



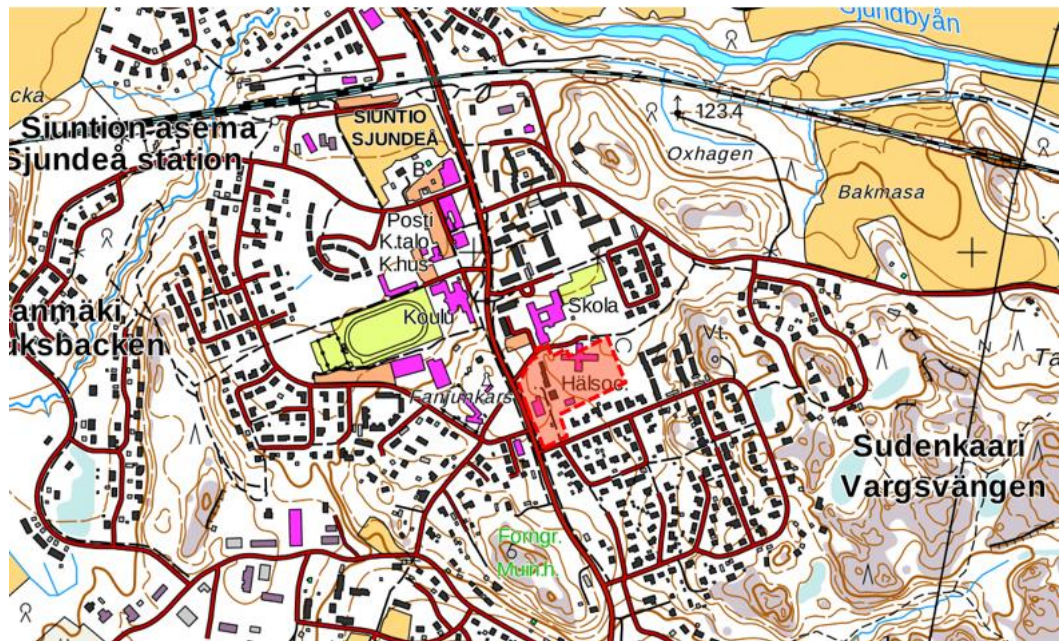
## CAMPUS ASEMAKAAVA / VAIHE 2 (CAMPUS II)

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.1.2019, tark. 7.5.2021, tark. 22.3.2022, tark. 6.2.2024**

### SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Siuntion kuntakeskuksen osaa korttelista 58, sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siuntion kuntakeskuksessa Siuntiontien itäpuolella. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Charlotta Lönnqvistin tie sekä puistoalue, lännessä Siuntiontie, etelässä Sudenkaari ja idässä pientaloalue.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: Maanmittauslaitos 2018)

### NYKYTILANNE

Suunnittelualueella sijaitsee vanha terveyskeskus, palveluasumista sekä hammashoitola. Alueen läheisyydessä sijaitsee mm. pientalo- ja kerrostaloasutusta, urheilukenttä, suomen- ja ruotsinkieliset koulut sekä muita keskustan palveluita. Juna-asemalle on matkaa 500 m. Topografia on pääosin melko tasaista. Maaperä on pääosin savea ja eteläosassa on karkeaa hietaa.

### TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Työssä laaditaan asemakaavan muutos vanhaan terveyskeskuksen kortteliin terveyskeskuksen siirtyessä uusiin tiloihin. Alueelle suunnitellaan omaehtoista asumista ja palveluja.

Tavoite kerrostaloalueen osalta on täsmentynyt luonnosvaiheen jälkeen ja alueelle suunnitellaan omaehtoista asumista sekä palveluja kunnan HINKU-tavoitteiden (Kohti hiilineutraalia kuntaa) mukaisesti ja kannustetaan puurakentamiseen.



## MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on Siuntion kunnan omistuksessa.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukais- ta suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voi- maan 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 alueidenkäyttötavoit- teiden erityistavoitteet:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perus- tuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyn- tämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehityk- selle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutetta- vuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliiken- nettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher- alueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä- Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavas- ta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnit- telumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä on voimassa kumotun määräyksen sijaan Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Niiden mukaan merkitykseltään seudul- lisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliömetriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella osoiteta muuta.

Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa maakuntavaltuuston päätöksen mukai- sesti Uudellamaalla aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat lukuun ottamatta Öster- sundomin alueen maakuntakaavaa. Lisäksi 4. vaihemaakuntakaavan osalta jää voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Kaavan päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, il- mastomuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö, hyvin- voinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

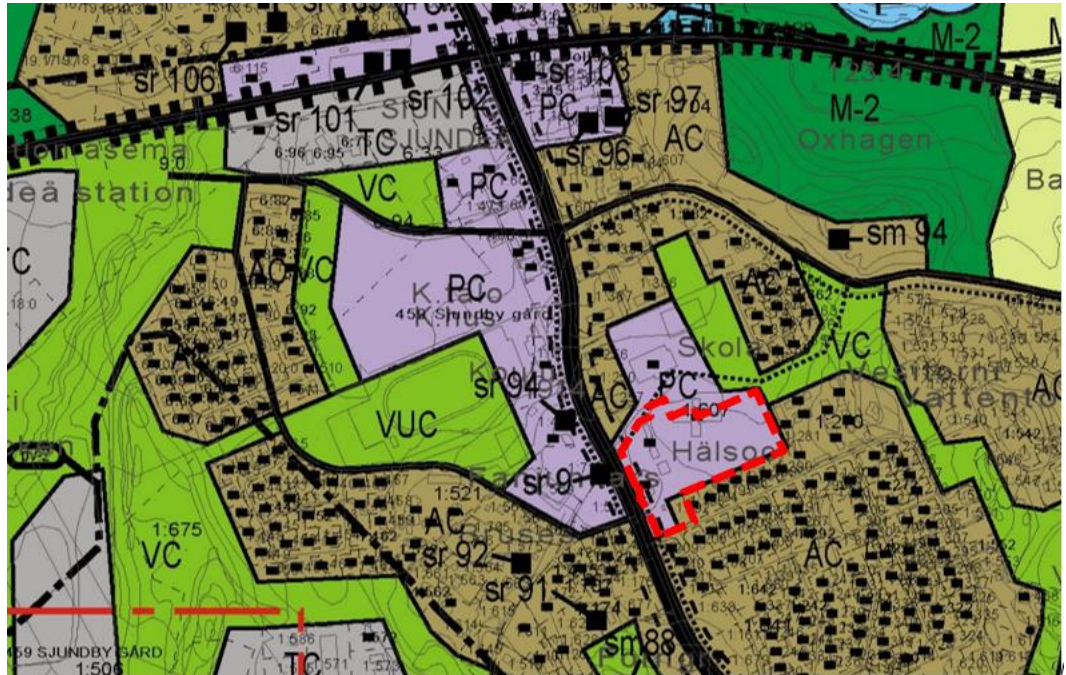
Kaavassa suunnittelualueetta sivuava Siuntiontie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Radan eteläpuolella Siuntion keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (pieni keskus) eikä sen ympäristöön ei ole osoitettu toimintoja. Uusimaa-kaavassa on kuitenkin tunnistettu myös maakuntakaava-merkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Näiden alueiden käyttöön liittyy merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä sekä Uusimaakaavalle asetettuja tavoitteita, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen liittyen. Näidenkin alueiden tulevassa käytössä korostetaan kestävyttä. Uusimaa-kaavassa on annettu koko aluetta koskevia määräyksiä, joissa edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioiden.



Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050. (kaavamutosalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä)

### Yleiskaava

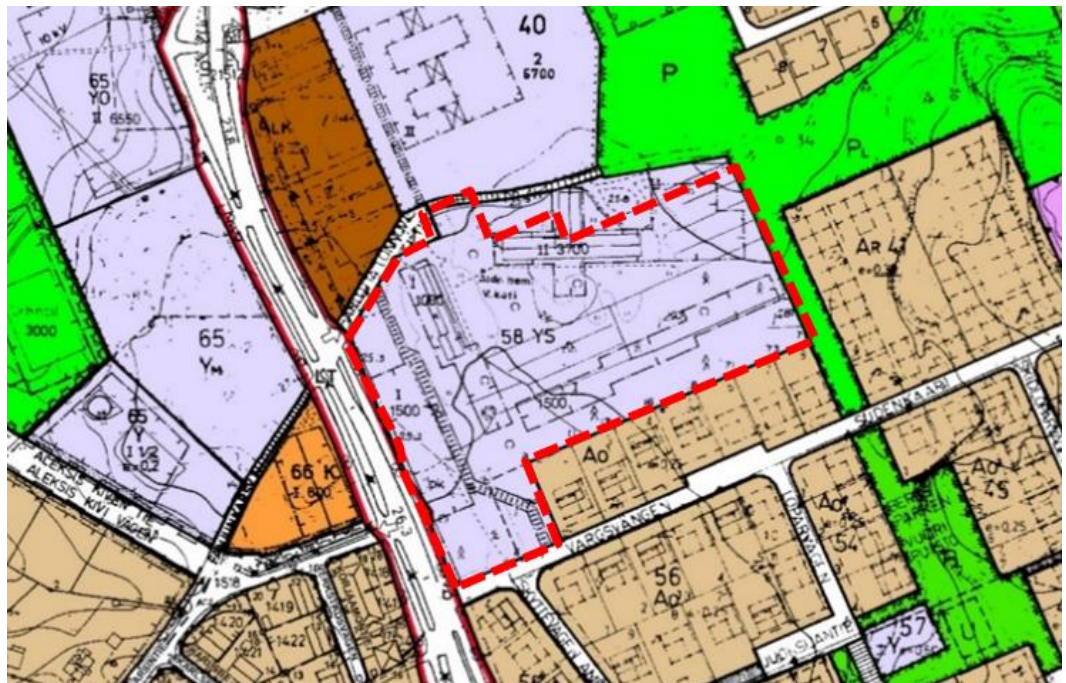
Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1993 hyväksytty ja 13.12.1993 vahvistettu Siuntion keskustan osayleiskaava. Osayleiskaavassa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue taaja-asutusalueella (PC),  $e_{max} = 0,6$ . Alueen länsipuolella kulkee seututie, jonka vierellä kulkee kevyen liikenteen yhteys. Siuntiontie on merkitty historialliseksi tieksi.



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

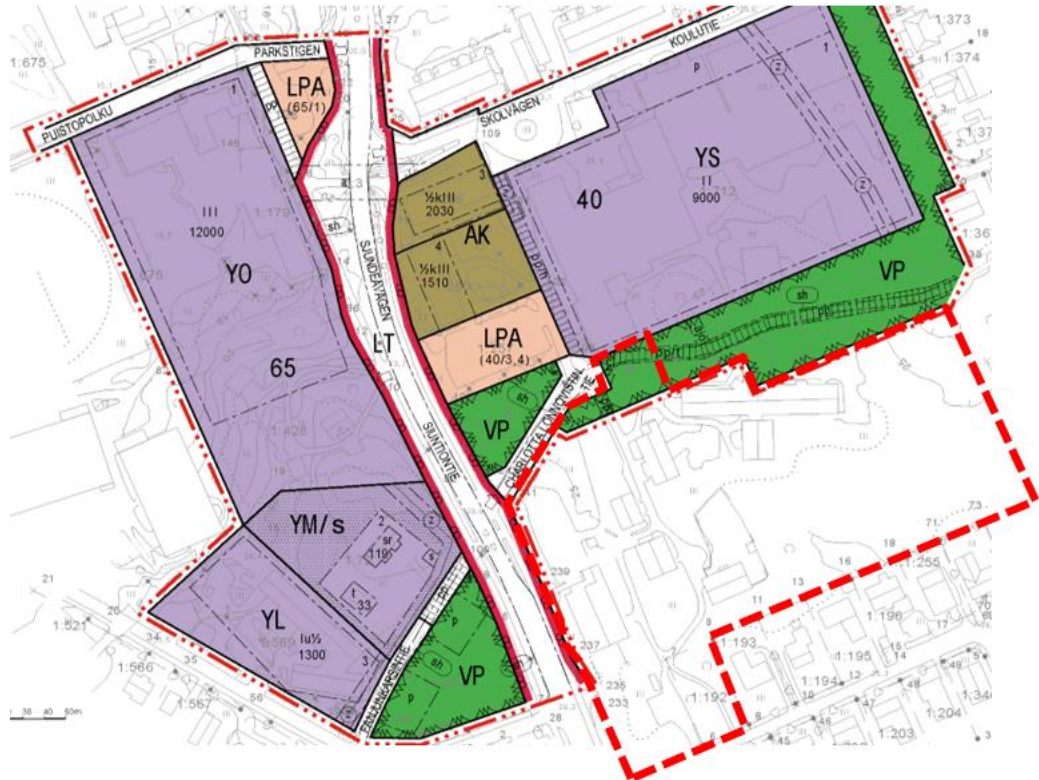
### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1988, jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).



Kuva: Ote kaavamuuosalueella voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella on pieneltä osin voimassa puiston ja maantien alueen osalta Siuntion kunnanvaltuuston 9.12.2019 hyväksymä sivistys- ja hyvinvointikampanuksen Campus I -asemakaava.



Kuva: Campus I -asemakaava, KV 9.12.2019

## Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan nykyinen rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 44 ja se astui voimaan 1.10.2019. Tämä rakennusjärjestys kumoaa kunnanvaltuuston 12.11.2001, 91 § hyväksymän rakennusjärjestyksen ja 1.10.2007, 31 § hyväksymän rakennusjärjestyksen muutoksen, paitsi, että tässä rakennusjärjestyksessä jäävät voimaan 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen rakennuskaava-alueita koskevat rakennusoikeusmääräykset: pykälät 29 – 40.

## Selvitykset

Aluetta koskevat seuraavat selvitykset:

- Maisema- ja taajamakuullinen tarkastelu, Tengbom Oy 2019
- Campus, Siuntio. Asemakaavamuuotosalueen meluselvitys, Destia Oy, 2019

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusarviointi tehdään asiantuntija-arviona ja se perustuu alueella laadittuihin selvityksiin, olemassa olevaan lähtöaineistoon sekä tehtyihin maastoinventointeihin.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;



- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

## KAAVAN VALMISTELUUN OSALLISTUMINEN

Suunnittelun alkamisesta, kaavoitukseen liittyvistä tapahtumista ja kaavan nähtävillä oloista tiedotetaan kunnanviraston ilmoitustaululla, Kirkkonummen Sanomat ja Västra Nyland -lehdissä sekä kunnan internet-sivuilla ([www.siuntio.fi](http://www.siuntio.fi)). Kaavoituksen aikana järjestetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2018.

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Siuntion kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan. Kaavan vireilletulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi osallisille viranomaisille.

### Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.04.2019-27.05.2019. Aineiston nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus. Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kunta antaa perustellun vastineen mielipiteisiin. Nähtävillä asettamisesta kuulutettiin muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot valmisteluaineistosta.

### Ehdotus I (MRL 65 §)

Kaavaehdotus laadittiin havainnekuvan pohjalta saatu palaute huomioiden sekä edelleen teknisen lautakunnan 15.6.2021 § 79 käsittelyn ja luottamushenkilöille järjestetyn kaavaillan antaman palautteen mukaan. Tavoite kerrostaloalueen osalta täsmentyi luonnosvaiheen jälkeen kaksivaiheisesti. Alueelle suunniteltiin monimuotoista omaehtoista asumista sekä palveluja kunnan HINKU-tavoitteiden mukaisesti ja kannustettiin puurakentamiseen sekä uusiutuvan energian käyttöön.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 22.3.2022 § 38. Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 § mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi 4.4.-5.5.2022. Ehdotusta esiteltiin yleisöillalla 6.4.2022. Ehdotuksesta saapui 9 lausuntoa ja 2 muistutusta.

### Ehdotus II (MRA 32 §)

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella muutettiin erityisesti alueen liikennejärjestelyjä mutta myös hieman rakentamisen sijoittelua. Muun muassa liittymä Siuntiontielle poistettiin ja pysäköintipaikkoja järjestettiin niin, että mahdollisimman vähäinen määrä erityisesti palveluihin kohdistuvasta ajoneuvoliikenteestä risteäisi jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa.



Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville MRL 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi.

## Hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja siitä kunnan tekemien päätösten 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, kuuluaan erikseen.

Kaava pyritään toimittamaan Siuntion kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024 aikana. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## KETKÄ OVAT OSALLISIA?

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 §).

### A. Osalliset maanomistajat ja asukkaat

- Alueen sekä naapurialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

### B. Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Siuntion kunnan ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, sivistys- ja vapaa-ajanlautakunta, perusturvalautakunta
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

### C. Muut yhteisöt

- Alueella toimivat sähkölaitokset
- Alueella toimivat vesihuoltoyritykset

## YHTEYSTIEDOT

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:



Siuntion kunta:

Maankäyttöpäällikkö Teija Liuska-Eloranta

Siuntiontie 504 A, 02580 Siuntio

puh. 044 386 1286

sähköposti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

Kaavan laatija:

arkkitehti SAFA YKS 716 Laura Poutamo

Tengbom Oy

Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki

puh. 040 752 3907

sähköposti: etunimi.sukunimi@tengbom.fi