



Siuntion kunta

CAMPUS ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 65, 66, 40, 58, puisto- sekä liikennealueita.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 65, 40, 58, puisto- sekä liikennealueet.

Asemakaavan selostus

2.4.2019

Laatija Tengbom Oy
Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki
Puh: 050 415 3009

Vireille tulo tekninen lautakunta 16.1.2018 § 6

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
tekninen lautakunta 12.3.2019 §36
nähtävillä xx.xx - xx.xx.xxxx

Asemakaavaluonnos
tekninen lautakunta xx.xx.xxxx § xx
nähtävillä xx.xx - xx.xx.xxxx

Asemakaavaehdotus
tekninen lautakunta xx.xx.xxxx § xx
kunnanhallitus xx.xx.xxxx § xx
nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx

Asemakaavan hyväksyminen
tekninen lautakunta xx.xx.xxxx § xx
kunnanhallitus xx.xx.xxxx § xx
kunnanvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



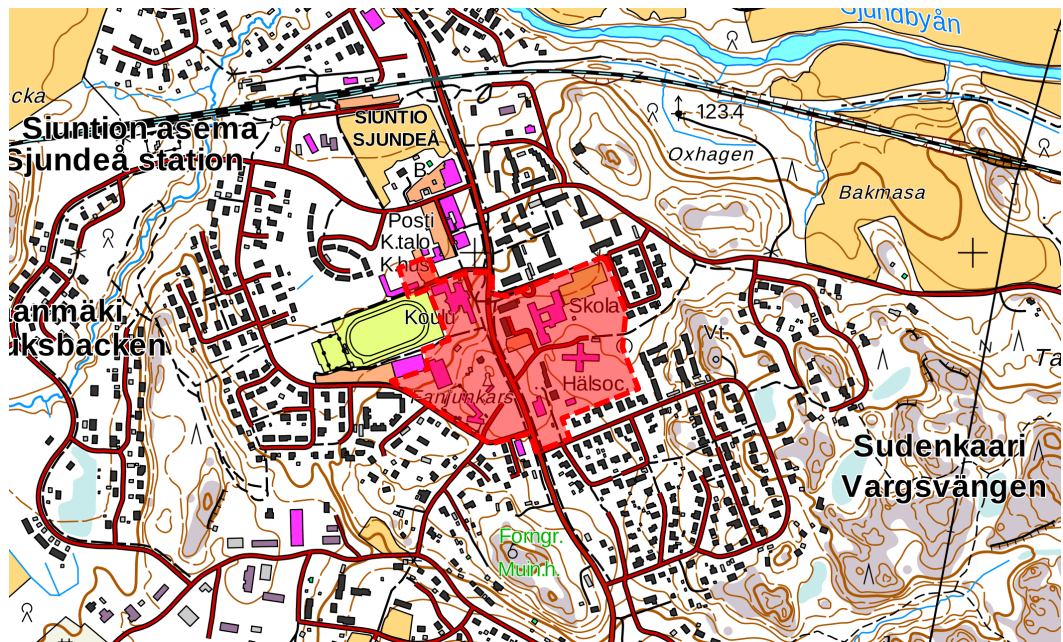
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siuntion kuntakeskuksessa Siuntiontien ympäristössä. Suunnittelualueetta rajaavat pohjoisessa Puistopolku ja Koulutie, lännessä Aleksis kiven tie, etelässä Sudenkaari ja idässä Kiertotie. Asemakaavan muutos koskee kortteleita: 65, 66, 40, 58 sekä osaa urheilupuistosta ja Koulupolun kohdalla olevasta puistosta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: Maanmittauslaitos 2018)

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

Siuntion Campuksen asemakaavan muutos

Päätarkoitus:

Mahdollistaa koulu-campusin laajentaminen, osoittaa julkisille palveluille riittävät aluevaraukset, turvata museoalueen suojeluarvot sekä tutkia alueelle tarkoituksenmukainen liikennematkaisu.

Kaava-alueen pinta-ala:

n. 13,0 ha

Rakennusoikeus:

43 892 k-m²

Kaavaselostus koskee:

2.4.2019 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Kannen kuva: Ortokuva. Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu.



1.3 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 <i>Tunnistetiedot.....</i>	2
1.2 <i>Kaava-alueen sijainti</i>	2
1.3 <i>Selostuksen sisällysluettelo.....</i>	3
1.4 <i>Luettelo selostuksen liitteistä</i>	4
1.5 <i>Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista....</i>	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 <i>Kaavaprosessin vaiheet</i>	5
2.2 <i>Asemakaava</i>	5
2.3 <i>Asemakaavan toteuttaminen</i>	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 <i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i>	6
3.1.1 <i>Alueen yleiskuvaus</i>	6
3.1.2 <i>Luonnonympäristö</i>	6
3.1.3 <i>Rakennettu ympäristö.....</i>	8
3.1.4 <i>Maanomistus.....</i>	13
3.2 <i>Suunnittelutilanne</i>	13
3.2.1 <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 <i>Asemakaavan suunnittelun tarve.....</i>	17
4.2 <i>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</i>	17
4.3 <i>Osallistuminen ja yhteistyö.....</i>	17
4.3.1 <i>Osalliset</i>	17
4.3.2 <i>Vireilletulo</i>	17
4.3.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	18
4.3.4 <i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	18
4.4 <i>Asemakaavan tavoitteet</i>	18
4.4.1 <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 <i>Kaavan rakenne.....</i>	19
5.1.1 <i>Mitoitus</i>	20
5.2 <i>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</i>	20
5.3 <i>Aluevaraukset.....</i>	20
5.3.1 <i>Korttelialueet.....</i>	20
5.3.2 <i>Muut alueet.....</i>	21
5.3.3 <i>Yleiset määräykset.....</i>	21
5.4 <i>Kaavan vaikutukset</i>	22
5.4.1 <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	22
5.4.2 <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....</i>	24
5.4.3 <i>Taloudelliset vaikutukset.....</i>	24
5.5 <i>Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin</i>	25
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1 <i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	25
6.2 <i>Toteutuksen seuranta.....</i>	25



1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Kaavamääräykset
4. Havainnekuvia
5. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu 2006) sekä seuraavat Uudenmaan vaihemaakuntakaavat:
 - ympäristöhäiriöitä aiheuttavat tekijät, vahvistettu 2010
 - alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, vahvistettu 2014
 - Blominmäen jätevedenpuhdistamo, vahvistettu 2014
 - kestävä, kilpailukykyinen ja hyvinvoiva Uusimaa, vahvistettu 2017
- Uusimaa-kaava 2050 selvitykset
- Siuntion keskustan osayleiskaava (hyväksytty 1993)
- Taajama- ja maisemakuvallinen tarkastelu, Tengbom Oy, 2018
- Siuntio Campus asemakaavan muutos, Liikennetarkastelut. Destia Oy, asiantuntijapalvelut 2.4.2019.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Tekninen lautakunta on käsitellyt vireilletuloa 16.1.2018 § 6 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 12.3.2019 §36.

Osallisilla on oikeus antaa mielipide nähtävillä olevasta kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään luonnoksesta lausunnot. Mielipide on toimitettava kuntaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen mielipiteisiin.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi. Viranomaisilta pyydetään ehdotuksesta lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdään vähäiset tarkistukset kaavaehdotukseen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaava pyritään toimittamaan Siuntion kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2019 kesällä. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

2.2 ASEMAKAAVA

Alueen pinta-ala on 13,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 43 892 k-m².

Asemakaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa koulukampuksen uudelleenjärjestelyn, osoittaa julkisille palveluille riittävät aluevaraukset, turvata museoalueen suojeluarvot sekä tutkia alueelle tarkoituksenmukainen liikennetarkaisu.

Alueelle on osoitettu pääosin kunnallisia palveluita sekä kerrostaloalueita. Asemakaavassa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) uutta koulukeskusta varten. Terveyskeskukselle, kahdelle päiväkodille sekä hammashoitolalle on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Aleksis Kiven kotitorppa on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kaavaan on merkitty kortteleiden käytössä olevat autopaikkojen korttelialueet (LPA). Alueelle on osoitettu kaksi kerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä yksi asuinpienalojen korttelialue (AR).

Virkistyskäyttöön kaavassa on osoitettu urheilupuiston alue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja alueen puistot (VP). Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Julkisten palvelujen rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia, uudet asuinrakennukset enintään kuusikerroksisia.



Liikenne tukeutuu olemassa olevaa tie- ja katuverkostoon. Siuntiontien ja Koulutien risteyksessä on koulukampukselle johtava, olemassa oleva Siuntiontien alikulku, johon alueen kevyt liikenne on ohjattu. Liikennejärjestelyjä on tarkasteltu erikseen mm. koululaisien saattoliikenteen osalta (Destia Oy). Siuntiontie on yleisen tien aluetta (LT) ja lisäksi on osoitettu kadut sekä kevyenliikenteen reitit. Siuntiontien varrella olevia pysäkkejä on varauduttu siirtämään lähemmäs uutta koulua sekä Siuntiontien alikulku.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Kunta vastaa kunnallisten palveluiden toteuttamisesta. Kerrostaloalueen toteuttamisesta vastaa alueen tuleva maanomistaja. Toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

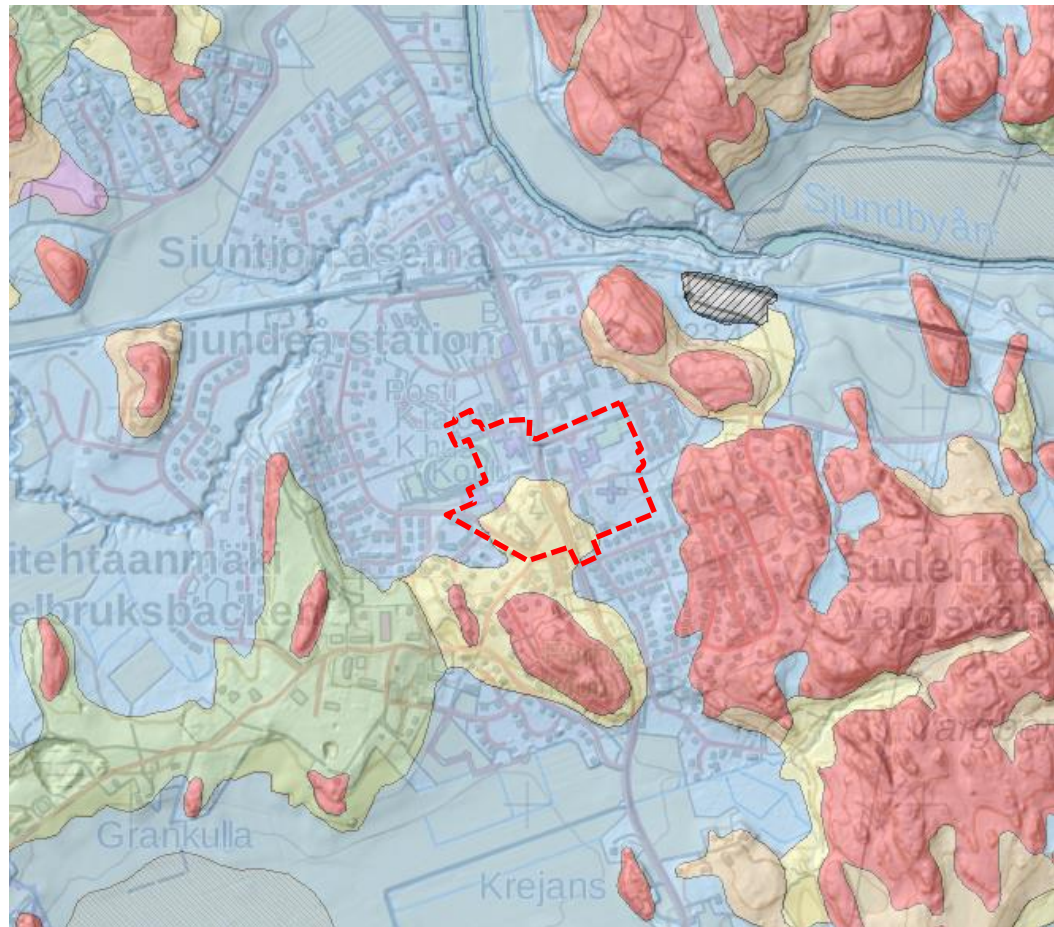
Alue sijaitsee Siuntion keskustaajamassa. Alueella sijaitsevat suomenkielien ja ruotsinkielinen koulu, päiväkotit, terveyskeskus, hammashoitola, hoitopalveluja sekä museona toimiva Aleksis Kiven kotitorppa, Fanjunkars, ja viereiseen liikuntapuistoon kuuluva vanha liikuntahalli sekä kerrostaloja. Alueen läheisyydessä sijaitsevat keuhkokuumeen muut palvelut sekä pientaloasutusta. Juna-asemalle on matkaa n. 500 m. Maasto on pääosin tasaista ja viettää loivasti luoteeseen. Alueen läpi kulkee Siuntiontie (seututie 115).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja topografia

Maaperä on pääosin savea, lounaassa on karkeaa hietää.

Alue on pienpiirteisesti kumpuilevan selänteen reuna-alueita jokilaakson laidalla. Maasto suhteellisen tasaista ja viettää loivasti luoteeseen. Länsiosassa on rinne, jossa maasto laskee jyrkemmin kohti laaksoa. Alue sijaitsee 15-20 metriä Sjunbyin jokilaaksoa korkeammalla. Korkeus meren pinnasta on 20-25 metriä. Tasannetta ympäröivät selänteen lakialueet kohoavat noin 10-20 metriä selvitysalueita korkeammalle. Korkein kohta on alueen itäpuolella n. 45 metriin merenpinnasta kohoava mäki, jolla sijaitsee vesitorni.



Kuva: Maaperäkartta ja suunnittelualueen sijainti. Sininen on savea ja keltainen karkeaa hietaa. (Kartta: Paikatietoikkuna 2018)

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutosalueella ei ole vesistöjä, eikä luokiteltuja pohjavesialueita. Taajaman pohjoispuolella sijaitsee Sjundbyn joki ja länsipuolella siihen laskeva Brännmalmsbäcken. Lähimmät järvet ovat Tjusträsk pohjoisessa sekä Vikträsk kaakossa. Alueen pintavedet valuvat luoteeseen kohti Brännmalmsbäckenia ja Sjundbyn jokea, joka laskee Vikträskiin ja edelleen Pikkalanjoen kautta mereen Pikkalanlahdella.

Kasvillisuus

Maisemakuva alueella on vihreää ja pienpiirteistä. Siuntiontien varrella on puistoja sekä kadunvarsipuustoa, joiden lomasta avautuu näkymiä piholle. Suunnittelualueella sijaitsee hoidettuja puistoalueita sekä pihojen kasvillisuutta. Koulujen ja terveyskeskuksen ympäristössä sekä Siuntiontien varressa on hoidettuja nurmialueita. Fanjunkarsintien eteläpuolella on asemakaavoitettu, mutta rakentumaton tontti, jolla on nykyisin lähinnä nuorta koivua kasvava puisto sekä museota palveleva pysäköintialue.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on rakennettua ympäristöä sekä hoidettuja puisto- ja piha-alueita.



Kuvat: Näkymiä terveyskeskuksen alueelta.



Kuva: Vasemmalla kerrostalo Siuntiontien varressa. Oikealla Aleksis Kiven koulu ja taustalla urheilupuisto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuoden 2018 elokuussa Siuntiossa oli tilastokeskuksen mukaan 6129 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteessa ennakoitaan tasaista nousua siten, että vuonna 2040 asukasmäärä on 7100. Asuntokunnan keskikoko oli vuonna 2017 2,92 henkeä.

Palvelut ja virkistys

Siuntion kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Siuntiontien varrella heti asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella. Alueen läheisyydessä on huoltoasema, pankki, apteekki, posti, kirjasto, kunnantalo sekä tekninen toimisto ja eläinlääkäri. Kaava-alueella sijaitsee päiväkotia, kaksi koulua, nuorisotila, hammashoitola ja terveyskeskus. Suuri osa suunnitellualueesta on nykyisin urheilupuistoa sekä koulujen piha-alueita. Alueen länsipuolella on urheilupuisto, jossa on mm. palloilukenttiä, urheiluhalli ja yleisurheilukenttä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastokeskuksen tilastotietojen (2016) mukaan Siuntion suurin toimiala työllistäjänä ovat terveys- ja sosiaalipalvelut. Kaava-alueella on kunnallisia opetus- ja terveysalan työpaikkoja noin 200 kpl.

2.4.2019

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue on kuntakeskukseen liittyvää taajamaa. Alueella sijaitsee pääosin julkisia rakennuksia ja aluetta ympäröi pientaloalue. Rakennukset ovat pääosin matalia, 1-2 -kerroksisia. Korkeimmat rakennukset ovat kaksi 3-4-kerroksista kerrostaloa alueen keskiosassa. Rakennukset ovat ilmeeltään yhtenäisiä, julkisivuissa on käytetty punaista tai vaaleaa tiiltä ja vaaleaa rappausta. Kattomuoto on pääosin loiva harjakat-to, kerrostaloissa tasakatto. Suunnittelualueen lähiympäristössä on useita pientalovaltaisia asuntoalueita. Alueen läpi kulkevan Siuntiontien ympäristön taajamakuva on väljästi rakennettu sekä vehreä.

Rakennuskanta on kerrostunutta. Alue on rakentunut pääosin 1960-1970-luvuilla, mutta alueella on joitakin rakennuksia 1980- 1990- ja 2000-luvuilta. Terveyskeskus on vuodelta 1967. Uusi hammashoitolan rakennus on valmistunut 2018 terveystakeskuksen länsipuolelle. Svenska skolan on perustettu 1970 ja sitä on laajennettu 1986, 2003 ja 2013. Aleksi Kiven koulun vanhin osa on vuodelta 1984 ja uudempi 2004. Koulu sijaitsee tällä hetkellä väistötiloissa sisäilmaongelmien takia.

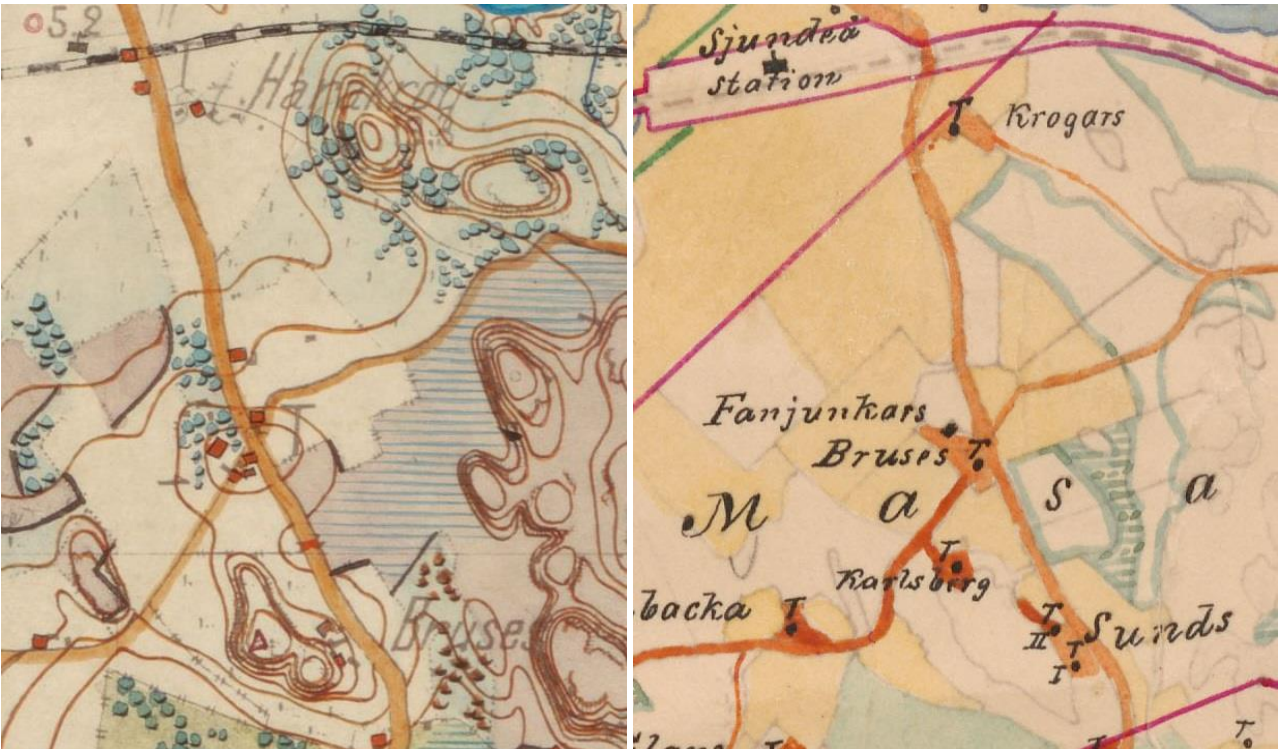
Alueen pohjoisosassa on kaksi asuinkerrostaloa 1970-luvun alusta. Länsiosassa on urheilukeskus, jossa sijaitsee vanha, vuonna 1981 rakennettu urheiluhalli. Uusi vuonna 2016 valmistunut urheiluhalli jää kaava-alueen ulkopuolelle. Alueella sijaitsee Jukolan päiväkot, joka on rakennettu vuonna 2000.



