

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta **Siuntio**
Kaavan nimi **KASABERGET**
Asemakaava

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 11–13 sekä niihin rajoittuvat katu- ja virkistysalueet.

Laatija Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, puh (09) 251 3030

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Tekninen lautakunta 7.6.2011
Asemakaavaluonnos
Tekninen lautakunta 7.6.2011

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Störsvikissä, Etelä-Siuntiossa. Aluetta ympäröi pohjois-, länsi- ja eteläpuolella Pickalan golfkenttä. Alueen itäpuolella sijaitsee Saunaniemen pientaloalue. Sijaintikartta on liitteenä (liite 2).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Kasabergetin asemakaava.

Työn tavoitteena on Kasabergetin alueen asemakaavoittaminen osayleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti loma-asunnoille. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema ja suojeluarvot huomioiden.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19,7 ha.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireille tulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	12
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Kaavan mitoitukset	13
5.1.2 Palvelut	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 Kaavan vaikutukset	15
5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenneturvallisuuteen ja liikenteeseen	16

5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	16
5.4.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	16
5.4.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, ympäristöön sekä sosiaaliset vaikutukset	16
5.4.6	Taloudelliset vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7	Nimistö	17
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Ote maakuntakaavasta ja yleiskaavasta
4. Kooste alueen voimassa olevista asemakaavoista
5. Maanomistus
6. Asemakaavakartta ja määräykset
7. Asemakaavan havainnekuva
8. Alueen rakeisuus 1:4000
9. Alueleikkaukset
10. Loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhde
11. Yhteenveto asemakaavan valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Störsvikin osa-alueiden kasvillisuus selvitys, Kenneth Kumenius / Metsätähti Oy 2000
2. Asukaskysely, Maa ja Vesi, 2000
3. Kaavatalous selvitys, Gilbert Koskela / Suunnittelukeskus Oy, 2000 ja Anssi Savisalo / Suunnittelukeskus Oy, 2001–2004
4. Störsvikin ja kantatien eteläpuolisen alueen eläimistö ja liito-oravas selvitys, Susanna Pimenoff / Suunnittelukeskus Oy / Luontotieto Keiron Oy, 2002–
5. Palvelus selvitys, Entrecon, 2002
6. Korsebergetin luonto- ja maisemaselvitys, 2002
7. Meluselvitys, 2003
8. Pohjavesivaikutus selvitys, 2003
9. Pikkalanjoen Natura-selvitys, Susanna Pimenoff / Luontotieto Keiron Oy, 2004
10. Siuntio 2003–2040 Maankäytön kehityskuva, Arkkitehtitoiminta Kai Wartainen, 14.1.2004 (tark.)
11. Siuntio, Störsvik, Kasaberget, Luontoselvitys 2011, Esko Vuorinen / Silvestris Luontoselvitys Oy, 25.9.2011
12. Siuntio, Störsvik, Kasaberget, Arkeologinen inventointi ja röykkiöiden koetutkimus, Anu Lempiäinen / Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut, 29.9.–3.10.2011

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahankkeen käynnistämisestä on kuulutettu 27.11.2010.

Kunnan ja Asuntosäätiön välillä on solmittu 16.8.2004 koko alueen osayleiskaava-alueetta koskeva esisopimus, jossa on sovittu Kasabergetin alueen kaavan laatimisesta, suunnittelusta ja toteutuksesta. Siuntion kunta ja Asuntosäätiö valitsivat yhdessä asemakaavan laatijaksi arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n 2010.

Kaavan laatijat:

- Pekka Vehniäinen, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Sirpa Törrönen, maisema-arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu yhtäaikaisesti asemakaavaluonnoksen kanssa.

Kaavatyötä on ohjannut työryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä

- Markku Kärkkäinen, kunnaninsinööri, Siuntion kunta
- Jorma Peltomäki, toimitusjohtaja, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy (31.8.2011 asti)
- Esa Kankainen, toimitusjohtaja, Asuntosäätiö Oy
- Juhani Kaare, suunnitteluhortonomi, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
- Petri Rouhiainen, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

2.2. Asemakaava

Työn tavoitteena on Störsvikin Kasabergetin alueen asemakaavoittaminen loma-asunnoille tai muulle pientalorakentamiselle. Kortteleita ympäröivät alueet osoitetaan virkistysalueiksi luonto-, maisema- ja suojeluarvot huomioiden.

Alueesta on tarkoitus luoda loma-asumiseen varattu viihtyisä, houkutteleva sekä mittakaavaltaan ympäristönsä huomioiva alue. Alueen kerrosluku on rajoitettu kahteen kerrokseen.

Alueelle on asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen kortteleita, joilla voi olla sekä erillispientaloja että yhtiömuotoista rakentamista. Tontteja muodostuu 40 kpl, joista 4 kpl on yhtiömuotoisia. Suunnittelualueen pysäköinti toteutetaan tonttikohdasta.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 14700 k-m², josta 1917 k-m² on korttelissa 11, 2852 k-m² on korttelissa 12 ja 9931 k-m² korttelissa 13.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kunnallistekniikka ja siihen liittyvät toimenpiteet

Alueelle rakennetaan neljä uutta katua: Kasabergetintie, Kallioharjanne, Kallioharjanteenpolku ja Kallioharjanteenkuja. Alueen halki kulkeva Störsvikintie muutetaan yksityistiestä kunnan kaduksi. Störsvikintien mitoituksessa on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen sen varrelle.

Alueen kunnallistekninen toteuttaminen on suunniteltu alkavaksi kun kaavalliset ja kunnallistekniset edellytykset ovat olemassa. Muu rakentaminen alueella voi alkaa sen jälkeen.

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kunnan ja Asuntosäätiön välinen esisopimus.

Kunta suunnittelee ja rakentaa alueen kunnallistekniikan sekä vastaa asemakaavoitusta varten tarvittavien tutkimusten, selvitysten ym. kustannuksista, sekä asemakaavoituksen viranomaistyöstä. Asuntosäätiö osallistuu selvitysten ja suunnitelmien tilaamiseen ja kustannuksiin. Sopimusalueen tontit liitetään yleiseen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon kunnan normaalin käytännön mukaisesti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kokonaan rakentamaton alue halki kulkevaa Störsvikintietä lukuun ottamatta. Korttelialueiksi osoitettavat alueet ovat sekametsää.

Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 19,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijoittuu jyrkkäpiirteiselle itä-länsisuuntaiselle kallioselänteelle. Rakentamaton Kasaberget-niminen mäki sijaitsee alavien, nykyään golfkenttänä toimivien savilaaksojen välissä. Alueen itäosassa on tehty harvennushakkuu 2010. Länsiosassa kasvaa melko luonnontilaista varttunutta sekametsää. Metsät ovat pääosin kangas- ja lehtometsiä sekä pienialaisesti korpea. Selänteen lakialueilla on avokallioita. Rinteiden alaosat golfkentän läheisyydessä ovat maisemallisesti hoidettuja. Alueen lajisto koostuu Etelä-Suomessa yleisistä kulttuuri- ja metsäympäristön kasvilajeista.

Kasabergetin asemakaavan luontoselvityksen (Silvestris Luontoselvitys Oy, 2011) mukaan osa Störsvikintien länsipuolisesta alueesta kuuluu arvoluokkaan kaksi. Tämä tarkoittaa, että alueella on joitain paikallisesti arvokkaita luontoarvoja. Luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltavia lajeja ei alueelta löydetty. Störsvikintien itäpuolinen alue kuuluu kokonaisuudessaan arvoluokkaan yksi, mikä tarkoittaa alueen luontoarvojen olevan vähäiset ja luonnon olevan tavanomaista. Osayleiskaavan luontoselvityksessä (SKOY, 2002) koko Kasabergetin asemakaava-alue on arvotettu merkinnällä "ei luonnonsuojelullista arvoa".

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse palveluita. Lähin päiväkotitoimitus sijaitsee noin 1,5 km päässä Störsvikintien varrella. Osayleiskaavassa on lisäksi esitetty palvelualue noin 2 km etäisyydelle. Kuntakeskuksessa sijaitsevat toistaiseksi lähimmät julkiset palvelut.

Pickalan golfkentän rakennuksissa on ravintolapalveluita ja Saunaniemessä toimii ravintola Villa Störsvik. Pikkalan ABC sijaitsee noin 4 km päässä. Lisäksi kaupallisia palveluita on Siuntion asemanseudulla noin 11 km päässä ja Kirkkonummen keskustassa noin 13 km päässä.

Lähialueella on lisäksi kanoottikeskus, maauimala ja venesatama.

Liikenne

Maantiiliikenteessä alue tukeutuu Störsvikintiehen, joka välittää liikennettä kantatie 51:ltä. Alueella ei ole bussiliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 13 sijaitsee museoviraston luokiteleva kiinteä muinaisjäännös (luokittelutunnus 755000004). Kohde on tyypiltään kivirakenne ja tarkemmin rökkiö. Ajoitukseltaan kohde on historialliselta ajalta. Kohde on Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan hyvin pieni, turvettunut ja sammalikon peittämä rökkiö. Rökkiö on nelikulmainen, ja sen läpimitta on vain noin 1 metri ja korkeus noin 40 cm. Rökkiö on kasattu pelkästään erikokoisista luonnonkivistä, joista suurimpien läpimitta on noin 30 cm. Rökkiö vaikuttaa huolellisesti kootulta ja hyvin säilyneeltä. Morfologisilta piirteiltään se vastaa läheisten Siuntion Störsvikin Timala NE:n (755 00 0011) ja Ny Westendin (1000 00 3185) rökkiöitä. Kyseisen rökkiön läheisyydessä on myös viisi muuta kivirökkiötä, joista osa on ilmeisesti luonnonmuodostumia. Museovirasto inventoi kyseiset rökkiöt syys–lokakuussa 2011. Inventoinnin mukaan sekä rökkiöllä 755000004 että sen läheisyydessä sijaitsevilla muilla kivirökkiöillä ei ole suojeluarvoa eikä niitä tarvitse huomioida asemakaavaehdotuksessa.

Lisäksi korttelin 11 itäpuolella, kaava-alueen rajalla sijaitsee museoviraston rauhoitusluokkaan 1 (valtakunnallisesti merkittävä kohde, säilyminen turvattava kaikissa olosuhteissa) luokiteleva kohde (luokittelutunnus 755010048). Kyseessä on pronssikautinen hautapaikka. Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan kivirökkiö sijaitsee jyrkkärinteisellä ja ympäristöään selvästi korkeamman, itä–länsisuuntaisen Kasabergetin laen avokalliolla. Kohde on kooltaan vain 2,3 x 1,8 m ja korkeudeltaan 0,5 m. Rökkiö on 1–2 m koko kallion ylintä lakea matalammalla ja koottu pelkästään kivistä, jotka ovat särmikkäitä lohkareita ja kooltaan pääosin 30–50 cm, mutta myös tätä suurempia. Rökkiö on merkitty asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi kohteeksi sm-merkinnällä.

Suunnittelualueella ei ole selvityksissä todettu olevan muita kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä kohteita.

Tekninen huolto

Störsvikintien varrella kulkee kunnan vesi- ja viemärijohto. Lisäksi alueen itäosassa kulkee 20 kV:n ilmajohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, eikä alueella ole odotettavissa ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

TILANUMERO	OMISTAJA	PINTA-ALA
4:104	Asuntosäätiö	196 613 m ²
4:16	Pickala Golf	21 m ^{2*}

*kaava-alueeseen rajautuvan tilan osan pinta-ala

Koko kaava-alueen suuruus on n. 19,7 ha.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti tavoitteista 30.11.2000. Valtakunnallisten alueidenkäyttöta-voitteita on tarkistettu valtioneuvoston 13.11.2009 tekemällä päätöksellä. Muutokset ja täydennykset astuivat voimaan 1.3.2009, ja ne on otettu huomioon kaava-luonnoksessa.

Maakuntakaava (liite 3a)

Alue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakunta-kaavassa määrittelemätön.

Maankäytön kehityskuva

Siuntioon on laadittu Maankäytön kehityskuva 2003–2040, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.6.2004. Kehityskuva esittää kokonaiskuvan maankäytön tilan-teesta kunnassa ja siitä, miten kunnan maankäyttöä tulee ohjata tulevaisuudessa niin, että se tapahtuu kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti kunnan koko-naistaloutta tukevalla tavalla.

Kehityskuvassa todetaan Störsvikin olevan vetovoimainen asuinalue sekä vilkas virkistyspalveluiden alue. Tavoitteena kehityskuvan mukaan on selkeiden maise-makokonaisuuksien luominen, joka onkin tuotu osaltaan esille jo osayleiskaava-työssä. Alueen kehittymisen myötä alueen positiivinen potentiaali tulee käyttöön.

Yleiskaava (liite 3b)

Alueelle on hyväksytty 18.12.2006 osayleiskaava, jossa asemakaava-alue on määritelty loma-asuntojen alueeksi (RA) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Störsvikintie on merkitty alueen läpi kulkeväksi katuyhteydeksi. Läntisem-mälle RA-alueelle on osayleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti tai maise-makuvallisesti arvokkaan ympäristön merkintä (km⁴).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2001. Rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2002. Siuntion kunnanvaltuusto on 1.10.2007 hyväksynyt muutoksen §:ään 31.

Pohjakartta on hyväksytty 14.12.2007.

Rakennuskieltoa ei ole määrätty suunnittelualueelle.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kasabergetin alueen kaava täydentää koko Pikkalan alueen kaavoitusta ja tukee tavoitetta luoda Pikkalan alueesta houkutteleva vapaa-ajan keskus. Arvion mukaan asemakaava hyväksyttäneen vuonna 2012.

Aloitteen alueen kaavoittamisesta on esittänyt Asuntosäätiö.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päätökset ja aikataulu on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka toimitetaan osallisille teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen.

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osalliset ja lausunnonantajat on määritelty suunnittelun alkuvaiheessa hyväksytyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavan osallisia ovat muun muassa alueella asuvat sekä ne, joiden elin- tai työskentelyoloihin kaavalla voi olla vaikutuksia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla www.siuntio.fi sekä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu, jos tälle ilmaantuu tarvetta. Keskeisille viranomaistahoille tiedotetaan hankkeen etenemisestä erikseen. Viranomaisyhteistyössä käytetään neuvottelu- ja lausunnotmenettelyä. Viranomaisilta pyydetään lausunto kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan ja Asuntosäätiön välillä tehdyn esisopimuksen mukaan kaavoituksen tavoitteena on aikaansaada alueesta korkeatasoinen, ympäristöltään ja yleisilmeeltään viimeistelty aluekokonaisuus.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on määrittelemätöntä aluetta. Siuntion aluetta koskevassa osayleiskaavassa alue on määritelty loma-asuntojen alueeksi.

Kaavoituksen keskeisenä tavoitteena on lisätä alueen houkuttelevuutta loma-asumisen alueena mahdollistaen erilaisia vapaa-ajan asumisen muotoja. Kaavoitettava alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa kaukana julkisista ja kaupallisista palveluista, joten loma-asuminen on luonteva ratkaisu. Liikenteelliset yhteydet pääkaupunkiseudulta ovat kuitenkin erinomaiset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentaminen sijoitetaan maiseman, pienilmaston ja kasvillisuuden kannalta sekä ympäristön häiriötekijöiden minimoimiseksi parhaalla mahdollisella tavalla ja alue liitetään kunnallistekniikan verkostoihin mahdollisimman taloudellisesti ottaen huomioon maasto-olosuhteet.

Suunnittelualue, Kasabergetin mäki on maisemallisilta arvoiltaan paikallisesti arvokas. Jotta vaikutukset maisemaan minimoidaan, on mäen korkeimmat kohdat osoitettu säilytettäväksi.

Tavoitteena on korttelin sisäisen liikenteen kytkeminen turvallisesti olemassa olevaan katu- ja kevyen liikenteen verkkoon.

Tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

Koska asemakaavaluonnos ei ole ollut nähtävillä ennen 1.3.2009, on kaavassa sovellettava tarkistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Nyt suunniteltu loma-asuntojen alue sijoittuu jo olemassa olevan Pickalan golfkentän ja sen palveluiden läheisyyteen. Alue myös sijaitsee pääkaupunkiseudun läheisyydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaratkaisu on muotoutunut alueen topografian ja osayleiskaavan ratkaisujen pohjalta. Katulinjaukset on pyritty sovittamaan maastoon noudattaen maastonmuotoja mahdollisimman hyvin, jotta suurilta massanvaihdolta välttyttäisiin.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaratkaisun vaikutukset nykytilanteeseen ovat merkittäviä ja ne käsitellään kohdassa 5.4.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Esitettyyn asemakaavaehdotukseen on päädytty työryhmäpalaverien, selvitysten ja palautteen pohjalta. Suunnitelma vastaa lähtökohtana olleisiin tavoitteisiin.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu alueella voimassa olevaan osayleiskaavan, jonka mukaan alue on osoitettu loma-asuntojen sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kasabergetin asemakaavalla osoitetaan kolme korttelia loma-asunnoille osayleiskaavassa esitettyjen aluerajausten periaatteiden mukaisesti. Asemakaavassa aluerajauksia täsmennetään osayleiskaavaan verrattuna. Tämän lisäksi kaavaan sisältyy katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu loma-asuntorakentamista kahteen suurkortteliin, molemmiin puolin Störsvikintietä. Molemmille alueille on osoitettu omat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet (ET). Kortteleita ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueiksi (VU ja VL).

Kaava-alueen sisällä liikennejärjestelyt edellyttävät neljän uuden kadun rakentamista. Störsvikinpuistoon on esitetty kevyen liikenteen reitistöä. Pysäköinti on järjestetty tonteilla.

5.1.1 Kaavan mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 19,6634 ha. Tästä lähes kaikki on Asuntosäätiön omistuksessa.

Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on 14700 k-m², josta kaikki on loma-asumista. Uusia tontteja muodostuu 40 kpl, joista 4 kpl on soveltuvia yhtiömuotoiseen rakentamiseen.

Alueen tonttitehokkuus on kaikkialla $e_t=0,15$. Tonttikohtainen rakennusoikeus määrittyy tontin pinta-alan ja tehokkuusluvun tulona, joten tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus saattaa poiketa kokonaislukupyöristyksen johdosta hieman em. kokonaisrakennusoikeudesta.

Asemakaavaehdotuksen aluetehokkuus on $e_a=0,075$. Korttelien yhteenlaskettu pinta-ala on 97999 m² eli muodostavat 49,8 % koko kaava-alueesta.

Pysäköinnin mitoitus

Pysäköinti on toteutettava tonteilla. Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville alueille on mahdollista sijoittaa muutamia vieraspysäköintipaikkoja.

Pysäköintimitoituksen periaate on erillistalotonteilla 2 ap / loma-asunto ja yhtiömuotoisilla tonteilla 1 ap / 75 k-m².

5.1.2 Palvelut

Suunnitelmassa ei ole esitetty alueelle palveluja. Lähimmät palvelut on lueteltu kappaleessa 3.1.3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen maisemalliset arvot on pyritty säilyttämään osoittamalla Kasabergetin korkeimmat kohdat pidettävän kasvullisina. Myös olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

5.3 Aluevaraukset

Maankäyttö toteutetaan kaavan periaatteiden mukaisesti. Aluevaraukset käyttö-tarkoituksineen on esitetty liitteessä 1, Asemakaavan seurantalomake.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelit sijaitsevat mäen rinteillä Störsvikintien molemmin puolin. Rakennukset sijoittuvat vapaasti maastoon. Rakennusten ja katujen sijoittumista ovat määrittäneet erityisesti alueen maastonmuodot.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA):

Loma-asuntojen kerrosluku on enintään kaksi kerrosta. Suurin osa rakennuksista on rinneratkaisuja, jolloin alempi kerros on osittain rinteeseen upotettu. Rakennusten julkisivut tulee tehdä pääosin puusta. Puujulkisivujen pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla tummanharmaa. Julkisivut voivat olla osittain rapattuja, erityisesti osittain rinteeseen upotettujen kerrosten osalta. Rapattujen julkisivuosien väriytyksen tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa. Julkisivudetaljien (ikkunoiden karmit ja puitteet, räystäslaudat, pilarit, syöksytorvet yms.) väriytyksen tulee olla valkoinen. Rakennusten kattojen katemateriaalin tulee olla kattotiiltä tai peltiä ja sen tulee olla sävyltään tummanharmaa. Kattokaltevuuksien tulisi olla loivahkoja eli välillä 1:3–1:5. Kattomuodot voivat olla harjakattoja, pulpettikattoja tai jaettuja pulpettikattoja. Tavoitteena on, että Kasabergetin loma-asuntoalue liittyy miljööl-tään viereiseen Saunaniemen pientaloalueeseen ja että pääasiassa tummat rakennukset eivät korostu liikaa maisemassa.

Tonteille osoitetut golfkentän suoja-alueet on säilytettävä kasvullisina. Alueille ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita. Niille saa istuttaa puita, pensaita ja nurmikkoa, mutta alkuperäislajistoa suosien.

RA-korttelialueiden valaistus tulee toteuttaa matalilla tummanharmailla valaisinpylväillä tai rakennuksiin ja rakennelmiin (esim. aidat) kiinnitetyillä valaisimilla. Tavoitteena on, että valaistus ja valaisimet eivät korostu miljöössä tarpeettomasti.

Autopaikat tulee järjestää RA-tonteilla joko avopaikkoina, autokatoksissa tai -talleissa. Pysäköintisuojat on mahdollista toteuttaa kahden tontin yhteisinä tonttien rajalle tai ne voivat olla kytkettynä aitarakennelmalla. Vaihtoehtoisesti kahdella tontilla voi olla yhteinen tonttiajo tonttien rajalla.

Rakennukset tulee pyrkiä suuntaamaan mahdollisimman hyvin ilmansuuntiin nähdessä ottaen huomioon maastonmuodot, naapuritontit ja -rakennukset, kasvillisuus sekä energiatehokkuus. Rakennusten pohjoiseen ja koilliseen suuntautuvat tai toisaalta lähimpänä naapuritontin rajaa olevat julkisivut voivat olla niukasti auko-tettuja, kun taas etelään ja lounaaseen sekä avoimiin näkymiin avautuvissa julkisivuissa saa olla runsaasti ikkunapintaa. Erilaisten puolilämpimien tilojen käyttö puskurivyöhykkeenä ulkoilman ja varsinaisen lämpimän tilan välillä on suositeltavaa. Puolilämpimiä tiloja voivat olla esim. lasikuistit, viherhuoneet ja varastot.

Rakennukset tulee toteuttaa energiatehokkaasti huomioiden lämmöneristävyydestä annetut määräykset. Suoraa sähkölämmitystä ainoana lämmitysmuotona tulee välttää. Aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä maalämmön käyttö ovat suositeltavia tapoja pyrkiä energiatehokkaaseen rakentamista-

paan. Loma-asumisen ollessa kyseessä erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten energiankulutukseen silloin, kun niissä ei oleskella mm. lämpötilaa säätelemällä.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueen toteuttaminen edellyttää neljän uuden kadun rakentamista (Kasabergetintie, Kallioharjanne, Kallioharjanteenpolku ja Kallioharjanteenkuja).

Kaikki uudet kadut ovat ns. pussinperäkatuja, joiden päihin on suunniteltu riittävän suuret kääntöpaikat myös huoltoajoneuvoille. Katualueiden leveys on sisäisillä kaduilla 10–12 metriä ja Störsvikintiellä n. 15 metriä. Osalla kaduista on melko jyrkkä sivuttaiskaltevuus maastomuodoista johtuen, joten katujen luiskat eivät kaikkialla mahdu katualueelle, vaan ne tulee suunnitella yhdessä tonttien tasauksen kanssa. Katujen rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun katusuunnitelmat on hyväksytty.

Pysäköintialueet

Alueella ei ole esitetty erillisiä pysäköintialueita. Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville alueille on kuitenkin mahdollista sijoittaa muutamia vieraspysäköintipaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle molempiin suurkortteleihin on muodostettu ET-alueet alueita palvelevia jättepisteitä varten. ET-alueiden ajoyhteydet tullaan järjestämään viereisiltä kaduilta.

Virkistysalueet

Kortteleiden ympärille jäävät viheralueet on osoitettu virkistyskäyttöön. Asemakaava-alueen itäosan Störsvikinpuiston lähivirkistysalue mahdollisine puistoreitineen liittyy Saunaniemen asemakaavojen lähivirkistysalueisiin. Olemassa oleva puusto säilytetään virkistysalueilla mahdollisuuksien mukaan. Alueen länsiosassa viheralueet toimivat golfkentän suoja-alueina, joten puuston on oltava suojaavaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset ulottuvat pääasiassa muutos-alueeseen ja sen lähialueisiin: golfkenttään ja metsäalueisiin. Asemakaavalla ja sen maisemamuutoksella on laajempikin vaikutus alueeseen, sen maisemaan ja kulttuuriperintöön.

5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset alueen maisemaan ovat merkittäviä. Rakentamisen sijoittuessa mäen rinteille, se tulee näkymään osana maisemaa ympäröiville alueille.

Kulttuurihistorialliset vaikutukset on otettu huomioon kaavaratkaisussa inventoimalla kiinteät muinaisjäännökset sekä osoittamalla asemakaavassa suojeltava rökkiö sm-merkinnällä.

5.4.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouden sekä liikenneturvallisuuteen ja liikenteeseen

Alueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikan verkosto. Alueen läpi kulkevaa Störsvikintietä tullaan parantamaan lisääntyneen liikenteen vuoksi. Asemakaavaehdotuksessa on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen Störsvikintien varrelle.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueella luonnonympäristön määrä vähenee rakentamisen myötä, mutta vaikutuksia vähennetään säilyttämällä osa alueista kasvullisina. Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita, eikä se myöskään eristyneisyytensä vuoksi toimi eläinten kulkureittinä, joten vaikutukset tältä osin ovat kohtuulliset. Luontoselvityksen osa-alue 19, jonka voidaan tulkita edustavan metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä, sijoittuu osittain asemakaava-alueen ulkopuolelle ja osittain sen VU-alueelle Kallioharjannekadun eteläpuolelle. Asemakaavaehdotukseen on lisätty kyseiselle osa-alueelle sä-merkintä.

5.4.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue on pääosin kalliota, moreenia on alueen reunaosissa. Avokalliota on useissa paikoissa. Tulevat rakennukset voidaan siten perustaa pääasiassa suoraan kallion varaan.

Rakentaminen voi muuttaa alueen pienilmastoa tuulisemmaksi, suojaavien puiden vähetessä, toisaalta viherrakentaminen voi muodostaa viihtyisiä piha-alueita.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, ympäristöön sekä sosiaaliset vaikutukset

Alueen vapaa-ajan asukkaiden lisääntyminen luo edellytykset lisääntyvälle ympäristön huomioimiselle ja ainakin osan vuodesta alueella toimiville palveluille.

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen loma-asunnoille ympärivuotisen asumisen sijasta on suositeltavaa, koska alue sijaitsee muusta yhdyskuntarakenteesta erillisenä. Loma-asuntojen sijainti Uudellamaalla myös vähentää lomaliikennettä kauemmas Suomeen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa on osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

RA	Loma-asuntojen korttelialue
VU	Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue
VL	Lähivirkistysalue
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita. Muut kaavamerkinnot on esitetty liitteessä 6.

5.7 Nimistö

Alueen uudet kaduille ja virkistysalueelle esitetään asemakaavaehdotusvaiheessa nimistö. Asemakaavan valmisteluaineistossa Störsvikintien jatkeen nimenä käytettiin Kolavikenintietä, mutta asemakaavaehdotuksessa sen nimeksi ehdotetaan Störsvikintie–Störsviksvägen, koska liikenteellisesti kyse on saman kadun jatkeesta eikä nimen vaihtaminen ole perusteltua Saunaniementien risteyksessä.

Alueen itäosan kadun nimeksi ehdotetaan Kasabergetintie–Kasabergsvägen, koska alueen vanha nimi on Kasaberget ja kyseinen katu on lähinnä mäen korkeinta kohtaa, jossa myös Kasaberget-nimen mäelle antanut kiviröykkiö sijaitsee.

Länsiosan nimistön teemaksi esitetään nimeä Kallioharjanne–Åsberget, joka kuvastaa alueen maastonmuotoa voimakkaasti ympäristöstään erottuvana kallioharjanteena. Tästä on johdettu kadunnimet Kallioharjanne–Åsberget, Kallioharjanteenpolku–Åsbergsstigen ja Kallioharjanteenkuja–Åsbergsgränden.

Itäosan lähivirkistysalueen nimi Störsvikinpuisto–Störsviksparken on annettu jo Saunaniemen asemakaavoissa (mm. Störsvik I D), johon tässä asemakaavassa kuuluva VL-alue liittyy.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu tarkentavia suunnitelmia, vaan ne tuotetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Loma-asuntojen rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun kaavallinen ja kunnallistekninen valmius on saavutettu. Kunnallistekniikan rakentaminen alueella aloitetaan kun kaavalliset ja kunnallistekniset edellytykset ovat olemassa. Rakennustyöt sisältävät mm. katualueiden toteuttamisen.