

Kohde / Planeringsobjekt

SIUNTION KUNTA  
**CAMPUS ASEMAKAAVA / 2. VAIHE (CAMPUS II)**  
 Asemakaavan muutos  
 SJUNDEÅ KOMMUN  
 CAMPUS DETALJPLAN / FAS 2 (CAMPUS II)  
 Detaljplaneändring

**TENGBOM OY**

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI  
 puh +358 29 170 5880  
 www.tengbom.fi

Sisältö / Innehåll

**Ehdotus**  
**Förslag**

Mittakaava / Skala

**1:2000**

TYÖ NUMERO

**720-05**

PIIRROSNUMERO

**02**

Päiväys / Datum

**22.3.2022**

Yhteyshenkilö / Kontaktperson

**Maarit Suomenkorpi**

SIUNTION KUNTA - SJUNDEÅ KOMMUN  
CAMPUS ASEMAKAAVA / 2. VAIHE (CAMPUS II)  
CAMPUS DETALJPLAN / FAS 2 (CAMPUS II)










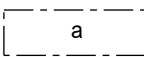
LIITE/ BILAGA 3

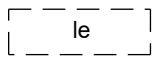
TEKNLTK/TEKN 22.3.2022 §  
38 Liite Bilaga

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 58 sekä puisto- ja liikennealueita.  
Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 58 samt park- och trafikområdena.

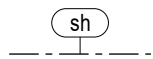
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 58 tontit 1 ja 9 sekä puisto- ja liikennealueita.  
Med detaljplaneändringen bildas kvarterets 58 tomter 1 och 9 samt park- och trafikområden.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:  
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Puisto. Park.
	Maantien alue. Område för landsväg.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
58	Korttelin numero. Kvartersnummer.
9	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
v	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
m450	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää liike- tai toimistotiloja tai palveluita varten. Beteckningen visar hur många kvadratmeter våningsyta av den för byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas i byggnadens första våning för affärs- eller kontorsutrymmen eller för service.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för förvaringsplats för bill.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.  
Riktgivande del av området för lek och vistelse.



Historiallinen tielinja.

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

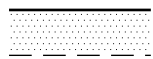
Historisk vägdragnig.

Vägens dragnig och förhållande till omgivningen bör bibehållas. Vanlig skötsel och förbättring av vägen är tillåtet. Angående planer för större förändringar av vägdragningen och vägkonstruktionen bör förhandlas med museimyndigheterna.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



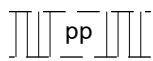
Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som skall planteras.



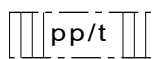
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



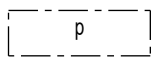
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



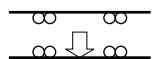
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.



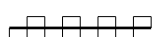
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

##### Autopaikkojen vähimmäismäärä:

###### AL-korttelialue:

- kerrostaloasunnot 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>
- rivitaloasunnot 1 ap/asunto
- seniori- tai palveluasunnot 1 ap/170 k-m<sup>2</sup>
- julkiset palvelut ja päiväkotitilat  
1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- elintarvikemyymälät 1 ap/30 k-m<sup>2</sup>
- muut palvelu-, myymälä-, liike- ja  
toimistotilat 1 ap/170 k-m<sup>2</sup>

###### AR-korttelialue:

- 2 ap/ asunto

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

##### Meluntorjunta

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

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

##### Minimiantalbilplatser:

###### AL-kvartersområde:

- bostäder i flervåningshus 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy
- bostäder i radhus 1 bp
- senior- och servicebostäder 1 bp/170 m<sup>2</sup>-vy
- offentlig service och daghemsutrymmen  
1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy
- livsmedelsaffärer 1 bp/30 m<sup>2</sup>-vy
- övrig service och affärsutrymmen  
1 bp/170 m<sup>2</sup>-vy

###### AR-kvartersområde:

- 2 bp/ bostad

Bilplatser för rörelsehindrade (le-ap) skall byggas 1st /  
25 bp.

##### Bullerbekämpning

Lek- och vistelseplatserna skall placeras eller skyddas från trafikbuller så att bullernivån inte överstiger den av statsrådet (SrB 993/1992) fastställda normativa värdet för dagtid på 55 dB eller det normativa värdet för nattetid på 45 dB.

### Kaikki korttelialueet

Korttelialueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää siten, että alueen puistomainen ilme säilyy.

Alueesta tulee muodostua taajamakuullisesti sekä laadullisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Alueelle on laadittava sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

### AL-korttelialue

Alueelle saa toteuttaa kerrostaloja sekä rivitaloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 450 k-m<sup>2</sup> suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän, julkisia palveluita, kuten päiväkodin, sekä liike-, toimistotiloja sekä muita palveluita kaavakartalla osoitetun määrän (m).

Asuinrakennusten varatiet on toteutettava ensisijaisesti omatoimisin varatiejärjestelyinä.

Asuinrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta.

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

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

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

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

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

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

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

Kerrostalorakennuksen kivijalkakerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

### Alla kvartersområden

Kvarterområdena skall hållas i ett välvårdat skick.

Det befintliga trädbeståndet på tomterna skall bevaras så att områdets parkliknande uttryck bevaras.

Området skall bilda en enhetlig helhet både ur tätortssynvinkel och kvalitetsmässigt.

För området bör en bindande närmiljö- och byggnadssedsanvisning göras.

### AL-kvartersområde

På området för både flervåningshus och radhus byggas. På området får placeras en livsmedelsaffär på högst 450 m<sup>2</sup>-vy, offentlig service såsom daghem, samt affärs- och kontorsutrymmen samt övrig service enligt den mängd som anvisas på kartan (m).

Bostadsbyggnadernas reservvägar skall i första hand förverkligas som självständiga reservvägsarrangemang.

Bostadsbyggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av trä.

Byggnaderna skall planeras och placeras så att solpanelerna kan placeras på taken på ett möjligtast effektivt sätt.

Byggnaderna ska till största delen ha sadeltak. Det andra takfallet ska ha en takvinkel på minst 1:2. Taket ska bestå av maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken.

I byggnader med V-VII våningar ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden på samma nivå som översta våningen eller byggnaden är ett flervåningsträhus.

I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna får struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner.

Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer och vara väderskyddade.

Brutna jordfärger i gult, rött eller brunt ska användas som huvudkulörer i fasaderna eller trätorsom inte täckmålats och efter övervägande blåa och gröna nyanser som passar ihop med de förstnämnda färgerna.

För de boede ska tillräckliga förrådsutrymmen byggas samt gemensamma utrymmen. Ifall en enhet för stödboende förverkligas på området skall en verksamhetspark för invånarnas bruk förverkligas, den kan förverkligas som en tagård.

Flervåningshusets stenfotsvåning ska vara öppen och funktionell.

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

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

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

Rakennuksen perustukset saavat sijaita tarvittavilta osin puiston puolella.

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

Pysäköintialueiden pinnoitteiden on oltava puoliläpäiseviä.

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

Suunnittelussa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ratkaisuin, kuten:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 20 m<sup>2</sup>
- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen
- monimuotoinen sadepuutarha
- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö
- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

Sähköautojen latausmahdollisuuteen tulee varautua.

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

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

Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Yleisilmeen tulee olla puistomainen ja vehreä.

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

Funktionaliteten hos flervåningshusens stenfotsvåningar ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet.

Fasaden på våningen på markplanet får inte ger ett kompakt intryck med undantag av fönsterlösa utrymmen för befolkningskydd.

För bostäderna på marknivå skall en bostadsgård förverkligas. Bostadsgårdarna skall bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdstyor som sammanbinds med lägenheterna genom egna ingångar.

Byggnadens fundament får till nödvändiga delar ligga på parkens sida.

Bil-, cykel- och avfallsskjul skall förverkligas i huvudsak som träkonstruktioner. Alla bil-, cykel- och avfallsskjul skall förses med gröna tak. Parkeringsplatserna och biltaken skall med grönelement indelas i delar på högst 10 bilplatser per enhet.

Parkeringsplatsernas ytbeläggning skall vara delvis genomsläpplig.

På den del av området som skall planteras skall det befintliga trädbeståndet bevaras och området skall skötas som skogsområde.

Vid planeringen skall sådana lösningar som dämpar klimatförändringen föredras, såsom:

- på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 20 m<sup>2</sup> för de boende
- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk
- en mångsidig regnträdgård
- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol
- en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet

Man skall förbereda för elbilars laddningsmöjligheter.

På AL-kvartersområdet skall byggandet sträva till hög energieffektivitet och man skall producera förnybar energi på tomterna. Den utrustning som är till för att utnyttja den förnybara energin skall planeras som en del av byggnadernas arkitektur. Vid planeringen och måttsättningen av byggnadernas tekniska utrymmen skall man förbereda sig för nyttjandet av solenergi och jordvärme.

Den bebyggda kvartersdelens gröneffektivitet skall vara minst 1,0 (ett).

Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovets genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Det allmänna intrycket skall vara parklikt och grönskande.

Sprängstenen och det rena jordmaterialet som uppstår vid byggandet av tomten skall användas till exempel i stenmurar, för terrängformgivning eller stensättning.

### Hulevedet

Alueen hulevesien käsittelystä tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

### Dagvatten

För behandlingen av områdets dagvatten skall en separat dagvattenplan uppgöras.

Dagvatten från vatten ogenomsläppliga ytor skall fördröjas så att fördröjningssänkorna, -bassängernas eller behållare måttsättningsvolym är 0,5 kubikmeter per hundra kvadratmeter av ogenomsläpplig yta och de skall förses med överflöd.

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

Baskartan motsvarar ändringen av MBL 323/2014 och är granskad 7.10.2019.

Tapio Ruutiainen  
Kaupungeodeetti  
Lohjan kaupunki

Tapio Ruutiainen  
Stadsgeodet  
Lojo stad

Kuulutus lainvoimaisuudesta Kungjordes som lagakraftvunnen	xx.xx.20xx
Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige	xx.xx.20xx § xx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.20xx § xx
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus nähtävillä / Planförslag till påseende	xx.xx.20xx-xx.xx.20xx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.20xx § xx
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	15.6.2021 § 79
Luonnos nähtävillä - Planutkast till påseende	26.04.2019-27.05.2019
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	09.04.2019 § 51
Tekninen lautakunta - vireilletulo Tekniska nämnden - anhängighet	16.01.2018 § 6
Kohde SIUNTION KUNTA <b>CAMPUS ASEMAKAAVA / 2. VAIHE (CAMPUS II)</b> <b>Asemakaavan muutos</b> SJUNDEÅ KOMMUN <b>CAMPUS DETALJPLAN / FAS 2 (CAMPUS II)</b> <b>Detaljplaneändring</b>	Sisältö / Innehåll <b>Ehdotus</b> <b>Förslag</b> Mittakaava / Skala <b>1:2000</b>
<b>TENGBOM OY</b>  Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI puh +358 29 170 5880 www.tengbom.fi	TYÖ NUMERO <b>720-05</b> PIIRROSNUMERO <b>02</b> Päiväys / Datum <b>22.3.2022</b> Yhteysenkilö / Kontaktperson <b>Maarit Suomenkorpi</b>