Kuvat: Ylinnä nykyinen terveyskeskus ja palveluasuinrakennus Siuntiontien itäpuolella. Alhaalla uusi Folksam Arena ja vanha urheiluhalli sekä Jukolan päiväkot Aleksis Kiven tien varrella.



Kuvat: Koulutien varrella sijaitseva Sjundeå Svenska skolan ja Siuntiontien länsipuolella sijaitseva Aleksis Kiven koulu.



Kuvat: Vasemmalla ote senaatinkartastosta vuodelta 1872. Siuntiontien varrella on vain muutamia rakennuksia. Oikealla pitäjänkartta 1915, jossa näkyvät torpat Fanjunkars ja Bruses sekä niitä ympäröivät pellot. Lähde Kansallisarkisto, Digitaaliarkisto.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Siuntiontie on osa historiallista, Turkuja ja Viipuria yhdistänyttä, Suurta Rantatietä. Myös Fanjunkarsintie ja Siuntiontien itäpuolella jatkuva Charlotta Lönnqvistintie näkyvät vanhoissa, 1800-luvun kartoissa. Rakennukset sijaitsivat siellä täällä tien varsilla. Sjunbyn linnan sotilastorppa, Fanjunkars, rakennettiin Suuren Rantatien varrelle 1800-luvun alussa. Torpan maakirjanimi on Bruses. Tuolloin aluetta hallitsivat peltomaisemat. Sjunbyn kartanon maille rakennetun torpan pihapiiriin kuului talousrakennusten lisäksi puutarha kukkineen ja hyötykasveineen.



Kuvat: Vasemmalla: Nykyinen Fanjunkars on rakennettu vuonna 2004 alkuperäisen näköiseksi. Oikealla: Fanjunkarsin pohjoispuolella sijaitseva aumakattoinen asuinrakennus.

Arvokkaat rakennukset

Fanjunkarsin torppa rakennettiin alun perin 1800-luvulla, mutta alkuperäinen torppa purettiin kivijalkaa myöten Porkkalan vuokra-aikana. Torppa on rakennettu uudelleen 2004 Pro Fanjunkars -säätiön toimesta ja sen ulkoasu muistuttaa tarkasti torpan 1940-luvun ulkoasua.

Aleksis Kivi asuin Fanjunkarsin torpassa Charlotta Lönnqvistin vieraana vuosina 1864-1871. Talossa on toiminut sittemmin ruotsinkielinen koulu. Kotiseutumuseona se toimi jo vuodesta 1934 kartanonherran lahjoitettua torpan kotiseutuyhdistykselle. Vuosina 1944-1956 alue jäi Neuvostoliiton haltuun.

Fanjunkars on suojeltu vuonna 1993 hyväksytyssä Siuntion keskustan osayleiskaavassa (kohde sr-9). Fanjunkarsissa oli sali, kaksi kamaria, keittiö ja kaksi eteistä. Ympärillä oli peltoa sekä puutarha.

Vanhin alueen säilynyt rakennus on tyhjillään oleva omakotitalo, Lillbruses, joka on rakennettu 1920. Rakennus on merkitty Siuntion keskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi (kohde sr-94). Aumakattoinen asuinrakennus on rakennettu 1920.

Historialliset tielinjat

Siuntiontie on osa historiallista, Turku ja Viipuria yhdistänyttä, Suurta Rantatietä. Myös Fanjunkarsintie ja Siuntiontien itäpuolella jatkuva Charlotta Lönnqvistintie näkyvät vanhoissa, 1800-luvun kartoissa.

Muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamuutosta varten ei ole tehty erillistä inventointia.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita, eikä lähiympäristössä ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Siuntiontien liikenne aiheuttaa melua.



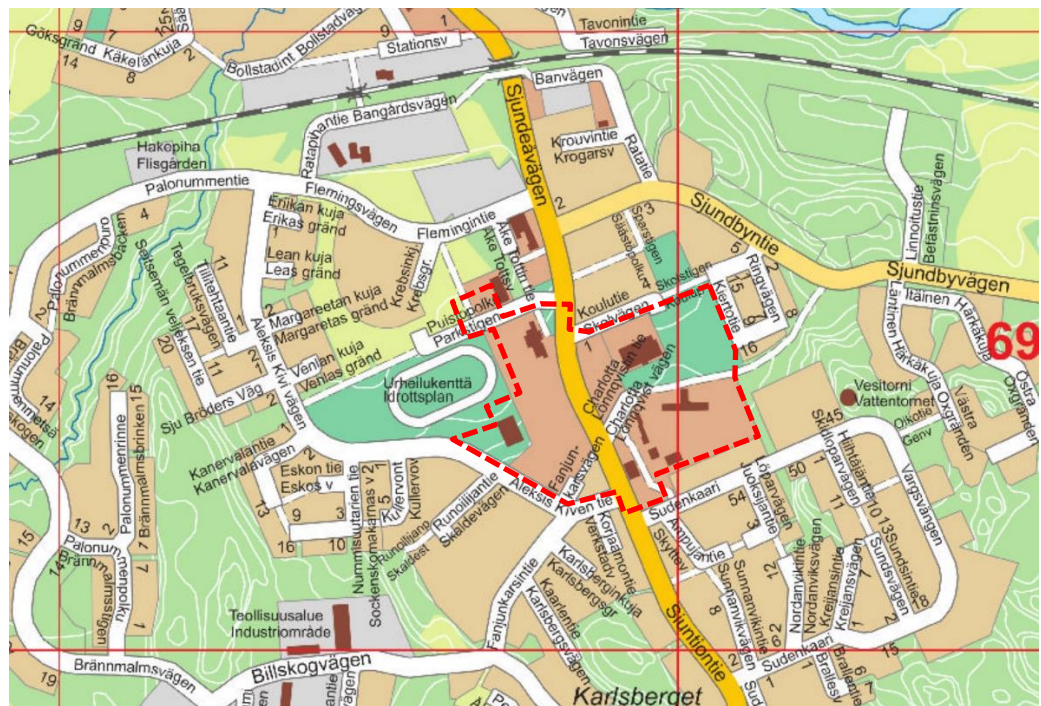
Liikenne

Alueen halki kulkee Siuntiontie, joka on seututie (115). Taajaman kohdalla nopeusrajoitus on 40 km/h.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoispuolella Puistopolku ja Koulutie, etelässä Aleksis Kiven tie ja idässä kiertotie. Aleksis Kiven tie on luonteeltaan taajaman sisäistä liikennettä palveleva kokoojakatu ja muut tiet pistokatuja, jotka palvelevat tontilleajoa. Siuntiontien, Aleksis Kiven tien, Puistopolun ja Koulutien rinnalla on kevyen liikenteen väylä. Lisäksi Fanjunkarsintie sekä Charlotta Lönnqvistintie ovat kevyen liikenteen väyliä. Koulutien kohdalla on alikulku Siuntion tien alitse.

Siuntiontien varressa on linja-autopysäkit. Koululaislinja-autot käyvät kääntymässä Puistopolun ja Koulutien päässä. Juna kulkee asemalta Helsingin suuntaan arkena aamuisin ja iltaisin muutaman vuoron. Asemalle on matkaa noin 500 m. Keskustan alueelta kulkee myös muutama linja-autovuoro Helsinkiin.

Alueelle on laadittu erillinen liikennetarkastelu (Destia Oy, 2019).



Kuva: Asemakaavamuuotosalueen liikenneyhteydet. (Siuntion karttapalvelu 2018)



Kuva: Vasemmalla näkymä pohjoisesta, Siuntiontien vartta kohti asemakaava-aluetta. Oikealla Charlotta Lönnqvistintien risteyksestä näkymä etelään. Siuntiontie varrella on kevyenliikenteen väylä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin Siuntion kunnan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.12.2004. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueet on osoitettu taajamatoimintojen alueiksi. Alueen läpi kulkee valtatie, jonka varsi on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi. Lisäksi alue on keskustatoimintojen aluetta.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaava, hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.12.2004 (kaavamutosalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

Uudenmaan vaihemaakuntakaava I (ympäristöhäiriöitä aiheuttavat tekijät) on vahvistettu ympäristöministeriössä 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluevarauksia suunnittelualueelle.

Uudenmaan vaihemaakuntakaava II (alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen) on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa aiempia kaavaratkaisuja tarkastellaan uudelleen alue- ja yhdyskuntarakenteen, liikenteen, kaupan sekä haja-asutuksen aihepiirien osalta. Kaavassa on kumottu merkintä koskien liikenneväylän vaihtoehtoista ratkaisua tai ohjeellista linjausta sekä keskustatoimintojen aluetta. Kaavaan on lisätty merkintä tiivistettävä alue, keskustatoimintojen alue ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

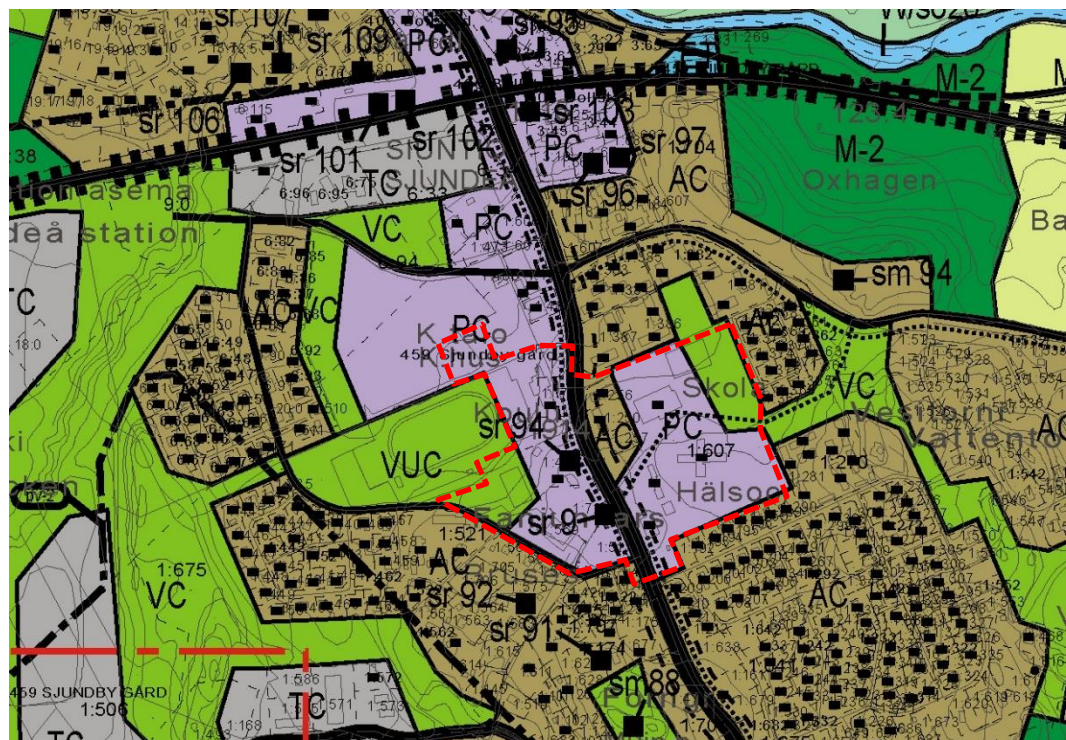
Uudenmaan vaihemaakuntakaava III (Blominmäen jätevedenpuhdistamo) on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.4.2014. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty aluevarauksia suunnittelualueelle.

Uudenmaan vaihemaakuntakaava IV (kestävä, kilpailukykyinen ja hyvinvoiva Uusimaa) on vahvistettu maakunnanvaltuustossa 24.5.2017. Kaavassa on kumottu merkintä koskien Siuntiontietä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueen. Kumotut merkinnät tuodaan takaisin siinä laajuudessa, kuin 4. vaihemaakuntakaavan ratkaisu edellyttää käyttäen uusia merkintätapoja.

Uusimaa-kaava 2050 valmistellaan vuosina 2016-2019 ja se on luonnosvaiheessa. Kaavan päätavoitteet ovat: kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.

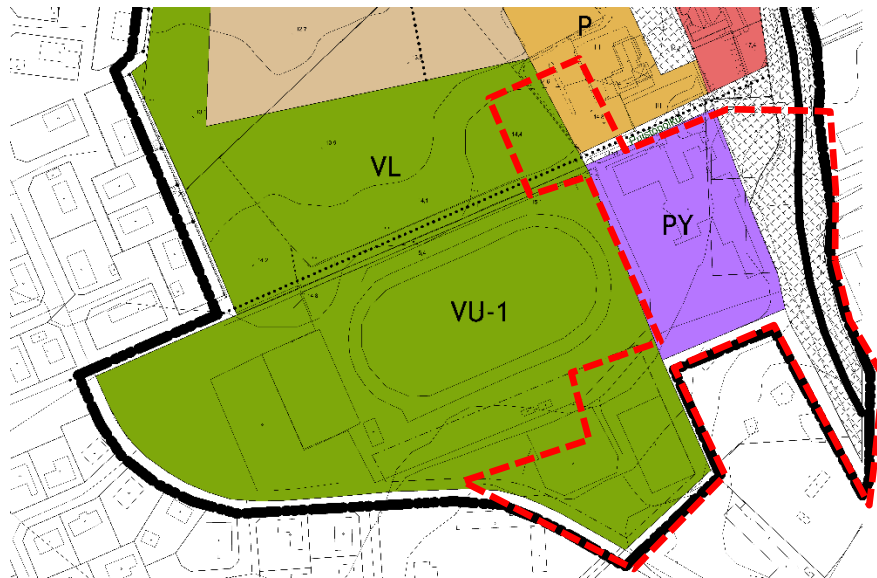
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1993 hyväksytty ja 13.12.1993 vahvistettu Siuntion keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset: asualue taaja-asutusalueella (AC), e max = 0,35, palvelujen ja hallinnon alue taaja-asutusalueella (PC), e max = 0,6, virkistysalue taaja-asutusalueella (VC), urheilualue taaja-asutusalueella (VUC). Alueen läpi kulkee seututie, jonka vierellä kulkee kevyen liikenteen yhteys. Lisäksi alueen itäosaan on alueen läpi kevyen liikenteen yhteys. Alueella on kaksi suojeltua rakennuskohdetta (sr). Siuntiontie on merkitty historialliseksi tieksi.



Kuva: Ote Siuntion keskustan osayleiskaavasta, asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

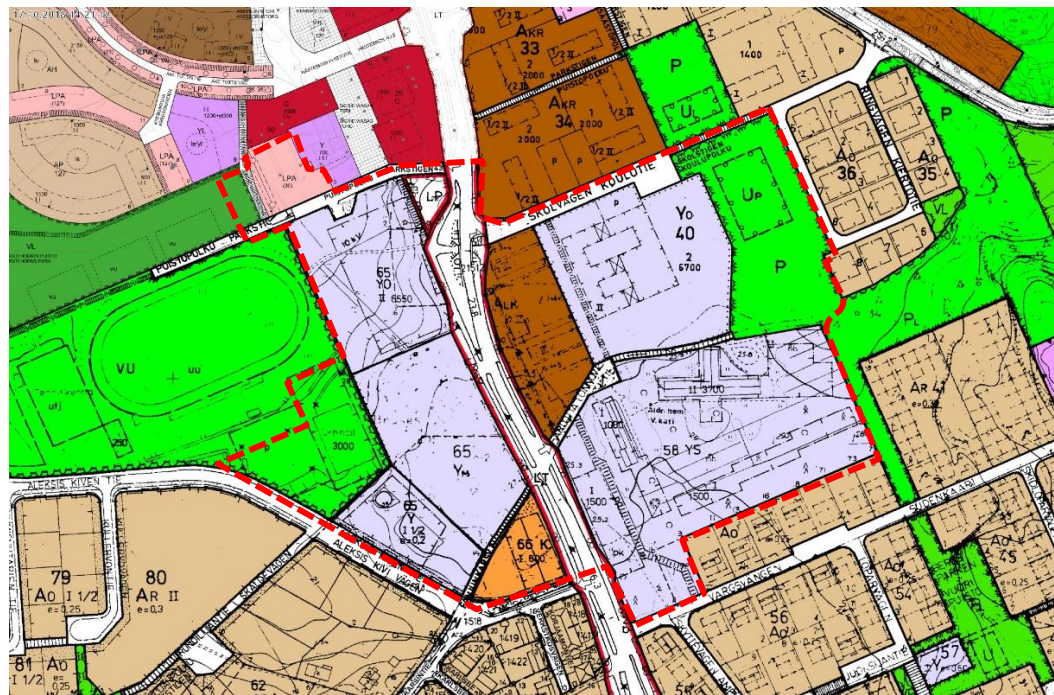
Siuntion kuntakeskuksen yleiskaavan muutos (5.9.2008) koskee Aleksis Kiven koulun ja urheilupuiston aluetta sekä Siuntiontien pohjoisosaa. Koulu on merkitty julkisten palvelujen alueeksi (PY), urheilupuiston alue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1), jolle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia, yli 4 m korkeita kuitenkin vain katkoviivoin rajatulle alueelle. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kattopinta-ala saa olla korkeintaan 6000 m². Siuntiontie on merkitty seututiekseksi ja sen varsi pienin toimenpitein kehitettäväksi alueeksi (rasteri).



Kuva: Ote Siuntion kuntakeskuksen yleiskaavan muutoksesta, asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Ajantasa-ase­makaavassa on seuraavat merkinnät: asuin- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), museorakennusten korttelialue (YM), sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue (YS), yleisten rakennusten korttelialue (Y), liikerakennusten korttelialue (K), yleinen pysäköintialue (LP), yleisen tien alue (LT), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), puisto (P), katualue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp).



Kuva: Ote ajantasa-ase­makaavasta. Alustava asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.



2.4.2019

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.11.2001 § 91 ja se astui voimaan 1.1.2002. Muutos pykälään 31 hyväksyttiin valtuustossa 1.10.2007. Rakennusjärjestys on vanhentunut eikä siinä käsitellä tämän päivän rakennustrendejä, kuten aurinkopaneeleja. Siinä on myös jonkin verran vanhentunutta tietoa. Kuntaliitto on laatinut kunnille käsikirjan ja ohjeet rakennusjärjestyksen tarkastamiseksi. Rakennusjärjestys on uusittu vuoden 2018 aikana ja hyväksytään kunnanvaltuustossa 2019.

Pohjakartta

Pohjakartta on vuodelta 1994.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 1.5.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Aleksis Kiven koulun ja Svenska Skolanin kortteleiden asemakaavat ovat vanhentuneet. Niille suunnitellaan uudis- ja lisärakentamista sekä peruskorjauksia. Korttelit ovat kunta-keskuksen ytimessä, joten suunnittelun lähtökohtana tulee olla ajantasainen asemakaava.

Kaavalla on tarkoitus vastata muuttuneisiin maankäytön tarpeisiin, mahdollistaa koulu-keskuksen sekä kunnallisten palveluiden uudelleenjärjestely ja ajantasaistaa asemakaavaa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2018 § 6.

Tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 12.3.2019 §36.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 16.1.2018 § 6.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Siuntion teknisessä toimistossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarpeen mukaan, noudattaen maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulukampuksen laajentaminen. Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaavaa ja osoitetaan julkisille palveluille riittävät aluevaraukset, turvataan museoalueen suojeluarvot sekä tutkitaan alueelle tarkoituksenmukainen liikenneratkaisu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kts. kohta 3.2.1

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty tätä asemakaavan muutosta koskevat seuraavat keskeiset tavoitteet:

Taajamatoimintojen alue

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.

Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutilatarjontaan. Kaikille keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



2.4.2019

Tiivistettävä alue

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyän ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yleiskaava

Alueiden käytössä tulee huolehtia monipuolisten luontoarvojen, maisema-arvojen ja kulttuuristen arvojen säilymisestä. Ekologiset yhteydet, virkistysalueverkostot ja ulkoilureitit tulee turvata yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen tehokkuudeksi on määritelty 0,6 ja asuinalueiden 0,35.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle on osoitettu pääosin kunnallisia palveluita sekä kerrostaloalueita. Koulukeskuksen osalta kunta on teettänyt erillisiä suunnitelmaluonnoksia uudesta koulukampuksesta (Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy).

Asemakaavassa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) uutta koulukeskusta varten. Terveyskeskukselle, kahdelle päiväkodille sekä hammashoitolalle on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Aleksis Kiven kotitorppa on osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (YM). Kaavaan on merkitty kortteleiden käytössä olevat autopaikkojen korttelialueet (LPA). Alueelle on osoitettu kaksi kerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä yksi asuinpientalojen korttelialue (AR).

Virkistyskäyttöön kaavassa on osoitettu urheilupuiston alue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja alueen puistot (VP). Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti. Julkisten palvelujen rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia, uudet asuinkerrostalot enintään kuusikerroksisia.

Liikenne tukeutuu olemassa olevaa tie- ja katuverkkoon. Siuntiontien ja Koulutien risteyksessä on koulukampukselle johtava, olemassa oleva Siuntiontien alikulku, johon alueen kevyt liikenne on ohjattu. Liikennejärjestelyjä on tarkasteltu erikseen mm. koululaisen saattoliikenteen osalta (Destia Oy).

Siuntiontie on yleisen tien aluetta (LT) ja lisäksi on osoitettu kadut sekä kevyenliikenteen reitit. Siuntiontien varrella olevia pysäkkejä on varauduttu siirtämään lähemmäs uutta



koulua sekä Siuntiontien alikulkua. Länsipuolinen pysäkki sijoittuisi koulun kohdalle, kerrostalokorttelin keskivaiheille ja itäpuolinen pysäkki kerrostalokorttelin eteläpuolelle. Itäpuolinen pysäkki edellyttää tiealueen leventämistä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 13,0 ha. Kaavalla muodostuva aluetehokkuus (ea) on 0,36.

Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 43 892 k-m² rakennusoikeutta, josta 25 652 k-m² kunnallisille palveluille ja 20 864 k-m² asumiselle. Uusien kerrostalojen osuus asumiselle osoitetusta rakennusoikeudesta on 13 950 k-m² ja uusien kerrostaloasuntojen keskikoko on kaavassa laskennallisesti 50 k-m². Arvioidun huoneistoalan (80 % rakennusoikeudesta) mukaan laskettuna uusiin kerrostaloihin muodostuu noin 223 asuntoa eli kaava mahdollistaa n. 557 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle (asuntokunta 2,5 henkeä). Uusiin rivitaloihin muodostuu noin 5 asuntoa ja uusia asukkaita alueelle voi sijoittua noin 15. Kaava mahdollistaa siten noin 572 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Alueella säilyy noin 200 kunnallista työpaikkaa.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on terveellisen ja turvallisen asuinympäristön muodostaminen. Kuntakeskuksessa sijaitsevia kunnallisia palveluita järjestellään uudelleen ja samalla tiivistetään alueen maankäyttöä ja osoitetaan uusia mahdollisuuksia asumiseen. Kaavassa on annettu määryksiä rakennusten ulkoasusta ja muodostuvasta taajamakuvasta.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa on osoitettu olemassa olevat kerrostalot sekä uusi kerrostaloalue vanhan terveystakeskuksen paikalle. Rakennusoikeus on yhteensä 17 490 k-m², minkä lisäksi tonteille saa rakentaa asumista palvelevia piharakennuksia enintään 15 % rakennusoikeudesta. Korttelissa 40 suurin sallittu kerrosluku on ½ k III. Korttelissa 58 suurin sallittu kerrosluku on VI.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kaavassa on osoitettu uusi tontti kortteliin 58. Rakennusoikeus on yhteensä 750 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I u ½.

YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Suomen- ja ruotsinkielisille kouluille on osoitettu yhteinen koulukampus alueen luoteisosaan. Koulukampukseen sijoittuu noin 800 oppilasta ja noin 100 opettajaa. Koulun pihaa on laajennettu etelään. Uuden koulukampuksen rakennusoikeus on 12 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.



2.4.2019

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Terveyskeskus siirtyy nykyiseltä paikaltaan Koulutien varteen ruotsinkielisen koulun paikalle. Sen yhteyteen on osoitettu tontti päiväkodille. Toinen päiväkotij sijaitsee Aleksis Kiven tien varrella. Rakennusoikeus on yhteensä 7 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Korttelissa 65, Aleksis Kiven tien ja Fanjunkarsintien risteyksessä sijaitseva 956 k-m² laajuinen päiväkotij säilyy nykyisellä paikallaan. Rakennukselle on osoitettu 1 000 k-m² rakennusoikeus.

YM Museorakennusten korttelialue.

Aleksis Kiven kotitorppa pihapiireineen on osoitettu museoksi. Rakennus on kooltaan 119 k-m² ja osoitettu suojelluksi (sr). Pihapiirissä oleva talousrakennus on kooltaan 33 k-m².

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa korttelin niiden tonttien autopaikkoja, jotka on kaavaan merkitty.

5.3.2 Muut alueet**VP Puisto.**

Viheralueet sekä Aleksis Kiven kotitorpan edustalla oleva toteutumaton liiketontti on osoitettu puistoksi. Puistoon on osoitettu nykyinen museon pysäköintialue.

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Osa nykyistä urheilupuistoa on osoitettu merkinnällä. Alueella sijaitsee kaksi urheiluhallia. Rakennusoikeus on yhteensä 5000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II.

LT Yleinen tie.

Siuntiontie on osoitettu yleiseksi tiealueeksi. Tieltä on sallittu kaavassa osoitetut liittymät.

Katualueet.

Alueen katuverkko ja nykyiset kevyen liikenteen väylät säilyvät ennallaan. Charlotta Lönnqvistintien päästä on osoitettu Koulutielle uusi kevyen liikenteen yhteys, josta on pääsy Siuntiontien alikululle.

sr Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. MRL 57 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden sekä pihapiiriin toteutettavien uudisrakennusten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

5.3.3 Yleiset määräykset

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

**Pysäköintipaikkoja on varattava vähintään:**

AK-korttelialueet 1 ap/70 k-m²
seniori- tai palveluasunnot 1 ap/170 k-m²
AR-korttelialueet 2 ap/asunto
YO, YS ja YM -korttelialueet 1 ap/150 k-m²

Hulevedet

Rakennusten kattovedet ja muut puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan tai johdettava hallitusti eteenpäin. Mahdollisesti likaiset hulevedet on johdettava pois alueelta tai puhdistettava.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin vertailukohtana on nykytilan ohella voimassa olevan asemakaavan mahdollistama, osittain toteutumaton maankäyttö. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna on käytetty MRL 54 §:ssä määriteltyjä asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Vaikutusten arvioinnissa on annettu myös ohjeistusta alueen jatkosuunnittelua ja toteutusta varten siten, että muodostuvia ympäristövaikutuksia saadaan minimoitua.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kunnallisten palveluiden keskittäminen mahdollistaa taajamarakenteen tehokkuuden kasvun. Nyt väljästi ja matalana rakennettu taajama tiivistyy ja rakennusten kerrosluku kasvaa.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Palveluiden äärelle voidaan osoittaa uusia asuntoja. Asemakaavan muutos mahdollistaa väestönlisäyksen alueella uuden kerrostaloalueen ja rivitalotontin myötä noin 572 asukkaalla.

Kunnalliset palvelut säilyvät samoina, joten työpaikkamäärään ei kohdistu merkittävää muutosta. Koulurakennuksissa on sisäilmaongelmia ja koulut sijaitsevat väistötiloissa. Koulurakennukset, terveyskeskus sekä nykyiset hoivapalvelurakennukset puretaan ja toiminnoille toteutetaan uudet rakennukset. Hammashoitola on uusittu loppuvuodesta 2018 terveyskeskuksen länsipuolelle. Rakennus on toteutettu siirrettävänä ja se siirretään uudelle paikalleen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortteli-alueelle.

Uusien asukkaiden myötä palvelujen kysyntä kasvaa. Kunnalliset palvelut on mitoitettu kaavassa huomioiden asukaslisäys.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutusta virkistystoimintoihin alueella. Nykyiset liikuntatoiminnot sekä virkistysmahdollisuudet säilyvät alueella.



2.4.2019

Liikenne

Liikenne lisääntyy hieman nykyisillä kaduilla. Koululaisliikenne keskittyy uuteen koulu-keskukseen. Noin 500 oppilasta saapuu kouluun koululaisbussilla, noin 300 oppilasta saapuu kävellen, pyörällä tai henkilöautokyydillä. Koululaisbussit hyödyntävät nykyistä Koulutien kääntöpaikkaa, josta on turvallinen kevyen liikenteen alikulku uudellen koululle. Toisena vaihtoehtona on tutkittu koulutontin eteläosaa, jonne toteutettaisiin Siuntion-tieltä uusi yhteys saattoliikenteelle sekä uusi kevyen liikenteen yhteys koululle. Henkilö-autojen saattoliikenne on ohjattu Puistopolun kautta nykyiselle LPA-alueelle Siuntiontien varrella.

Terveyskeskuksen, hammashoitolan sekä nykyisten kerrostalojen liikenne säilyy Charlotta Lönnqvistin tiellä. Terveyskeskuksen liikennöinti tapahtuu osin Koulutien suunnasta, jota käyttää myös sen varrelle osoitettu päiväkotiki.

Charlotta Lönnqvistin tien liikenne lisääntyy uuden kerrostaloalueen myötä. Tien linjauksen oikaisu kohtisuoraan Siuntiontiehen nähden parantaisi liittymän turvallisuutta sekä ajoneuvoliikenteen että jalankulun osalta.

Kaavassa osoitettu lisärakentaminen ei aiheuta sellaista liikennemäärän kasvua, että sillä olisi vaikutuksia Siuntion liikenneverkon toimivuudelle. Liikenneturvallisuuden osalta on keskeistä toteuttaa rakennettavien alueiden sisäiset liikennejärjestelyt selkeästi jäseneltyinä näkemät huomioiden.

Koulukuljetusten saattoliikenteen tulee toteuttaa niin, että liikennejärjestelyt ovat selkeästi jäseneltyinä ja koululaisten kävelyreitit ovat selkeästi eroteltuja ajoradasta ja pysäköintialueista. Henkilöautoliikenne tulee järjestää selkeästi opastelluna huomioiden koululaisten kävelyreitit.

Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Rakennukset voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Aleksis Kiven kotitorppa on merkitty suojelluksi ja alue museorakennusten korttelialueeksi. Pihapiiri on vehreä ja puuston suojaama. Taajamakuva rakennuksen läheisyydessä on tutkittu erillisellä tarkastelulla. Pohjoispuolelle toteutettava koulukampus ei aiheuta vaikutuksia alueen maisemakuvaan tai kulttuuriympäristön arvoihin. Pihapiirin kasvillisuus on tarkoitus säilyttää ja samoin etelässä oleva puisto.

Museon pohjoispuolella tyhjillään oleva vanha omakotitalo tultaneen purkamaan.

Vanhat tielinjaukset, Fanjunkarsintien ja Charlotta Lönnqvistin tie sekä Siuntiontie säilytetään ennallaan.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuudesta on huolehdittu osoittamalla kevyelle liikenteelle turvalliset reitit Siuntiontien alikulun kautta. Siuntiontiellä olevien liittymien määrä ei lisääntynyt, vaan käytetään olemassa olevia liittymiä. Siuntiontien pysäkkien siirto koulun kohdalle hyödyntää paremmin olemassa olevaa Siuntiontien alikulua, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.



Kouluissa on havaittu sisäilmaongelmia, minkä takia koulut sijaitsevat tällä hetkellä väistötiloissa. Vanhat rakennukset puretaan ja koulukeskukselle toteutetaan uusi rakennus.

Alueella ei ole muita terveellisyteen vaikuttavia riskejä tai toimintoja.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavassa on osoitettu kunnallisia palveluita kaiken ikäisille kunnan asukkailla. Uudet kerrostaloasunnot mahdollistavat kaikenikäisille asumismahdollisuuksia kunnallisten ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Erityisesti vanhemmat ikäryhmät haluavat usein siirtyä kauempaa omakoti- ja rivitaloista kerrostaloihin kuntakeskukseen.

Koulut, terveyskeskus ja muut kunnalliset palvelut saavat uudet ja nykyaikaiset tilat. Samalla palveluita voidaan parantaa ja kapasiteettia voidaan kasvattaa uusien asukkaiden synnyttämän palvelunkysynnän myötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on rakennettua ja hoidettua taajamaa sekä piha-alueita. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.

Likaantuneet hulevedet mm. liikennealueilta tulee ohjata hulevesijärjestelmään ja puhdistaa ennen maaperään tai vesistöihin päästämistä. Puhtaat hulevedet voidaan imeyttää maaperän salliessa tai ohjata hallitusti viivytäten eteenpäin.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Uuden koulukampuksen, terveyskeskuksen sekä päiväkodin toteuttaminen ja vanhojen rakennusten purkaminen aiheuttavat merkittäviä kustannuksia kunnalle. Uudisrakennuksen toteuttaminen on kokonaistaloudellisesti edullisempaa pitkällä aikavälillä kuin useiden huonokuntoisten rakennusten peruskorjaus. Samalla tilajärjestelyt saadaan vastaamaan nykyisiä toiminnan edellyttämiä tarpeita.

Mahdollisen uuden koululaisbusseille tarkoitetun kääntöpaikan toteuttaminen koulutontin eteläosaan aiheuttaa kunnalle kustannuksia.

Alueella on kunnallistekninen verkosto. Mahdolliset vanhat tai kapasiteetiltaan pienet putkilijat voidaan uusia samassa yhteydessä.

Uuden kerrostaloalueen myynnistä kunta saa tuloja. Uusien asukkaiden myötä kuntaa saa pitkällä aikavälillä myös verotuloja.

Kuntakeskuksen kaupalliset palvelut hyötyvät myös uusien asukkaiden mahdollisesti tuomasta, kasvavasta palvelujen kysynnästä.

Pysäkkien siirrosta aiheutuu kustannuksia valtiolle.



5.5 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavassa alueelle on osoitettu yleiskaavan mukaisesti asumista, palvelualueita sekä virkistysalueita. Osa palveluille yleiskaavassa osoitetusta alueesta on asemakaavassa osoitettu uudeksi kerrostaloalueeksi. Asemakaavalla pyritään tiivistämään kuntakeskuksen palveluiden lähellä olevaa yhdyskuntarakennetta ja järjestelemään kunnalliset palvelut uudelleen tarkoituksenmukaisella tavalla. Tämä vapauttaa osan alueesta asumiselle. Asemakaava ei siten ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueen tehokkuudeksi on määritelty 0,6 ja asuinalueiden 0,35. Asemakaavan tehokkuus kunnallisten palvelujen alueilla on 0,52 ja asuinalueilla 0,66. Asemakaavassa on tavoitteena lisätä asumismahdollisuuksia keskustassa palveluiden lähellä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Kunta vastaa kunnallisten palveluiden toteuttamisesta. Kerrostaloalueen toteuttamisesta vastaa alueen tuleva maanomistaja. Valtio vastaa pysäkkien siirtämisestä.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksen seurannasta vastaa Siuntion kunta.

Helsingissä 2.4.2019

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi
maisema-arkkitehti, YKS-359