

Tekninen lautakunta

6.3.2012

TEKNLTK:304 /2011

TEKNLTK § 30

RAUTATIEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSHANKE  
(KAAVAMERKINNÄN MUUTTAMINEN/TILA FAGERPARK RN:O  
755-406-6-115)

Teknltk 7.6.2011/§ 46  
Oheismateriaalia

Liisa Fagerlund hakee muutosta voimassa olevaan ”Rautatiealueen Bollstadin ja Sjunbyn kylien alueiden korttelien 26 ja osaksi 23 sekä liikenne-, erityis- ja tiealueiden” asemakaavaan 31.12.2010 saapuneella hakemuksellaan. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaavamerkintä on vanhentunut, ja että tila on jo aiemminkin ollut asuinkäytössä.

Käsiteltävänä oleva asemakaavan muutos koskee kuntakeskuksessa olevaa tilaa Fagerpark RN:o 755-406-6-115 (tilan koko on 0,69 ha). Tila sijaitsee radan varrella, rautatieasemarakennuksen tontin vieressä. Tarkoituksena on ajantasaistaa ja muuttaa asemakaavan kaavamerkintä vastaamaan tosiallista tilannetta. Hakija ehdottaa, että tilaa koskeva asemakaavamerkintä muutetaan LR-merkinnästä AL-merkinnäksi.

Hakijan mukaan kunta sallinut 13.06.2002 tilan lohkomisen kaavanvastaiseen käyttöön ja hyväksynyt lohkomisen ehdoilla. Lisäksi Maanmittauslaitos on rekisteröinyt ko. kiinteistön 22.10.2002 toimitusnumerolla 2001-695461 ja arkistotunnuksella 755:2002:26. Hakijan mukaan kaavamuutoksen kohteena oleva osa entistä rautatiealuetta 6:79 on aina ollut pääasiallisesti asuinkäytössä. Lisäksi kiinteistön alueella on jo aikaisemminkin ollut liiketoimintaa. Hakemus pyydetään käsittelemään kiireellisenä.

”Rautatiealueen Bollstadin ja Sjunbyn kylien alueiden korttelien 26 ja osaksi 23 sekä liikenne-, erityis- ja tiealueiden” -asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.9.1996. Tässä kaavassa kaavamerkinnällä LR tarkoitetaan rautatiealueen kaavamerkintää. Tällaisella alueella saa rakentaa linja-autoaseman tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia. Uudeksi merkinnäksi ehdotettavalla AL-merkinnällä tarkoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Tilalla oleva rakennus on asuinkäytössä. Vaikka asemakaava-alueella on parhaillaan vireillä Rautatien pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutoshanke, on nyt käsiteltävänä oleva asemakaavan muutoshanke mahdollista ottaa erilliseksi hankkeeksi. Osayleiskaavan muutoshanke tulee kestämään vielä jonkin aikaa, eikä kaavamerkinnän muutokselle ole tiedossa esteitä. Kaavamerkinnän muutos vahvistaisi ko. tilan tosiasiallisen käyttötarkoituksen. Tila on kuntakeskuksessa keskeisellä paikalla ja kooltaan suuri.

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

6.3.2012

Rautatien pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutosehdotuksessa tila Fagerpark RN:o 755-406-6-115 on merkitty kaavamerkinnällä SR, jolla tarkoitetaan rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta. SR-merkinnästä selostetaan ehdotuksessa seuraavaa: Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen nykyinen rakennuskanta tulee säilyttää ja sen puistomaista luonnetta kehittää. Alueen nykyiset toiminnot (asuminen, radanpito ja pienimuotoinen liiketoiminta) voidaan säilyttää ja alueelle lisätä niiden kehittymistä lukevaa toimintaa, uutta pienyritystoimintaa ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa. Eri toimintojen väliset rajaukset täsmennetään asemakaavalla. Uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojeltuja ulkotiloja. Ennen vuotta 2008 valmistuneen rakennuskannan ylläpidossa, kunnostuksessa ja peruskorjauksessa melu- ja värinäsuojausten ohjeita ja vaatimuksia tulee soveltaa siten, että rakennusten suojellut arvot säilyvät.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Tekninen lautakunta on kuuluttanut nyt käsiteltävänä kaavoitusaloitteen vireille tulosta osana Rautatien pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutoshanketta vuoden 2011 kaavoituskatsauksen yhteydessä 1.2.2011 § 3. Kyseinen osayleiskaavan muutoshanke on parhaillaan ehdotusvaiheessa. Nyt käsiteltävän kaavoitusaloitteen kohteena oleva tila sijaitsee ko. osayleiskaavan alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukainen kaavoituskatsaus on aina samalla ilmoitus siinä esitettyjen kaavojen vireille tulosta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § 2 momentin mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Koska kyse on merkitykseltään vähäisestä kaavahankkeesta, ei MRL 63 §:n tarkoittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ole tarpeen. Lain tarkoittama osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään naapurien kuulemisella ja kattavalla viranomaislausuntokierroksella.

#### Oheismateriaali ja liitteet

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Oiteen oikeaksi todistaa
Lautakunta	Kunnanhallitus	Siuntio
	Kunnanvaltuusto	Nimi
		virka-asema

Tekninen lautakunta

6.3.2012

- Oheismateriaalina karttatuloste tilan Fagerpark RN:o 755-406-6-11 alueelta.
- Oheismateriaalina Rautatien pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutosehdotus.
- Oheismateriaalina nykyinen Rautatiealueen Bollstadin ja Sjundbyn kylien alueiden korttelien 26 ja osaksi 23 sekä liikenne-, erityis- ja tiealueiden asemakaava.
- Oheismateriaalina Liisa Fagerlundin hakemus koskien tilan Fagerpark RN:o 755-406-6-11 kaavamerkinnän muuttamista.

*Esittelijä: Kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen p. 050 386 0804, s-posti markku.karkkainen@siuntio.fi*

Ehdotus:

Lautakunta päättää

- käynnistää Rautatiealueen asemakaavan muutoshankkeen (kaavamerkinnän muuttaminen/tila Fagerpark RN:o 755-406-6-115).
- että koska kyse on merkitykseltään vähäisestä kaavahankkeesta, ei MRL 63 §:n tarkoittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ole tarpeen. Lain tarkoittama osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään naapurien kuulemisella ja kattavalla viranomaislausuntokierroksella.

Päätös:

Lautakunta päätti

- käynnistää Rautatiealueen asemakaavan muutoshankkeen (kaavamerkinnän muuttaminen/tila Fagerpark RN:o 755-406-6-115).
- että koska kyse on merkitykseltään vähäisestä kaavahankkeesta, ei MRL 63 §:n tarkoittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ole tarpeen. Lain tarkoittama osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään naapurien kuulemisella ja kattavalla viranomaislausuntokierroksella.

====

#### Teknltk 17.1.2012/ § 4

Oheismateriaali

Liite 2

Korjauksena ja täsmennyksenä vireille tulosta kuuluttamiseen, että se on tapahtunut 11.6.2011 Kirkkonummen Sanomissa ja 14.6.2011 Västra Nylandissa. Naapureiden ja maanomistajan mielipiteet on pyydetty 13.1.2012 mennessä. Uudenmaan maakuntamuseon edustajan Tellervo Saukoniemen, kaavoittajan ja maanomistajan kanssa alueella on pidetty katselmus.

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

6.3.2012

Koska kyseinen asemakaavan muutoshanke kuuluu rautatien pohjoispuoleisen alueen yleiskaavan muutos alueeseen, on tarpeen tässä yhteydessä käydä yleiskeskustelu myös yleiskaavatilanteesta.

Mielipiteet ja lausunto informoidaan kokouksessa.

On kuitenkin perusteltua jatkaa valmisteluvaiheen kuulemista siten, että asemakaavan muutos luonnos (eikä –ehdotus) pannaan julkiseen käsittelyyn. Sen jälkeen arvioidaan tilanne, johon mennessä myös yleiskaavan tilanne selkiintyy.

#### Oheismateriaali ja liitteet

- Oheismateriaalina kuntakeskuksen yleiskaavaehdotus.
- Oheismateriaalina kopio kuulutuksesta vireilletuloa varten.
- Liitteenä asemakaavan muutosluonnos, tila Fagerpark 755-406-6-115

*Esittelijä: Kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen p. 050 386 0804, s-posti markku.karkkainen@siuntio.fi*

Ehdotus:

Lautakunta päättää asettaa tilan Fagerpark RN:o 755-406-6-115 asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville maankäyttö – ja rakennusasetuksen § 30 mukaisesti ja pyytää lausunnot seuraavilta:

- o Siuntion kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta
- o Uudenmaan ELY-keskus
- o Uudenmaan liitto
- o Museovirasto
- o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- o Aluearkkitehti Rauli Ailus
- o Siuntion Asukasyhdistys ry
- o Inkon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
- o tilan Fagerpark RN:o 755-406-6-115 maanomistaja
- o Tilan RN:o 755-406-6-115 rajanaapurit

Esittelijällä on oikeus tehdä asiakirjoihin oikaisuluonteisia korjauksia sekä täydennyksiä.

Käsittely:

Esittelijä ilmoitti, että seuraavat oheismateriaalit lisätään esityslistan aineistoon:

- o Liikenneviraston ja maakuntamuseon lausunto sekä naapureiden muistutukset
- o kaavoittajan analyysi Fagerpark-tilan kaavatilanteesta siltä osin, kun ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen
- o Liisa Fagerlundin lähettämä sähköposti 13.1.2012

Muutettu ehdotus:

Esittelijä muutti päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

6.3.2012

Lautakunta päättää

- että kaavoittaja tekee seuraavaan lautakunnan kokoukseen asemakaavamuutosehdotuksen, jossa käsitellään koko yleiskaavaehdotuksen SR-alueetta

Päätös:

Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan.

**Teknltk 6.3.2012 § 30**  
Liite 5

Senaatti-kiinteistöt on myynyt asemarakennuksen, johon kuuluu määrääla rautatiealueesta. Uusi omistaja ehdottaa, että se osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi.

Tässä tilanteessa tarkoituksenmukainen asemakaava-alueen muutoksen rajaus on Fagerpark-tila ja Senaatti-kiinteistöjen myymä asemarakennuksen sisältämä määrääla.

Jotta valmisteluvaiheen kuuleminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain määräykset, on kaavamuutos perusteltua panna julkiseen käsittelyyn luonnoksena.

Oheismateriaali ja liitteet

- liitteenä asemakaavan muutosluonnos

*Esittelijä: Kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen p. 050 386 0804,  
s-posti: markku.karkkainen@siuntio.fi*

Ehdotus:

Lautakunta päättää asettaa rautatiealueen asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 30 mukaisesti ja pyytää lausunnot seuraavilta:

- o Siuntion kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta
- o Uudenmaan ELY-keskus
- o Uudenmaan liitto
- o Museovirasto
- o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- o Liikennevirasto
- o Senaatti-kiinteistöt
- o Aluearkkitehti Rauli Ailus
- o Siuntion Asukasyhdistys ry
- o Siuntion Kulttuuriyhdistys ry
- o Inkoon- Siuntion Ympäristöyhdistys ry
- o kunnan liikenneturvallisuustyöryhmä
- o asemakaavan muutosalueen maanomistajat
- o asemakaavan muutosalueen rajanaapurit

Käsittely:

Käsittelyn aikana esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

6.3.2012

Muutettu ehdotus: Lautakunta päättää

- Fagerpark tilan liittymä tulee järjestää suoraan Bollstadintien kautta
- Kortteleiden enimmäisrakennusoikeus saa olla enintään 0,35 eli sama kuin Asematien varrella olevan rivitalokorttelin.
- Asettaa rautatiealueen asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 30 mukaisesti ja pyytää lausunnot seuraavilta:
  - o Siuntion kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Uudenmaan liitto
  - o Museovirasto
  - o Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
  - o Liikennevirasto
  - o Senaatti-kiinteistöt
  - o Aluearkkitehti Rauli Ailus
  - o Siuntion Asukasyhdistys ry
  - o Siuntion kulttuuriympäristö ry. – Sjundeå kulturmiljö rf.
  - o Inkoon- Siuntion Ympäristöyhdistys ry
  - o kunnan liikenneturvallisuustyöryhmä
  - o asemakaavan muutosalueen maanomistajat
  - o asemakaavan muutosalueen rajanaapurit

Päätös: Muutetun ehdotuksen mukaan.

=====

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema