitys on yksi maankäyttö- ja rakennuslain 9.§:ssä edellytetyistä kaavoituksen perusselvityksistä.

Siuntion aseman seutua on tarkasteltu kattavasti Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi – kirjassa (Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto, Fil.kand. Mikko Härö 1993). Tämän selvityksen rakennusinventointiosassa on täydennetty edellä mainitun painetun julkaisun tietoja ja otettu mukaan muutakin rakennuskantaa. Myös aiemmin laaditut, julkaisemattomat inventointikortit (vuosilta 1987, 1992) on huomioitu (lähteet 3 ja 4).

Maastokäynnit ja valokuvaus tehtiin 3:n päivän aikana keväällä 2008. Inventointikohteet valittiin vuoden 1961 rakennetun tilanteen perusteella (varhaisin topografiakarttatieto). Kohteita kerääntyi näin yhteensä 24 kpl. Maisemaselvityksen tulos on koottu karttaan ”Siuntion asemaseudun maisema-analyysi, kulttuuriympäristön piirteet”.



Kuvassa punaisella osayleiskaavan rajaus, sinisellä inventointialue.

Valtakunnalliset inventoinnit

Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja alueet on lueteltu julkaisussa Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 1993, joita Siuntiossa edustavat rautatieasema ja Bollstadintien asutus sekä Siuntiontien itäpuoli oheisen aluerajauksen mukaisesti.

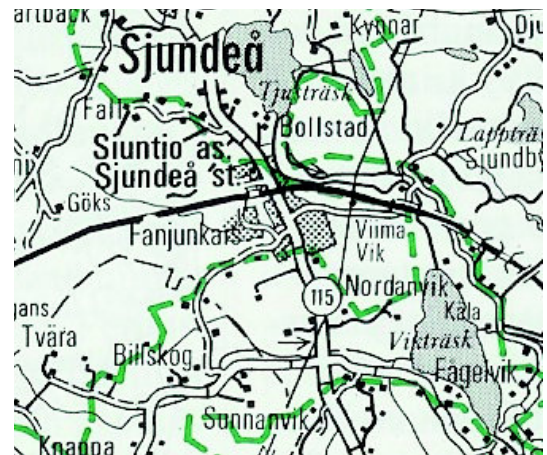


Siuntion rautatieasema ja asemanseutu:

” Siuntion rautatieasema on rakennettu 1898-99 (B.Granholm) ja laajennettu 1913. Asema-alueeseen kuuluu asuinrakennus vuosisadan alusta sekä joukko ulko- ja varastorakennuksia. Asemanseudun rakennuskanta on monipuolista. Entinen kunnanlääkärin talo on vuodelta 1930. Alueen liikerakennuksista mainittakoon Siuntion Säästöpankin talo vuodelta 1936. Rautatien pohjoispuolella on joukko asuinrakennuksia, jotka muodostavat eheän kokonaisuuden.” Ote kirjasta Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 1993, Museovirasto.

Osa Siuntion keskustasta kuuluu myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen **Degerbyn, Pikkalanjoen, Palojoen kulttuurimaisemat** (Maisema-alueetyöryhmän mietintö 66/1992 : Arvokkaat maisema-alueet).

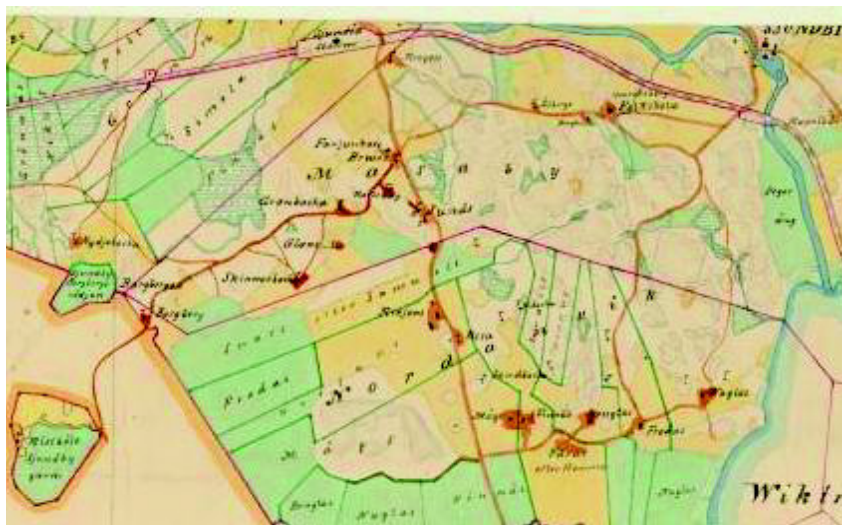
”...Alue koostuu luonnonpiirteiltään vaihtelevista jokilaaksoista. Alue on viljelylaaksojen ja kalliokumpujen mosaiikkia...”



2. RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KEHITYKSESTÄ

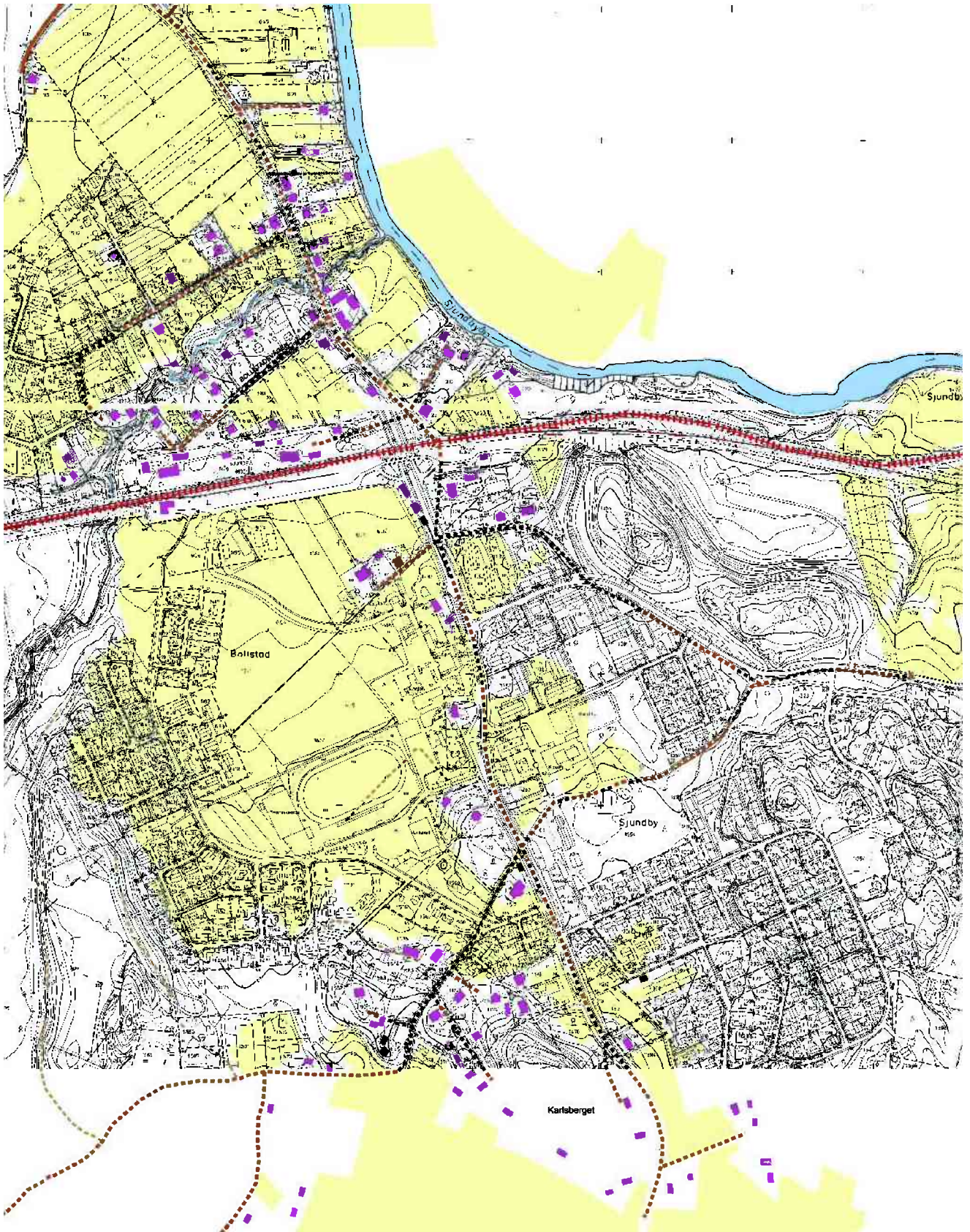


Otteet Siuntion pitäjänkartasta v. 1915 (2032 05 ja 06 K.B.Nysten) kahdessa osassa.



Ennen kuin rautatie rakennettiin 1800- ja 1900-lukujen taitteessa Siuntion keskustan maisema oli maatalousmaisemaa tiloineen, torppineen peltoineen ja niittyineen. Rautatien rakentamisen jälkeen aseman seudulle alkoi rakentua asemayhdyskunta.

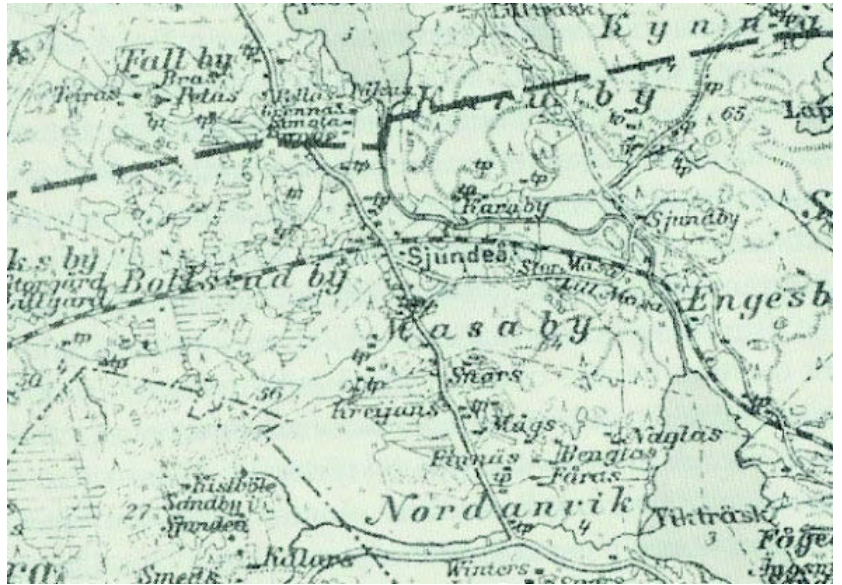
Kartassa näkyy vuosisadan alun tiestö, niittyalueet, viljellyt pellot sekä asuinpaikat, mm. Fanjunkars, Bruses.



Taajaman kehitystä kuvaava kartta. Aikaisemmin maanviljelymaisemana ollut Siuntion keskusta on rakentunut nykyiseen muotoonsa rautatien rakentamisen (v. 1903) jälkeen. 1960-luvun alussa viljelyssä ollut peltoalue on merkitty karttaan keltaisella ja rakennettu rakennuskanta punaisella. Vallinnut tiestö on esitetty ruskealla katkoviivalla. Nykyistä pohjakarttaa vasten on havaittavissa keskustan rakentamisen painottuminen myöhempinä vuosikymmeninä.

Porkkalan vuokra-aika

Paikkakunnan kehityksessä merkittävä vaihe on ollut Porkkalan 11 vuotta kestänyt vuokra-aika. Porkkalan maa- ja vesialueen vuokraamisesta Neuvostoliitolle laivastotukikohdan perustamista varten sovittiin 19.9.1944 solmitussa välirauhansopimuksessa. Tällöin Neuvostoliitto luopui Hangon niemimaan vuokraoikeudestaan, joka myönnettiin sille Suomen ja N-L:n välisessä rauhansopimuksessa 12.3.1940. Porkkala oli luovutettava 10 päivässä sopimuksen allekirjoittamisesta 50 vuodeksi, 5 miljoonan markan vuotuista vuokraa vastaan.



Porkkalan vuokra-ajan rajaus (kuva kirjasta Favorin: Siuntion historia).

Vuokra-alueen laajuus oli kokonaisuudessaan 1000km², josta maata 380km². Siuntion alueelta maata lohkaistiin 70,65 km². Vuokra-alueella oli asunut vakituisesti 8300 ihmistä, niistä siuntiolaisia 1166. Pääosa asukkaista sijoitettiin kunnan pohjoisosaan ja loput Lohjan eteläosaan, valtio korvasi omaisuusmenetykset samalla periaatteella kuin siirtokarjalaisille.

Vuokra-alueelle neuvostoliittolaiset rakensivat linnoituslaitteita ja rajalinjalle hakattiin 14 m levyinen aukko.

1950 –luvulla Itämeren sotilaallinen painopiste siirtyi kuitenkin Etelä-Itämerelle ja Porkkalan tukikohta menetti strategisen merkityksensä. Neuvostoliitto palautti vuokra - alueen suomalaisille v. 1956 alussa. Ennen palauttamistaan linnoituslaitteita hävitettiin räjäyttämällä (50 -60 bunkkera). Siuntion osalta asuinrakennuksista oli jäljellä 182 ja hävinnyt 136. Talousrakennuksista paikallaan oli enää 175 ja hävitetty 883 kappaletta. Monista rakennuksista oli lisäksi viety saranoita, sähköjohtoja ja muita arvokkaita osia. Pelloista vain pientä osaa oli viljelty, maat kasvoivat korkeaa vesakkoa ja ojat olivat umpeutuneet. Metsistä suuri osa oli hakattu paljaaksi, vaikka tässä suhteessa Siuntio oli kärsinyt kaikkein vähiten. Neuvostoliittolaisten viimeinen juna lähti Porkkalasta 23.1.1956, jonka jälkeen armeija otti alueen haltuunsa. Helmikuun 4. päivästä lukien entiset asukkaat pääsivät tutustumaan kotiseutuihinsa. Huhtikuussa sai aloittaa maataloustyöt, mutta esim. tulen teko oli edelleen kielletty. Porkkalan liitto ajoi alueen asukkaiden etuja ja otti osaa mm. palautuslain valmisteluun. Palautuslaki tuli viimein voimaan 20.6.1956 ja sen mukaan omaisuus oli palautettava entisille omistajilleen, mutta näiden oli suoritettava valtiolle takaisin siitä saamansa korvaukset, josta vähennettiin kuitenkin omaisuuden rappiot ja huomioitiin indeksin muutoksia.

Miltei kaikki maanomistajat palasivat entisille maille. Valtio avusti heitä lainoilla, maanviljelyseura ja metsänhoitopiiri neuvoillaan. Sen sijaan muu asutus pysyi vuosikymmenet vähäisenä.

(Lähteet: Siuntion historia, Martti Favorin, 1986, www.porkkala.net)

Siuntion keskustan alueelta on tiedossa joitakin säilyneitä vanhoja bunkkereita, esim. rautatieaseman luota ja Sjundbyn tien varrelta. Tässä inventoinnissa ei ole kartoitettu bunkkereiden sijaintia.

Siuntion rautatieaseman tienoon rakennukset säilyivät vuokra-aikana, mutta Fanjunkarsin torppa oli hävitetty.

3. RAKENNUSTYPOLOGIA, PAIKALLISIA OMINAISPIIRTEITÄ

SIUNTIONTIE



Inventoiduissa rakennuksissa on havaittavissa joitakin toistuvia aiheita, ominaispiirteitä:

Rakennustyyppi 1.:

Oleennaista kuutiomaisuus, rakennuksen pohjan ala on lähellä neliötä. Taitekatto, joka on päädyissä aumattu. Muita aiheita: lapeikkunat, frontonit.

BOLLSTADINTIE



Rakennustyyppi 2.:

Jyrkkä satulakatto (kattokaltevuus lähellä 45 astetta). Muita aiheita: pyöreät sivuikkunat, frontonit, poikkipäädyt, lapeikkunat.

Muuta huomioitavaa:

Katemateriaali on useimmissa rakennuksissa ollut savitiili.



4. KULTTUURIHISTORIALLISTEN ARVOJEN MÄÄRITTELY INVENTOINNISSA

RAKENNUSKOHTAISET ARVOSTUSKRITTEERIT VOIDAAN JAKAA KOLMEEN PÄÄALUEESEEN

- kulttuurihistoriallinen arvo; joka saattaa olla asutus-, sivistys-, henkilöhistoriallinen tai teollisuus- ja taloushistoriallinen, historiallisiin tapahtumiin liittyvä tai uskomuksiin tai tapoihin liittyvä.
- Rakennushistoriallinen arvo, johon sisältyy mm. arkkitehtoninen tyyli tai tyyli vaikutelma, rakennusteknisesti mielenkiintoinen toteutus tai esimerkki kenties jo harvinaistuvasta rakennustavasta, tietty rakennustyyppi tai jonkin sosiaaliryhmän käyttämä rakennustapa.
- Maisemallinen eli ympäristöllinen arvo, joka heijastaa paikallisen kulttuurimaiseman piirteitä. Rakennuskohde voi olla maisemallinen kiintopiste (maisemapiste), tai alueellisesti tarkasteltuna kylänäkymällä tai asutusalueella voi olla maisemallista merkitystä.

PÄÄALUEITA TÄYDENTÄVIÄ, KOHTEESTA ERITELLYMMIN KERTOVIKSI KRITTEEREJÄ OVAT:

- harvinaisuus (pitkä ikä, esim. kaikkia yli 100 vuotta vanhoja rakennuksia voidaan Suomessa pitää arvokkaina, koska vanhaa rakennuskantaa on niin vähän, n. 5% rakennuskannasta)
- ainutlaatuisuus
- tyypillisuus (esim. tietylle alueelle tyypillinen rakentamistapa)
- harmonisuus, yhtenäisyys
- kerroksisuus, monimuotoisuus
- aitous, alkuperäisyys, säilyneisyys
- kertova, elämyksellinen

MAISEMAINVENTOINNISSA TEHDYN ARVIOINNIN KRITTEEREITÄ OVAT:

- maisemallinen tai kyläkuullinen arvo; puutarha tai pihapiirin elementti, jolla on kauan vaikuttanut kylän tai kyläraitin yleisilmeeseen ja antaa sille luonteen
- Lähiympäristön hoidon taso, mikä kertoo kasvillisuuden kehityksen ja siten ympäristön arvon säilymisen mahdollisuuksista
- tyypillisuus (rakennuksen aikakautta edustava perinteiset piirteet säilyttänyt puutarha)
- aitous (ympäristön rakentamisajalta asti säilynyt alkuperäinen puusto tai muu kasvillisuus, esim. aseman jalot lehtipuut)

(Lähteiden 12. ja 13. mukaan)

5. MITÄ RAKENNUSSUOJELU TARKOITTAA (Perustuu lähteisiin 13. ja 14.)

Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan ihmisen muovaamaa ympäristöä kuten teitä, rakennuksia, rakenteita maatalousmaisemaa ja muinaisjäänköksiä. Kulttuuriympäristö on tulosta ihmisten tuhansien vuosien aikana tekemästä työstä, koko ajan muuttuva kokonaisuus, johon jokainen sukupolvi jättää jälkensä (13.) Rakennuskantamme on muihin Euroopan maihin verrattuna nuorta. Koko rakennuskannasta ennen vuotta 1921 valmistuneita rakennuksia on vain noin 5 prosenttia ja ennen vuotta 1950 valmistuneitakin vain noin 15 prosenttia. Valtioneuvoston 13.6.2001 hyväksymä rakennusperintöstrategia korostaa rakennetun kulttuuriympäristön merkitystä kansallisena voimavarana. (14.)

Kulttuuriympäristön suojelulla tarkoitetaan menetelmiä, joilla varmistetaan, että yhteinen kulttuuriperintömme siirtyy tuleville sukupolville. Muinaisjäänkökset ovat esihistorian ainutlaatuisina tietolähteinä aina arvokkaita, ja siksi ne ovat muinaismuistolaila rauhoitettuja.

Suojelua tarvitaan, koska kulttuuriympäristöön kohdistuu erilaisia uhkia ja maankäytöllisiä paineita.

Ensisijaiseksi suojelun välineeksi on määritetty kaavoitus, joka nojaa maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Suojeluvälineitä ovat:

- 1) Maakuntakaavalla suojelu
- 2) Yleiskaavalla suojelu: Yleiskaavassa voidaan nimetä arvokkaita alueita ja kohteita ja antaa niiden säilyttämistä koskevia, suosituksenomaisia määräyksiä. Määräykset eivät saa olla maanomistajan kannalta kohtuuttomia.
- 3) Asemakaavalla suojelu: Asemakaavassa voidaan antaa sitovia suojelumääräyksiä sekä tarkempia määräyksiä esim. rakennuksen sisätilojen säilyttämisestä.
- 4) Rakennussuojelulain turvin suojeltavat rakennukset: Suojelupäätöksen tekee Ympäristökeskus, Museovirasto määrittää suojelumääräykset, joita esim. asemakaavamääräyksessä ei toisteta. Luettelo suojelupäätöksen omaavista rakennuksista on internetissä osoitteessa www.ymparisto.fi. Rakennussuojelulakia pidetään yleisesti vahvimpana rakennetun ympäristön suojelukeinona ja sitä toteutetaan etupäässä taajamien ulkopuolisilla alueilla. Kaavamerkintöjä SRS (alumerkintä) srs (kohdemerkintä) käytetään suojelupäätöksen omaaviin kohteisiin ja alueisiin.
- 5) Kirkkolain mukaan suojeltavat rakennukset (Vuoden 1994 kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla).
- 6) Asetus valtion omistamista rakennuksista (Kaavamerkintä SR/v).

Laeilla suojeltuja rakennuksia on Suomessa pari tuhatta: rakennussuojelulaille noin 250, kirkkolaille arviolta 800, asetuksella valtion omistamista rakennuksista noin 800 rakennusta ja 200 aluetta. Niiden suojelua valvoo Museovirasto (15).

Kulttuuriympäristön säilyttäminen

Kulttuuriympäristöllä on sekä taloudellista että rahalla mittaamatonta merkitystä. Hoidettu kulttuuriympäristö luo hyvää imagoa ja jatkuvuuden tunnetta niin maanomistajille kuin kunnalle ja voi nostaa kiinteistöjen hintaa.

Tärkeintä kulttuuriympäristön säilymiselle on sen luonteva käyttö (sopiva käyttötarkoitus) ja jatkuva hoito. Myös hyvät esimerkit, neuvonta ja ympäristökasvatus ovat merkittäviä välillisiä keinoja kulttuuriympäristöjen säilyttämisessä. Maakuntamuseon asiantuntijat jakavat yleistä kulttuuriympäristötietoa sekä vastaavat kansalaisten kulttuuriympäristökohteita koskeviin kysymyksiin.

Jos rakennus on merkitty kaavassa suojelukohteeksi, se tarkoittaa ensisijaisesti sitä, että rakennus tulisi säilyttää. Tarkoituksena ei ole museoida maisemaa tai rakennuksia vaan useimmiten rakennus säilyy parhaiten, jos sen käyttötarkoitus pysyy ennallaan tai uusi käyttötarkoitus soveltuu siihen hyvin. Kaavamääräyksestä käy tarkemmin ilmi, mikä suojelun tavoite on, esim. tarkoitetaanko määräyksellä että rakennusta ei saa purkaa, vai onko kyseessä enemmänkin suosituksenomainen tavoite rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisestä.

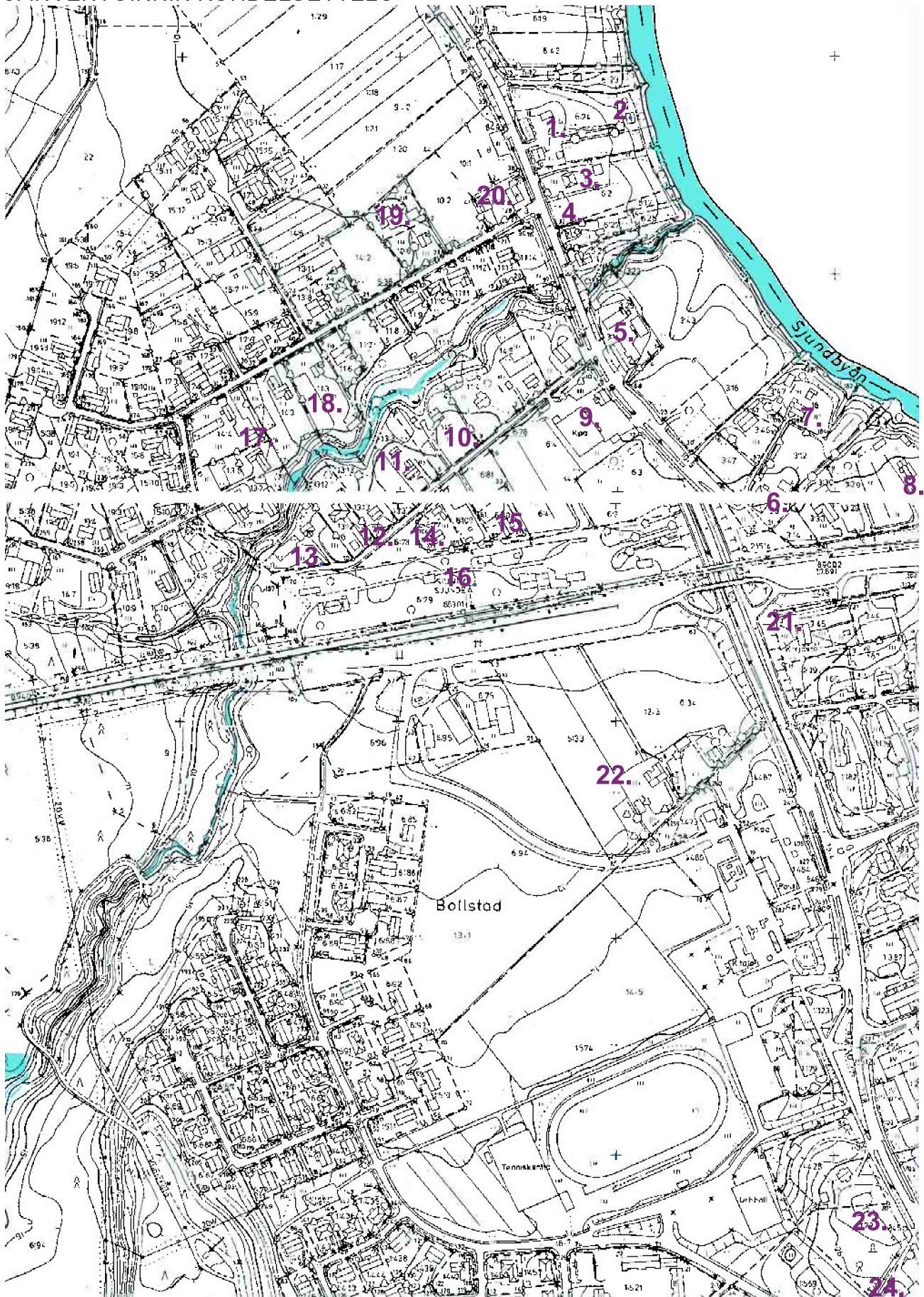
Kulttuuriympäristöön kuuluu rakennuksen lisäksi puutarhaa tai muuta ympäristöä, jonka muuttuminen tai säilyminen vaikuttaa myös suojeltavan kohteen arvoon tai identiteettiin. Tähän kiinnitetään huomiota yleis- ja asemakaavan sisällöllisessä kokonaisuudessa.

Suojeltua taloa voi asua ja kunnostaa normaaliin tapaan, mutta arvokohteeseen kannattaa suhtautua kunnioituksella. Jos suojelu aiheuttaa omistajalle kohtuutonta haittaa syntyy korvausvelvollisuus. Kohtuuttomia eivät ole esimerkiksi tavanomaisen kunnossapidon aiheuttamat kustannukset.

Rakennuksen korjaukseen voi hakea avustusta Uudenmaan Ympäristökeskukselta (www.ymparisto.fi) sekä Museovirastosta (www.nba.fi/fi/entavustus).

(Lisää tietoa mm. : www.rakennusperinto.fi, jossa on luettavissa mm. museoviraston korjauskortisto).

6. INVENTOINNIN KOHDELUETTELO



Inventoitujen rakennuksien sijainti.

Kohde 16a.

Kiinteistötunnukset: 755-406-6-79

Kunta: Siuntio

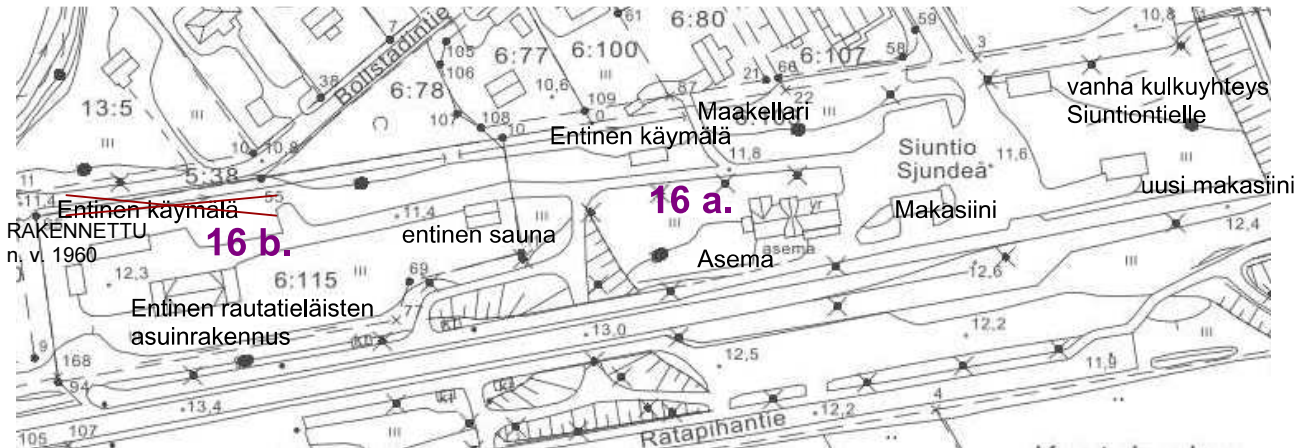
Kylä: Bollstad

RN:o 6:79

Kiint.nimi: Rautatiealue

osoite: Asematie, SIUNTIO

Omistaja: Suomen valtio. Hallinnoiva viranomais: Ratahallintokeskus



Historia: Rantaradan rakentamisesta Sjunbyn kartanon, Bollstadin ja Göksin kylien kautta Solbergiin ja sieltä Karjaalle päätettiin vuonna 1899. Rataosuus avattiin väliaikaiselle liikenteelle v. 1902 ja virallisesti v. 1903. Siuntion asema rakennettiin v. 1901-1903 Bruno Granholmin laatimien IV luokan asemarakennusten pienemmän tyyppin piirustusten mukaan (5.).

Asemarakennuksen lisäksi tuolloin oli virallisen tiedon mukaan rakennettuina tavaramakasiini, kaksi asuinrakennusta, vesitorni ja pumppuasema.

Asemalle ajettiin Siuntiontieltä puukujaa pitkin. Tämä yhteys katkaistiin eritasoristeyksen rakentamisen yhteydessä.

Nykyään asemalle kuljetaan Asematietä pitkin.

Asemapuiston puusto on ollut runsasta, mm. aseman takalaidalla on ollut tiheä puurivistö (ks. alla oleva kuva). Puustolla on ollut tehtävänä antaa edustava kuva valtiollisesta kulkuvälineestä, mutta myös selvä funktio suojapuustona lumea ja tuiskua vastaan sekä paloturvallisuussyistä (7.)

Kuvaus: Asema-alueen rakennuksista vesitorni on purettu, jäljellä ovat asemarakennus, tavaramakasiini, kaksi entistä käymälärakennusta, entinen rautatieläisten asuinrakennus, entinen sauna ja maakellari. Pumppuasema on Siuntionjoen varressa. Alueen itäosaan on rakennettu uudempi tavaramakasiini. Asemarakennuksessa toimii kahvila, lipunmyynti on lopetettu. Länsipuolella on ratapölkkyaidalla rajattu puutarha, joka on asukkaan käytössä. Se rajautuu rautatien alikulkukäytävään jonka länsipuolella oleva entinen rautatieläisten asuinrakennus on yksityisessä omistuksessa (alueen länsiosa, kiinteistö RN:o 6:115. Asemapuiston vanhaa, osaksi huonokuntoista puustoa on runsaasti jäljellä, vain pohjoislaidan puustoa on kaadettu. Asema-alueen rakennukset ovat pääosin alkuperäisessä asussaan, entiset käymälärakennukset ovat päässeet huonoon kuntoon.

Lähiympäristö: Aseman pohjoispuolella on uudehkoja rivitaloja ja Bollstadintien varren omakotialue. Puurivistö Siuntiontielle on jäänyt vaille funktiota. Rautateiden eteläpuolinen alue on rakentamaton ja tästä syystä asemarakennus näkyy kauas avoimessa maisemassa. Osa rautatien liikenteestä on Siuntiossa pysähtyviä paikallisjunia, mutta suuri osa kuitenkin ohiajavaa kaukoliikennettä.

Lähteet: 1., 2., 4., 5., 7., 8.



Kuvat kirjasta Favorin: Siuntion historia.



Asemarakennus v. 1920, vesitorni näkyy oikealla.

Kohde 16a. RAKENNUSTIEDOT

Käyttö: (alkuper.)/ nyk.	(Asemarakennus) Kahvila
Rak.aika:	1901-1903 (Lähteen 5. mukaan). Laajennettu 1913 (tai 1923) aiemman arkkitehtuurin hengessä (4.). Rakennusvuodeksi on ilmoitettu useassa julkaisussa (4., 8.) myös vuodet 1898-99.
Ulkovärit:	vaalea keltainen, katto maalattu punainen. Nurkkalaudat, ikkunoiden kehyslaudat ja muut yksityiskohdat julkisivussa valkoiset.
Erityispiirteet:	Päätyräystäät ulkonevat vinosti. Runsaat yksityiskohdat julkisivussa: ikkunoiden kehyslaudoissa koristeleikkauksia, räystäiden kannattimet sorvatut. Ensimmäisen kerroksen ikkunat T –malliset, paitsi länsipäädyn lasikuistissa useampiruutuiset. Rakennus on säilynyt suurelta osin alkuperäisessä asussaan, länsipäädyn yläikkunoiden puitejako on poistettu.
Säilymisedellytykset/ kaavatilanne	Ei toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessa, asemalla ei ole lipunmyyntiä. Yleiskaavassa sr (kohde 101). Asemakaavassa rautatiealuetta (LR), ei suojelumerkintää.
Kohteen ensisijainen arvo:	Historiallinen, rakennushistoriallinen, maisemallinen. Siuntion keskusta (aiemmin aseman seutu) syntyi tämän rakennuksen ympärille; siksi rakennus sitä ympäröivine asemapuistoineen on keskustan identiteetin kannalta keskeinen. Asemarakennuksen julkisivut ovat runsaasti detaljoidut.



Asemarakennus etelästä katsottuna.



Sisäänkäyntikatos.



Pohjoisjulkisivua.



Länsipääty.



Vanha puukuja Siuntiontielle.



Kehyslaudoissa on koristeleikkauksia.

Kohde 16a. RAKENNUSTIEDOT

Käyttö: (alkuper.)/ nyk.	Makasiini	(Käymälä) varasto / tyhjiällä
Ulkovärit:	oliivin vihreä, peitelaudat valkoiset	Kitin harmaa.
Kunto:	kohtalainen: katto laskeutunut.	Huono: Ikkunoita on rikki, katto sammaloitunut.
Erytyspiirteet:	Sijaitsee radan suuntaisesti. on kompakti rakennus, länsipään ikkuna alkuperäinen lasituksineen. Koristeleikkauksin koristellut räystäään kannattimet.	
Säilymisedellytykset/kaavatilanne	Toimii varastona Yleiskaavassa sr (kohde 102). Asemakaavassa rautatiealuetta (LR).	On tyhjiällä ja päässyt rapistumaan.
Luettelointiperuste:	Kuuluu asemarakennuksiin	Kuuluu asemarakennuksiin
Kohteen ensisijainen arvo:	Rakennushistoriallinen. Kuuluu asema-alueen rakennuksiin. Rakennusajankohtansa vuoksi harvinainen.	Rakennushistoriallinen. Kuuluu asema-alueen rakennuksiin. Rakennusajankohtansa vuoksi harvinainen.



Makasiini on aseman itäpuolella.



Makasiini luoteesta.



Entinen käymälä aseman luoteispuolella.

Rautatieasemista yleisesti:

Asema-alueen rakennuksiin on yleisesti kuulunut asemarakennus, tavaramakasiini, yleisökäymälä, veturitalli ja vesitorni halkovarastoineen.

Asemapuistolla on ollut alun perin selkeä tehtävä antaa edustava kuva valtiollisesta kulkuvälineestä. Puulajikkeina on käytetty kuusta, siperianpihtakuusta, sembramäntyä, ja lehtikuusta. Vuorimäntyä on suosittu ratojen sähköistämisen jälkeen, koska se on matalakasvuinen. Havupuita on käytetty pitkinä rivistöinä joko radan suuntaisesti sen varrella tai asema-alueen takalaidalla. Tarkoituksena on ollut suojata ratapihaa ja asuinalueita lumelta ja tuiskulta. Lehtipuista yleisimpiä lajikkeita ovat olleet lehmus, koivu, pihlaja, vaahtera, jalava, tammi ja rautatieomenapuu kasvuvyöhykkeiden suotuisuuden mukaan. Lehtipuiden tarkoitus on ollut viihtyisyyden lisäksi suojata asema-alueita höyryvetureiden kipinöistä lähteviä maasto- ja tulipaloja vastaan.. (Otteet : Puistot ja puutarhat, asemapuistot; Sinikka Joutsalmi, Museovirasto).

Kohde 16 b.

Kiinteistötunnukset:

Kunta: Siuntio

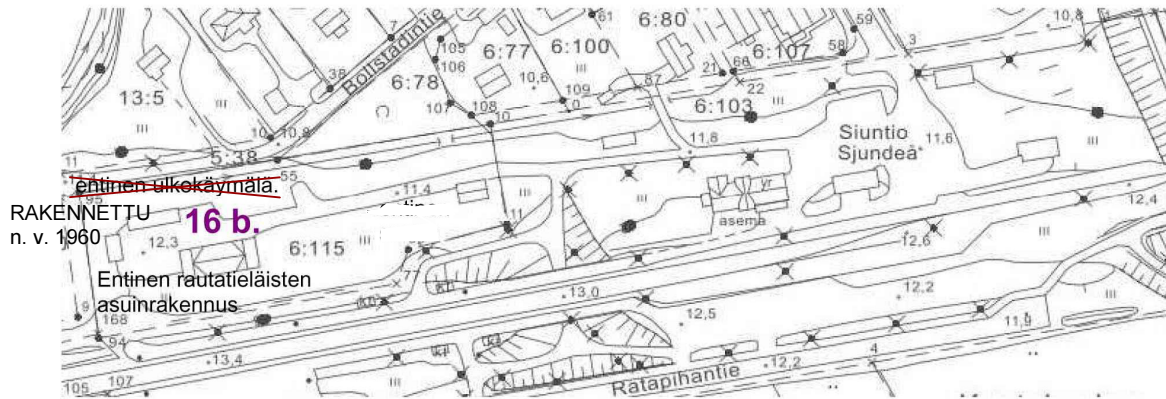
Kylä: Bollstad

RN:o 6:115

Kiint.nimi: FAGERPARK

osoite: Asematie 10, 02580 SIUNTIO

Omistaja:



Kuvaus: Asemarakennuksen länsipuolella, runsaan puuston suojiin jäävä suurikokoinen yksikerroksinen asuinrakennus. Rakennus on maalattu roosan väriksi ja katto mustaksi, joten se ei kilpaile taajamakuullisesti asemarakennuksen kanssa. Kiinteistö on asuinkäytössä ja pihapiiriä rajaa puuaita.

Lähiympäristö: Pihapiiriin kuuluu vastikään rakennettu autosuoja sekä pitkä, yksikerroksinen piharakennus, jossa on ollut ulkokäymälä. Tontin rajalle on rakennettu uusi korkea lauta-aita. Pihaan tultaessa heti portin luona on vielä pienikokoinen rakennus, joka on toiminut saunana, mutta on muutettu 2000-luvulla asuinkäyttöön. Suora tie asemarakennukselta on yli 100 vuotta vanhojen ja osaksi heikkokuntoisten koivujen reunustama. Vanha lehmuksien kaksoisrivi radan puolella on sen sijaan kunnoltaan hyvä. Puistomainen piha on hoidettu

Historia: Rakennus on toiminut alun perin rautatieläisten asuinrakennuksena. Rantaradan Karjaa –Helsinki –osuus otettiin käyttöön virallisesti v. 1903. Virallisen tilaston mukaan tuolloin oli rakennuksista olemassa: asemarakennus, tavaramakasiini, kaksi asuinrakennusta, vesitorni ja pumppuasema. Rautatiehallinnon 1980-luvun rekistereiden mukaan asemarakennus on tuolta ajalta, mutta muilla rakennuksilla on toisenlaiset vuosiluvut. (Joutsalmi/Museovirasto).

Lähteet: 2., 4., 7.



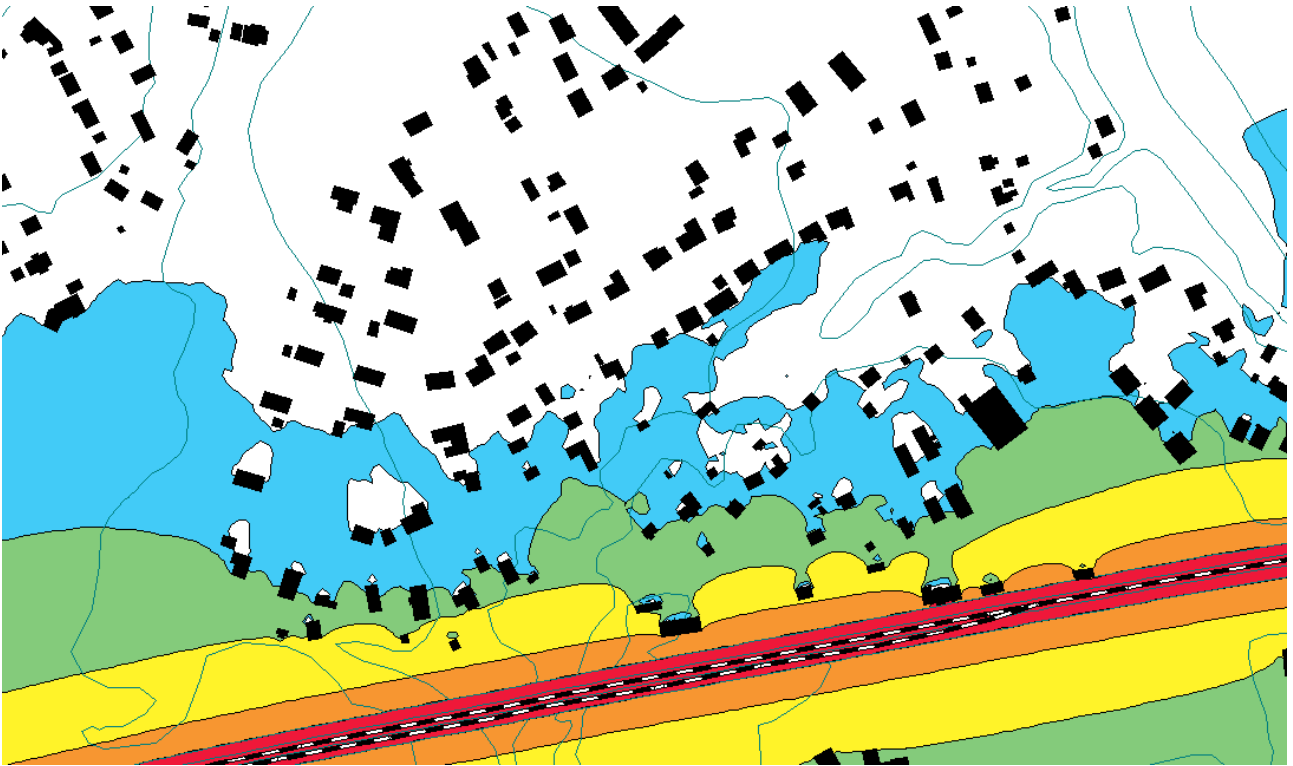
Rautatieläisten entinen asuinrakennus, pohjoisjulkisivu. Radan eteläpuolelta nähtynä (kuva keskellä). Kuintin ikkunat ovat jugendtyyliset.

Kohde 16 b. RAKENNUSTIEDOT

Käyttö: (alkuperäinen) nykyinen	(Rautatieläisten asuinrakennus) Asuinrakennus	(Sauna) Asuinrakennus	(Käymälä)varasto
Rak.aika:	1920 (tai aiemmin)	1900-luvun alku. Länsipäädyn terassi on rakennettu myöhemmin.	1900-luvun alku 1960-luvun alku
suunnittelija:	Bruno Granholm	ilmeisesti Bruno Granholm	ilmeisesti Bruno Granholm
Kerros-luku:	1-1½	1	1
Perusta:	Lohkokiviladelma	kiviladelma	nurkkakivet
Runko:	Hirsi	puu	puu
Kattomuoto:	Satula, poikkipäädyn	satula	loiva satula
Kate:	Saumattu peltikate.	savitiilikate	savitiilikate
Ulkovuoraus:	vaakaponttilaudoitus	rimalaudoitus	rimalaudoitus
Ulkovärit:	Pääväri roosa, nurkka- ja peitelaudat ruskeat, ikkunapuitteet valkoiset, katto musta.	punamullan väri, nurkkalaudat, ikkunoiden puitteet vihreät	kitin harmaa
Kunto:	Hyvä	hyvä	kohtalainen
Erityispiirteet:	Jugendtyyliset ikkunat kuistissa, muutoin ikkunat kuusiruutuiset. Kattoikkunat	Ikkunat alkuperäiset. Rakennus sijaitsee ”keskellä” asema-alueella, mutta tumman värityksensä ansiosta ei nouse liiaksi esiin.	Pitkähkö, matala piharakennus.
Säilymisedellytykset/kaavatilanne	On yksityisessä omistuksessa ja käytetään asuinrakennuksena. Asemakaavassa: Rautatiealuetta (LR), Yleiskaavassa PC-alueella.	On yksityisessä omistuksessa.	On yksityisessä omistuksessa.
Luettelointiperuste:	Alkuperäiseen asema-alueeseen kuuluva rakennus	Alkuperäiseen asema-alueeseen kuuluva rakennus	Alkuperäiseen asema-alueeseen kuuluva rakennus
Kohteen ensisijainen arvo:	Rakennushistoriallinen, historiallinen maisemallinen. Asemakokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus ja puistoalue. Rakennusajankohdan vuoksi harvinainen.	Rakennushistoriallinen Rakennusajankohtansa vuoksi harvinainen.	Rakennushistoriallinen Rakennusajankohtansa vuoksi harvinainen.



Pihan pohjoislaidalla on entinen ulkokäymälä (vasemmalla), entinen saunarakennus tulokujan varressa (kuvat keskellä ja oikealla).



UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



Siuntion aseman pohjoispuolen
meluselvitys
- päivitetty 13.8.2012





SISÄLLYSLUETTELO

1	Esipuhe	3
2	Menetelmät ja lähtötiedot.....	3
3	Ohjeavrot.....	3
4	Raideliikennemelun leviäminen.....	4
5	Johtopäätökset	4

LIITE 1. Rautatieliikenteen aiheuttamat päivämelualueet (klo 7-22) Siuntion aseman pohjoispuolella

LIITE 2. Rautatieliikenteen aiheuttamat yömelualueet (klo 22-7) Siuntion aseman pohjoispuolella



1 Esipuhe

Työ liittyy Siuntion keskustan ydinalueen kaavoitukseen täydentäen syksyllä 2007 tehtyä meluselvitystä radan pohjoispuolisen alueen osalta. Selvityksen ovat laatineet WSP Finland Oy:ssä Sirpa Jokinen ja Björn Silfverberg.

Päivitys 13.8.2012: Meluselvitystä täydennettiin kesällä 2012 Siuntion keskustan yleiskaavan muutoksen mukaiseksi lisäämällä uusia asuinkehteitä junaradan pohjoispuolelle. Muilta osin laskentamallin tiedot pysyivät samoina. Selvityksen päivittämisen toteutti WSP Finland Oy:ssä Ilkka Rekola.

2 Menetelmät ja lähtötiedot

Raideliikenteen melutasot on määritelty CADNA/A 3.6 -tietokoneohjelmistolla, joka perustuu yhteispohjoismaiseen raideliikennemelun laskentamalliin.

Laskennoissa käytetty maastomalli muodostettiin digitaalisesta 3D - pohjakartasta. Laskentakorkeutena käytettiin 2 metriä.

Melun leviämistä laskettiin tässä työssä nykyisellä liikennemäärällä. Liikennemääriä koskevat tiedot on saatu VR:ltä. Liikennemäärät on koottu 25.7.2007 – 2.8.2007 toteutuneista junien ohiajoista Helsinki – Karjaa-rataosuudella.

Laskentamallin on syksyllä 2007 tehtyjen tarkistusmittausten mukaan todettu antavan hyvin todennukaiset tulokset, joten nyt tehdyn selvityksen tulokset perustuvat pelkästään laskennalliseen mallinnukseen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennemäärät Helsinki – Karjaa –rataosuudella Siuntion kohdalla.

Junatyyppi	Junia päivällä (kpl)	Junia yöllä (kpl)	Junan pituus (m) päivällä	Junan pituus yöllä (m)	Nopeus km/h
Pikajuna	8	2	160	170	160
IC2-juna	15	2	110	110	160
Pendolino	6	0	160	160	180
Lähijuna	11	2	160	20	80

3 Ohjearvot

Laskennoissa saatuja arvoja on verrattu valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista (993/92). [Taulukko 2]

Taulukko 2. Melutasojen ohjearvot

Melun A-painotetut keskiäänitasot (ekvivalenttitasot), L_{Aeq}, enintään		
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50 dB^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

4 Raideliikennemelun leviäminen

Päiväajan 55 dB keskiäänivyöhykkeen leviäminen on suunnittelua mitoittava, koska päiväajan 55 dB melualue leviää kauemmas kuin yöajan 50 dB melualue.

Nykyisellä liikennemäärällä päiväajan 55 dB meluvyöhyke leviää enimmillään 30 metrin etäisyydelle rautatiestä. Päiväajan 55 dB meluvyöhyke leviää osittain rautatietä lähimpänä olevien asuinrakennusten piha-alueille.

5 Johtopäätökset

Tässä selvityksessä on tarkasteltu laskennallisesti Helsinki – Karjaa –rataosuuden aiheuttamia melutasoja Siuntion rautatieaseman pohjoispuolella.

Valtioneuvostonpäätöksen mukainen päiväajan 55 dB keskiäänitaso ylittyy muutaman rakennuksen piha-alueella nykytilanteessa. On kuitenkin huomioitava, että selvityksessä on käytetty aseman kohdalla melko suuria nopeuksia. Junien hitaampaa nopeutta asemien kohdalla ei huomioitu laskennassa, koska Siuntion aseman kohdan ajonopeudet eivät olleet tiedossa. Tuloksia voidaan siten tulkita maksimina melun leviämisen suhteen.



Selvityksen mukaan rautatien pohjoispuolisen alueen täydennys- ja uudisrakentaminen ei edellytä erityisiä rakenteellisia meluntorjuntaratkaisuja melutasojen pitämiseksi ohjearvojen alapuolella.

Päivitys 13.8.2012: Uusien kohteiden piha-alueilla ei tapahdu selviä ohjearvojen ylityksiä. Lähimpänä junarataa olevien asuinrakennusten julkisivujen melutasot ovat koholla (>55 dB), joka tulee ottaa suunnittelussa huomioon rakenteiden ilmaääneneristävyydessä.

Helsinki 13.8.2012



Ilkka Rekola
WSP Finland Oy










Siuntion kunta
Radan pohjoispuolen
meluselvitys

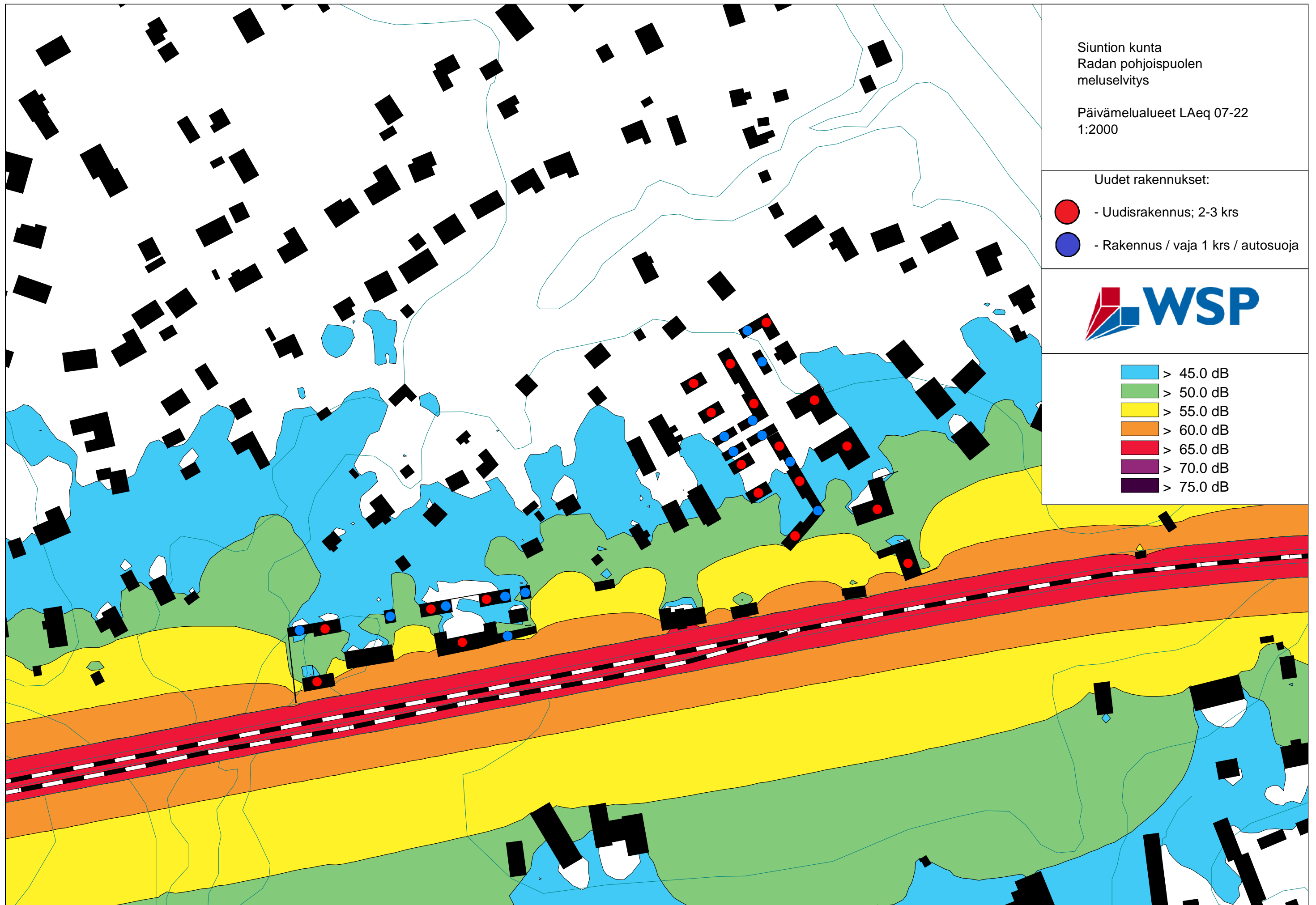
Päivämelualueet LAeq 07-22
1:2000

Uudet rakennukset:

-  - Uudisrakennus; 2-3 krs
-  - Rakennus / vaja 1 krs / autosuoja





-  > 45.0 dB
-  > 50.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 60.0 dB
-  > 65.0 dB
-  > 70.0 dB
-  > 75.0 dB







Siuntion kunta
Radan pohjoispuolen
meluselvitys

Yömelualueet LAeq 22-07
1:2000

Uudet rakennukset:

-  - Uudisrakennus; 2-3 krs
-  - Rakennus / vaja 1 krs / autosuoja



-  > 45.0 dB
-  > 50.0 dB
-  > 55.0 dB
-  > 60.0 dB
-  > 65.0 dB
-  > 70.0 dB
-  > 75.0 dB



Siuntion kunta

Siuntion kuntakeskuksen kaavamuutosalue Tärinän huomioiminen

1. Yleistä

Siuntion kuntakeskuksen kaavamuutosalueella on tehty vuonna 2008 tärinäselvitys (WSP Finland Oy 28.4.2008/Siuntion keskustan kehittäminen, Bollstadin alue), jossa pyrittiin arvioimaan alueen senhetkistä tärinähaittilannetta. Selvityksessä mitattiin junaliikenteen aiheuttamaa tärinää kolmen olemassa olevan asuinrakennuksen perustuksesta sekä yhden kakkerroksisen asuinrakennuksen sisätiloissa yläkerran lattialta.

Toimeksianto toteutettiin tärinämittausten suorituksen ja tulosten vaikutusarvioinnin osalta soveltaen julkaisuja ”Suositus liikennetärinän mittamisesta ja luokitukselta” (VTT, Espoo 2004) sekä ”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa” (VTT Working Papers 50, Espoo 2006).

Arvioitaessa liikennetärinästä aiheutuvaa haittaa asumismukavuudelle, kriteerinä suositellaan käytettäväksi VTT:n julkaisuissa esitettyä heilahdusnopeuden tunnuslukua $v_{w,95}$ ja tunnuslukuun perustuvaa värähtelyluokitusta. Tunnusluku määritetään tärinän taajuuspainotuksen ja tilastollisen tarkastelun perusteella.

Uusien rakennusten ja asuinalueiden suunnittelussa VTT:n ohjeissa suositellaan käytettäväksi värähtelyluokkaa C, joka vastaa asuintiloissa pysyvärähtelyn tunnuslukua $v_{w,95} \leq 0,30$ mm/s. Vanhoilla asuinalueilla tulee pyrkiä vähintään värähtelyluokkaan D, jolloin tunnusluvun tulisi olla $v_{w,95} \leq 0,60$ mm/s.

2. Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin ja Turun välisen ns. rantaradan pohjoispuolella. Alueen maaperän on arvioitu koostuvan pääosin savesta ja silttisestä savesta. Savikerroksen paksuus on todennäköisesti useita metrejä. Tarkempia pohjatutkimustietoja ei ole ollut käytössä.

Maaperäolosuhteeltaan alue on otollinen junaliikenteestä aiheutuvan matalataajuisen tärinän leviämisen ja etenemisen. Näin ollen kaava-alueella radan läheisyydessä esiintyy mittausten perusteella junaliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka todennäköisesti heikentää asumisviihtyvyyttä.

3. Vuoden 2008 tärinämittaukset

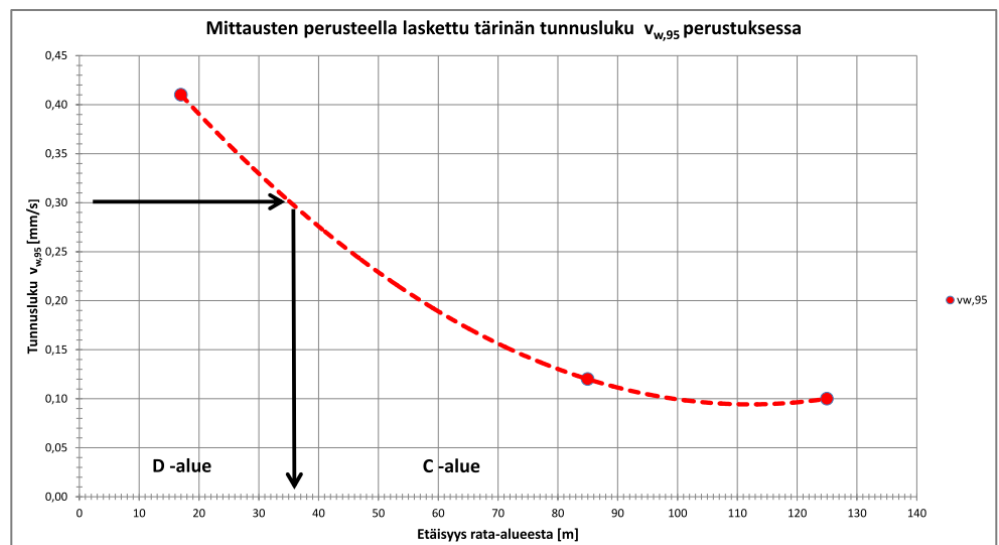
Vuonna 2008 tärinäselvityksen lähin mittauspiste 1 oli alle 20 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta sijaitsevan rakennuksen sokkelissa. Kyseinen rakennus on vanha asemarakennus ja se on kaavaluonnoksessa merkinnällä "sr".

Mittauspiste 2 oli noin 85 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta sijaitsevan rakennuksen sokkelissa.

Kolmas asuinrakennus, jossa mittauksia tehtiin, sijaitsee noin 125 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta. Mittauksia tehtiin sekä edellä mainitun rakennuksen perustuksesta että yläkerran lattialta.

4. Johtopäätökset

Vuonna 2008 tehdyn selvityksen perusteella voidaan esittää arvio, että perustusten osalla tärinän pystysuuntainen tunnusluku $v_{w,95}$ ja värähtelyluokka C ylittyy alueella, joka sijaitsee alle ~ 35...40 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta. Kuvassa 1 on esitetty perustuksen pystysuuntainen tunnuslukukuvaaja ja värähtelyluokkien D ja C arvioitu etäisyys pohjoisen raiteen keskilinjasta.



Kuva 1: Mittausten perusteella laskettu perustuksen pystysuuntainen tunnusluku

Vaakasuuntaisten tärinöiden osalta kaksikerroksinen, puurakenteinen uudehko asuinrakennus, joka sijaitsi 125 m etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta, sijoittui värähtelyluokkaan D tunnuslukuarvolla $v_{w,95} = 0,37$ mm/s.

5. Suositukset

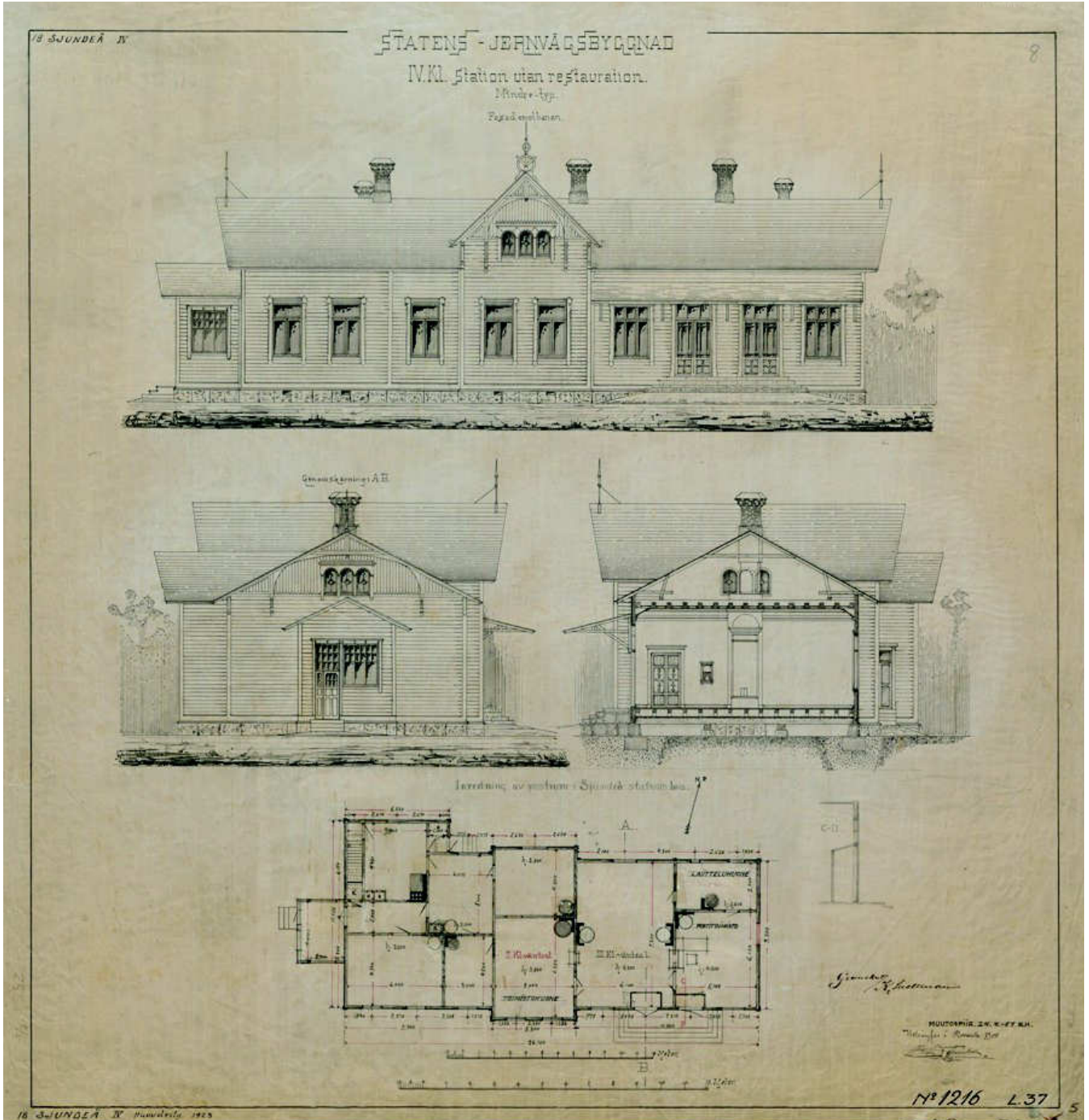
Suosittelimme, että kyseessä olevalla kaavamuutosalueella varaudutaan tärinähaitan torjuntaan. Tärinä tulee huomioida rakennusten perustusten, rakenteiden jäykkyyksien ja jännevälien suunnittelussa.

Kaavoituksessa tulee:

- edellyttää varautumista tärinähaitan torjuntaan alle 40 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta sijoittuvien kaikenkokoisten uusien rakennusten suunnittelussa. Emme suosittele 2-kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista tälle alueelle (ilman tärinätorjunnan erityisratkaisuja, joita ovat esimerkiksi tärinävaimentimet, erityiset maaperään sijoitettavat vaimennusseinärakenteet).
- kaava-alueella yli 40 etäisyydelle sijoittuvien 2-kerroksisten tai muun kuin maanvaraisilla lattiarakenteilla toteutettavien ja paaluilla perustettavien asuinrakennusten osalta tulee edellyttää tärinähaitan torjuntaan varautumista.
- alueen olemassa olevan rakennuskannan kunnostuksessa ja peruskorjauksessa tärinähaitta tulee huomioida rakenteiden suunnittelussa ja rakenneratkaisujen valinnassa.

WSP Finland Oy

Pentti Ervo



SIUNTION KUNTA

BOLLSTADIN KYLÄ

LR -ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS
RAKENTAMISTAPOHJE 17.11.2017

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY PURSIMIEHENKATU 26 C 00 150 HELSINKI
 PUHELIMET: BJÖRKLUND 050 560 1758; IIVONEN: 050 521 6122 E-MAIL: arkkitechdit@bjorklund-iivonen.fi

MAISEMASUUNNITTELU HEMGÅRD RATAKATU 29 a 3b
 PUHELIN: 09 - 621 4144 TELFAX: 09 - 621 4155

00120 HELSINKI
 E-MAIL: gretel.hemgard@hemgard.fi

RAKENTAMISTAPOHJE, JOKA LIITTYY 17.11.2017 PÄIVÄTYN ASEMAKAAN MUUTOKSEN KAAVAKARTTAAN, HAVAINNEKUVIIN JA SELOSTUKSEEN

Tällä rakentamistapaohjeella täydennetään ja täsmennetään kaavan merkintöjä ja määräyksiä. Ohjeen tavoitteena on varmistaa, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman osa. Rakentamisohjeet koskevat molempia kortteleita painottuen läntiseen kortteliin, johon lisärakentaminen keskittyy. Viherrakentamisen ja maisemanhoidon ohjeita on annettu koko historialliselle asema-alueelle - myös kaavamuuotosalueen itäpuoliselle rautatiealueelle.

Yleisperiaatteet

Kortteleiden täydennysrakentamisessa tulee noudattaa materiaalien ja muotojen vähälukuisuutta ja harmoniaa. Julkisivujen päämateriaaliksi suositellaan puuverhousa vaakaan tai pystyyn ja väreiksi perinteisiä maavärejä.

Kortteli 6:115 (Fagerpark) tulee toteuttaa siten, että nykyisen asuinrakennuksen asema kokonaisuudessa korostuu.

Suunnittelulle asetettavat vaatimukset

Alueen rakennushankkeissa pääsuunnittelijan pätevyyden on oltava luokkaa A (rakentamismääräyskokoelma osa A2 taulukko 4.2.1 ARK -rakennussuunnittelu). Vaatimus johtuu siitä, että rakennusalat ovat pieniä ja erityyppisiä toimintoja voidaan sijoittaa joko lähelle toisiaan tai kiinni toisiinsa.

Rakennustyypit ja pohjaratkaisut

Selkeä ja yksinkertainen suorakaiteen muotoinen perusratkaisu antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Bollstadintien varren asuinrakennuksissa on mahdollista aikaansaada hyviä ratkaisuja sijoittamalla oleskelutilat yläkertaan taikka kerrosten väliselle tasolle.

Melusuojaus

Selvityksen mukaan rautatien pohjoispuolisen alueen täydennys- ja uudisrakentaminen ei edellytä erityisiä rakenteellisia meluntorjuntaratkaisuja melutasojen pitämiseksi ohjearvojen alapuolella. Päivitys 13.8.2012: Uusien kohteiden piha-alueilla ei tapahdu selviä ohjearvojen ylityksiä. Lähimpänä junarataa olevien asuinrakennusten julkisivujen melutasot ovat koholla (>55 dB), joka tulee ottaa suunnittelussa huomioon rakenteiden ilmastoineristävyydessä.

Tärinäsuojauus

Alue on maaperäolosuhteiltaan otollinen junaliikenteestä aiheutuvan matalataajuisen tärinän leviämiseksi ja etenemiselle. Näin ollen radan läheisyydessä esiintyy mittausten perusteella junaliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka todennäköisesti heikentää asumisviihtyvyyttä. Tämän estämiseksi:

- Edellytetään varautumista tärinähaitan torjuntaan alle 40 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskiliinjasta sijoittuvien kaikkentyyppisten uusien rakennusten suunnittelussa. Tälle alueelle ei

suositella 2-kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista ilman tärinätorjunnan erityisratkaisuja, joita ovat esimerkiksi tärinävaimentimet, erityiset maaperään sijoitettavat vaimennusseinärakenteet.

- Yli 40 metrin etäisyydelle sijoittuvien 2-kerroksisten tai muun kuin maanvaraisilla lattiarakenteilla toteutettavien ja paaluilla perustettavien asuinrakennusten osalta edellytetään tärinähaitan torjuntaan varautumista.

- Alueen olemassa olevan rakennuskannan kunnostuksessa ja peruskorjauksessa tärinähaitta tulee huomioida rakenteiden suunnittelussa ja rakenneratkaisujen valinnassa.

40 metrin etäisyys pohjoisen raiteen keskilinjasta sijoittuu Asematieltä Fagerparkin asuinrakennukselle johtavan kulkuyhteyden alueella.

Rakennusten korkeus

Entisen asemarakennuksen räystäskorkeus on n. 6,5 ja Fagerparkin asuinrakennuksen n. 6,3 m. Kaksikerroksisten ja ullakollisten uudisrakennusten enimmäiskorkeus on 6,5 m. Yksikerroksisten rakennusten ja katosten enimmäiskorkeus on 3,5 m. Em. korkeudet tarkoittavat harja- tai pulpettikaton lappeen yläpinnan ja julkisivupinnan leikkauspisteen keskimääräistä etäisyyttä maaston keskikorkeudesta rakennusalueella taikka rakennusala ympäröivällä 4 m leveällä alueella. Korkeusohjeista voidaan poiketa paremman melu- tai tärinäsuojan aikaansaamiseksi.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla yksinkertaisia seinäpintoja, joissa käytetään vain yhä materiaalia, värisävyä ja laudoituksen suuntaa. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä julkisivuverhouksessa. värit

Ikkunoita voidaan yhdistellä kokonaisuuksiksi rakennuslevyn tai muun vastaavantyyppisen materiaalin avulla pystyyn tai vaakaan. Ikkunaa saa reunustaa sivu- ja yläreunoilla ainoastaan enintään 80 mm leveä smyygilautaa tai muu ulkoasultaan vastaava rakenne

Yksikerroksiset osat suositellaan liitettäväksi korkeampiin rakennuksiin siten, että matalamman osan päätyräystäät eivät ylitä korkeamman osan seinälinjaa. (katso Planssi L5)

Katot

Nykyisten rakennusten kattokulma on pääsääntöisesti $\frac{1}{2}$ (50%; 26,5°). Osittain tai kokonaan kaksikerroksisten uudisrakennusten kattokulman tulee olla välillä $\frac{2}{5}$ – $\frac{3}{5}$ (40-60%; 21,8-30,9°). Yksikerroksisten rakennusten ja katosten kattokulman tulee olla välillä 15% - 40% (8° – 22°).

Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Pulpettikaton korkeimman harjan tulee sijaita rakennuksen keskilinjalla puolella, joka lähinnä korttelin rajaa.

Katemateriaalin tulee olla mattapintaisella maalilla viimeisteltyä saumapeltiä.

Räystäiden tulee olla alta avoimia ja koteloimattomia. Räystäään otsalaudan enimmäiskorkeus on 140 mm.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin 6:115 liike- ja toimitilojen ajoyhteys on järjestetty Asematien kautta. Toinen sisään tulomahdollisuus sijaitsee Bollstadintiellä asuinrakennusta vastapäätä. Pysäköinti suositellaan järjestettäväksi havainnekuvassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Kortteliin 6:168 liikennöidään Asematieltä. Pysäköinti suositellaan toteutettavaksi entiseen makasiiniin.

Viherrakentaminen ja maisemanhoito

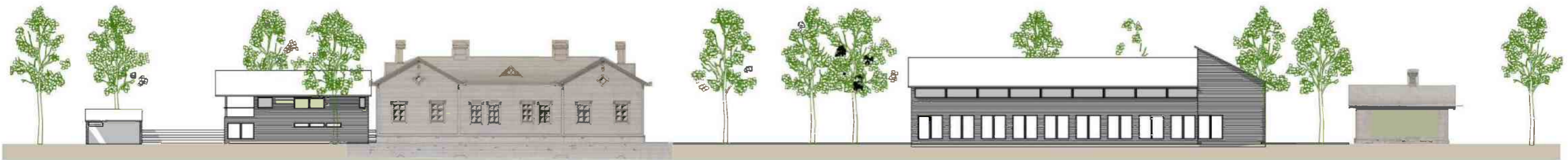
Suosituksien ja ohjeiden esittämiseksi ja havainnollistamiseksi Maisemasuunnittelu Hemgårdin laatimassa liitteessä tämän rakennustaohjeen planssissa R4. Sen kohdassa 6 esitettyä asemapuutarhan leikattua pensasaitaa suositellaan toteutettavaksi myös korttelin 6:115 rajaukseksi Bollstadintien suuntaan.

Asukkaat voivat merkitä oman alueensa istuttama rakennusalueen rajan kohdalle enintään metrin korkuisen pensasaidan.

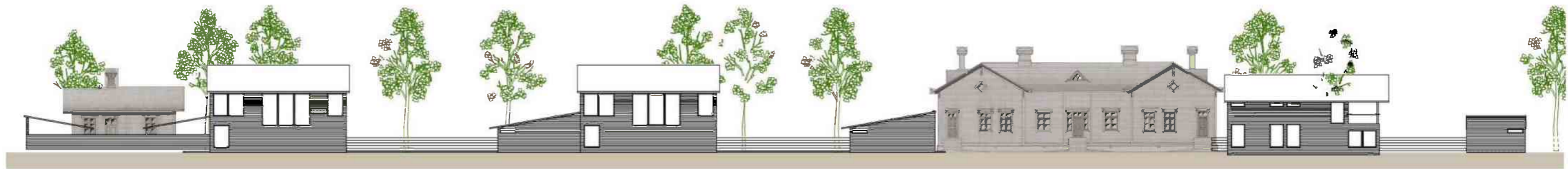


MUUTOSALUE MAANTASO 1:750

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



FAGERPARK LEIKKAUS A-A 1:400



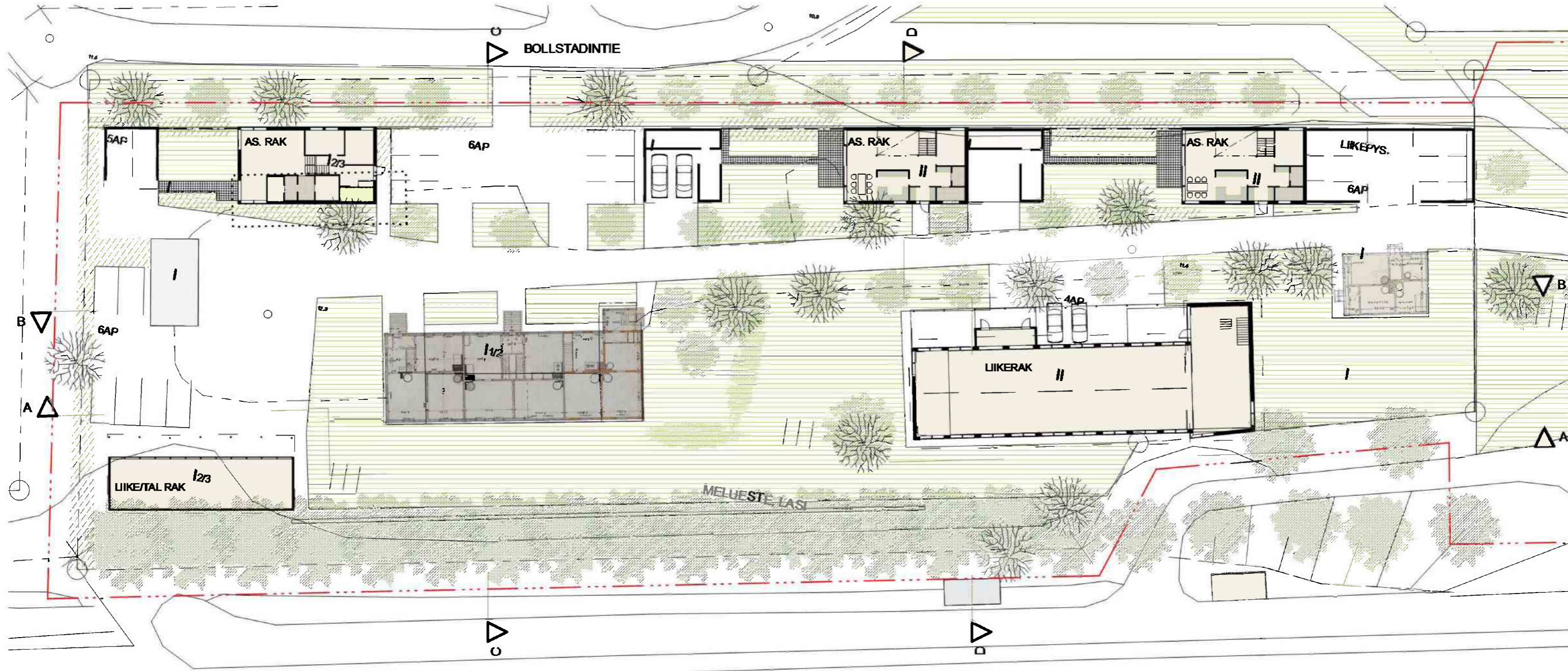
FAGERPARK JULKISIVU POHJOISEN 1:400

LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RAKENTAMISTAPAOHJE 05.06.2012
 KOKO MUUTOSALUE: MAANTASO
 FAGERPARKIN ALUE: LEIKKAUS A-A JULKISIVU POHJOISEEN

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitechdit@bjorklund-iivonen.fi

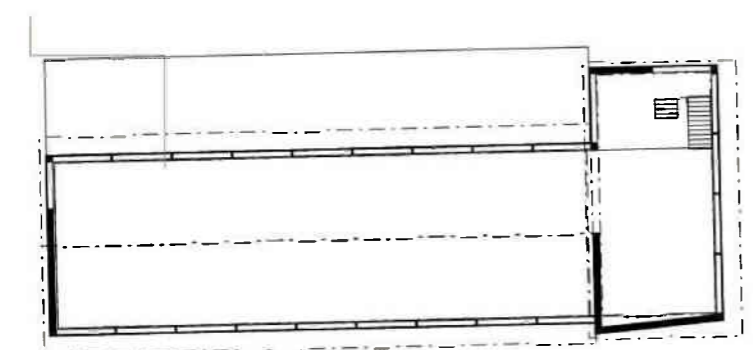
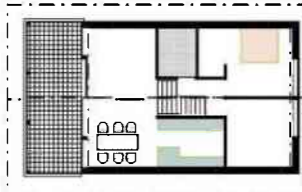




MAANTASO



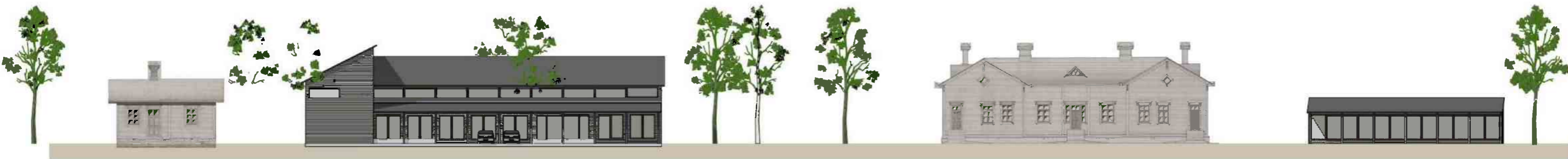
ASUINRAKENNUKSET 2. KERROS



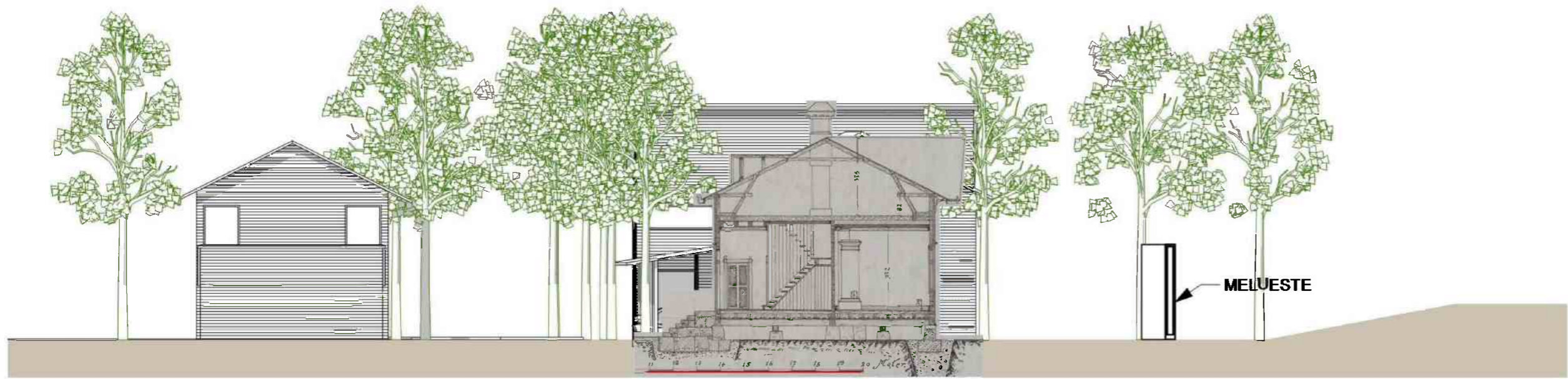
LIKERAKENNUS 2. KERROS

LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RAKENTAMISTAPAOHJE 05.06.2012
 FAGERPARKIN ALUE: MAANTASO JA 2. KERROS 1:400

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122



LEIKKAUS B-B 1:400



LEIKKAUS C-C 1:200



LEIKKAUS D-D 1:200

LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RAKENTAMISTAPA-OHJE 05.06.2012
 FAGERPARKIN ALUE: LEIKKAUKSET B-B C-C DD
 ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi



NUMEROINNIN SELOSTUS

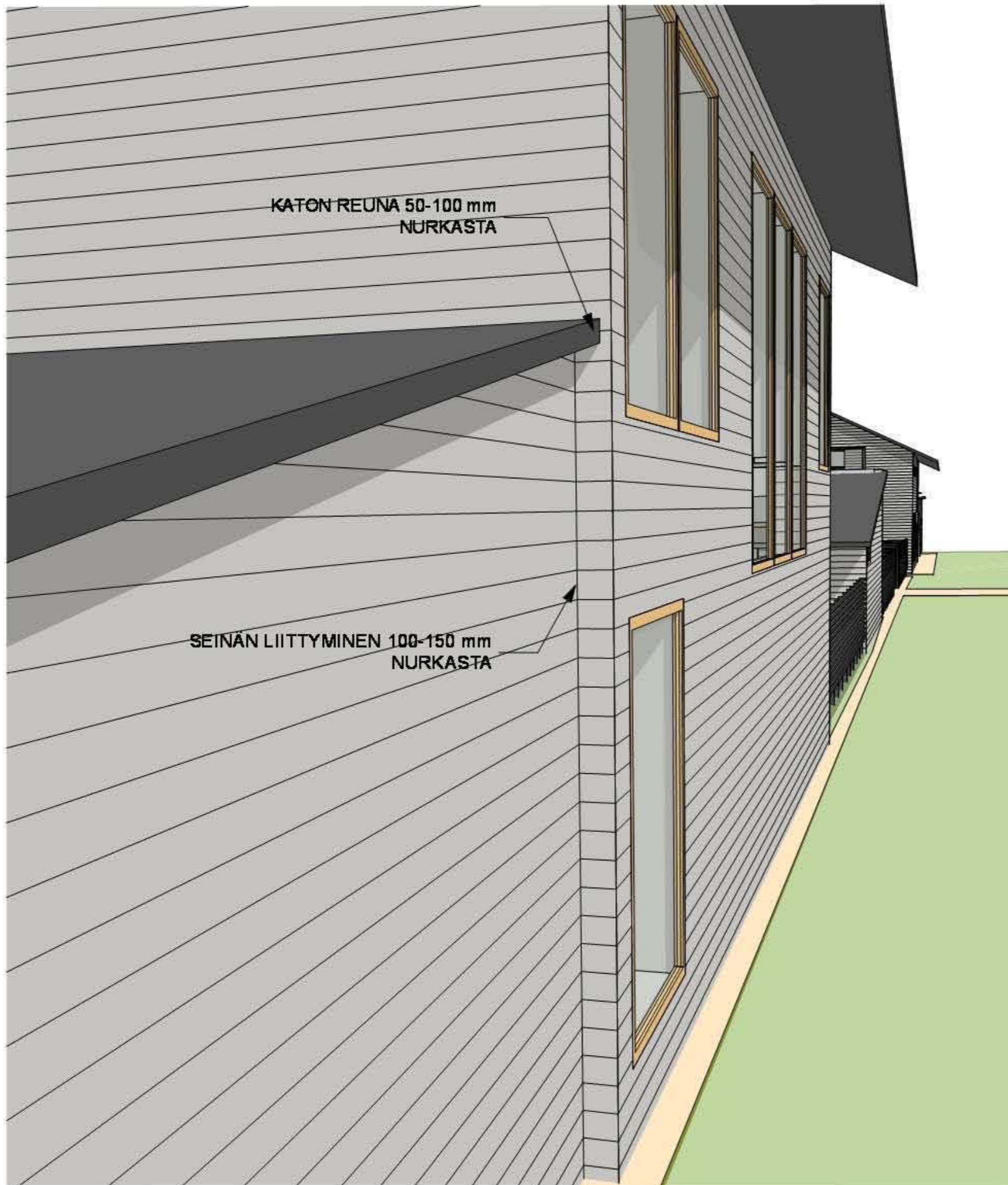
- Asemaympäristön alkuperäisiin istutuksiin kuuluva hyväkuntoinen lehmusrivi. Puuston elinvoimaisuutta tulee vaalia kaikkien tulevien mahdollisten muutostöiden yhteydessä. (kuva vas. ylhäällä)
- Vanhojen rakennuksien pihapiirissä tulisi jatkossakin suosia asemapuutarhoille tyypillisiä puulajeja: puistolehmusta, jalokuusia, sembramäntyä ja jalavaa. Perinteiset pensaslajit ovat syreeni, pihajasmike, hernepensas, muotoon leikattu orapihlaja. Suositeltavin aitakasvi on leikattu orapihlaja tai leikattu hernepensas.
- Nuori mäntyryhmä harvennetaan ja nurmi hoidetaan niittynurmena.
- Luiska hoidetaan niittämällä. Maan ravinnepitoisuutta vähennetään lisäämällä hiekkaa tai soraa (50mm kerros). Tavoitteena on kuiva, helppohoitoinen niittytyppi ketolajistoineen.
- Koivut ovat huonokuntoisia ja lähitulevaisuudessa poistettavia. Käytävän risteyskohta voidaan sijoittaa kartassa esitettynä kohtaan sillä vanhat koivut ovat huonokuntoisia ja lähitulevaisuudessa poistettavia
- Asemapuutarhan (entinen asemapäällikön puutarha) puusto on runsasta sekä lukumäärältään että lajimäärältään. Vanhimmat (alkuperäiset) lajit muodostavat puutarhan perusrungon ja luonteen. Niihin kuuluvat ainakin lehmus, vaahtera ja jalava sekä sembramänty, pihla ja mahdollisesti lehtikuusi. Kolme poppelia (mahdollisesti berliinipoppeli) erottuvat maisemapuuna kokonsa vuoksi kauas, mutta niiden kunto on heikkenemässä. Puutarhamaisuutta tulee edelleen vaalia pitämällä keskiosia oleskeluun soveltuvana nurmitilana ilman korkeaa pensasta. Pensasryhmät sijoittuvat reunemmalle. Leikattu pensasaita (tai perinteinen säleaita) sopii kujan puoleiselle rajalle paremmin kuin vapaasti kasvava pensas.
- Tiivis, monilajinen istutusryhmä. Melu- ja näkösuojaksi tarkoitettu istutusvyöhyke. Lajina on kuusia (6-7 kpl), mäntyjä (2 kpl) koivua, vaahteraa etc. Tiivis istutus (varsinkin kuusi) vaatii lähivuosina harventamista. (kuva vas. alhaalla)
- Maakellarin heinikko niitetään kerran vuodessa. Hopeasalavan tilaa seurataan. Puu poistetaan jos se arvioidaan vaaraksi reitillä liikkujille.
- Edustava lehmusr ryhmä
- Huonokuntoiset/kuolevat puut poistetaan ja korvataan uusilla
- Lajistoltaan runsas, luonnon monimuotoisuuden ja radanvarsimaisemalle luonteenomainen ketolajiston vyöhyke säilytetään radan aita vasten
- Arvokas kaksirivinen lehmuskujanne on jääne asemalta pitemmälle itään johtaneesta kujasta. Jalankulkureitin siirtäminen kujan kohdalle palauttaa historiallisen lähestymisen asemalle visuaalisena arvona. Uudisrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota lehmuskujan juuriston ja latvuksien suojaamiseen kujan itäpäässä. Nuori koivuvesakko tulee raivata, samoin muu kujan näkymäakselin esteenä oleva puusto ja pensasto. (kuva oik.)



LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS MAISEMA- JA VIHERRAKENTAMISTAPOHJE 17.11.2017
HAVAINNEKUVA - ILLUSTRATION 05.07.2012 1:1000

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
PURSIMIEHENKATU 26 C 00150 HELSINKI - BÅTSMÅNSGATAN 26 C 00150 HELSINGFORS
BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

MAISEMASUUNNITTELU
HEMGÅRD
Ratakatu 29 a 3b, 00120 Helsinki
P. 09-621 4144 Fax 09-621 4155



YKSIKERROKSISEN RAKENNUKSEN LIITTYMINEN KAKSIKERROKSISEEN
 NURKISSA JIIRILIITOS TAIKKA SIRO NURKKARIMA (ESIM. 42x42 mm)



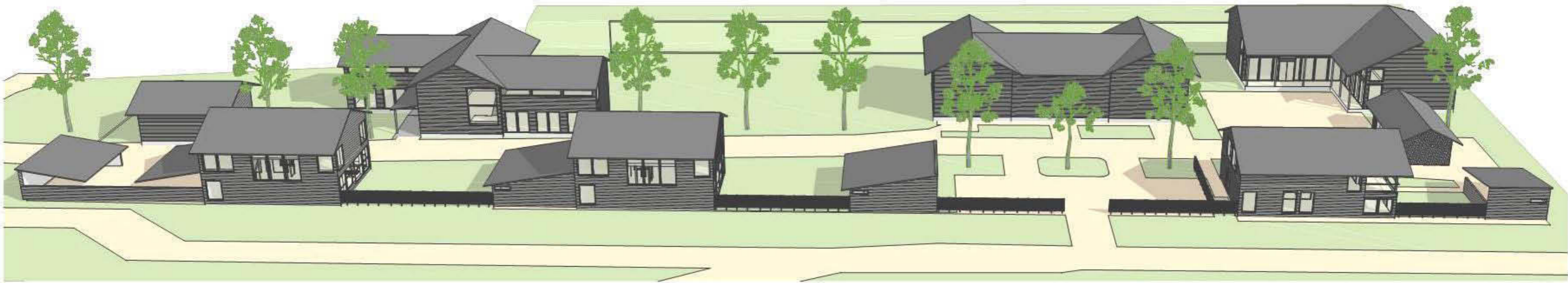
NURKKARIMA 42X42 (AS. OY VANTAAN TÖRMÄPÄÄSKY)

LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RAKENTAMISTAPAOHJE 31.01.2013

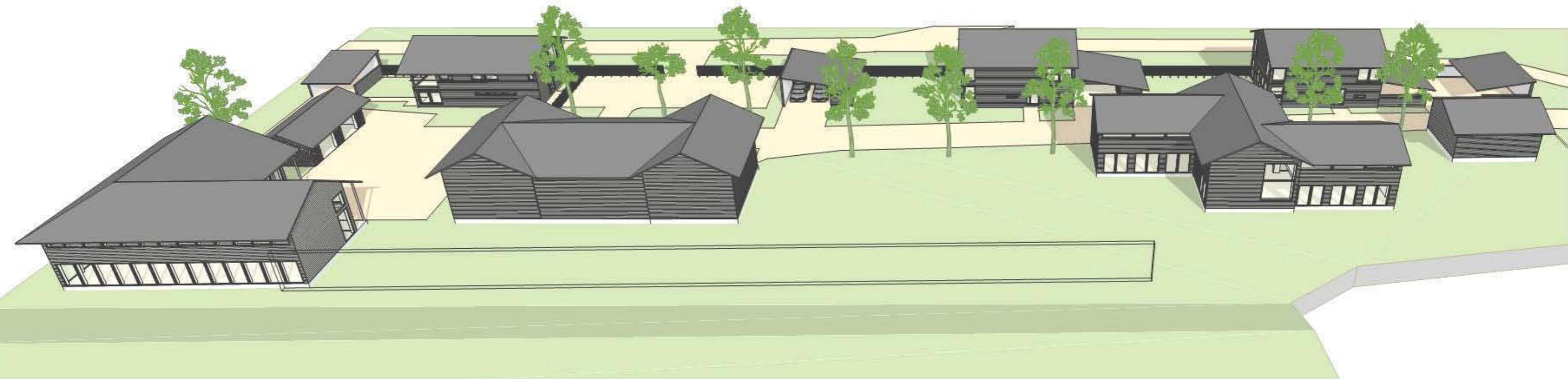
ULKOSEINIEN LIITTYMISDETAIJEJA

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 PURSIMIEHENKATU 26 C 00150 HELSINKI - BÄTSMANSGATAN 26 C 00150 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi



VIISTONÄKYMÄ BOLLSTADINTIEN SUUNNALTA



VIISTONÄKYMÄ RAUTATIEN SUUNNALTA

LR-ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS RAKENTAMISTAPAHOJE 31.01.2013

ALUEPERSPEKTIIVIT

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
PURSIMIEHENKATU 26 C 00150 HELSINKI - BÄTSMANGATAN 26 C 00150 HELSINGFORS
BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi