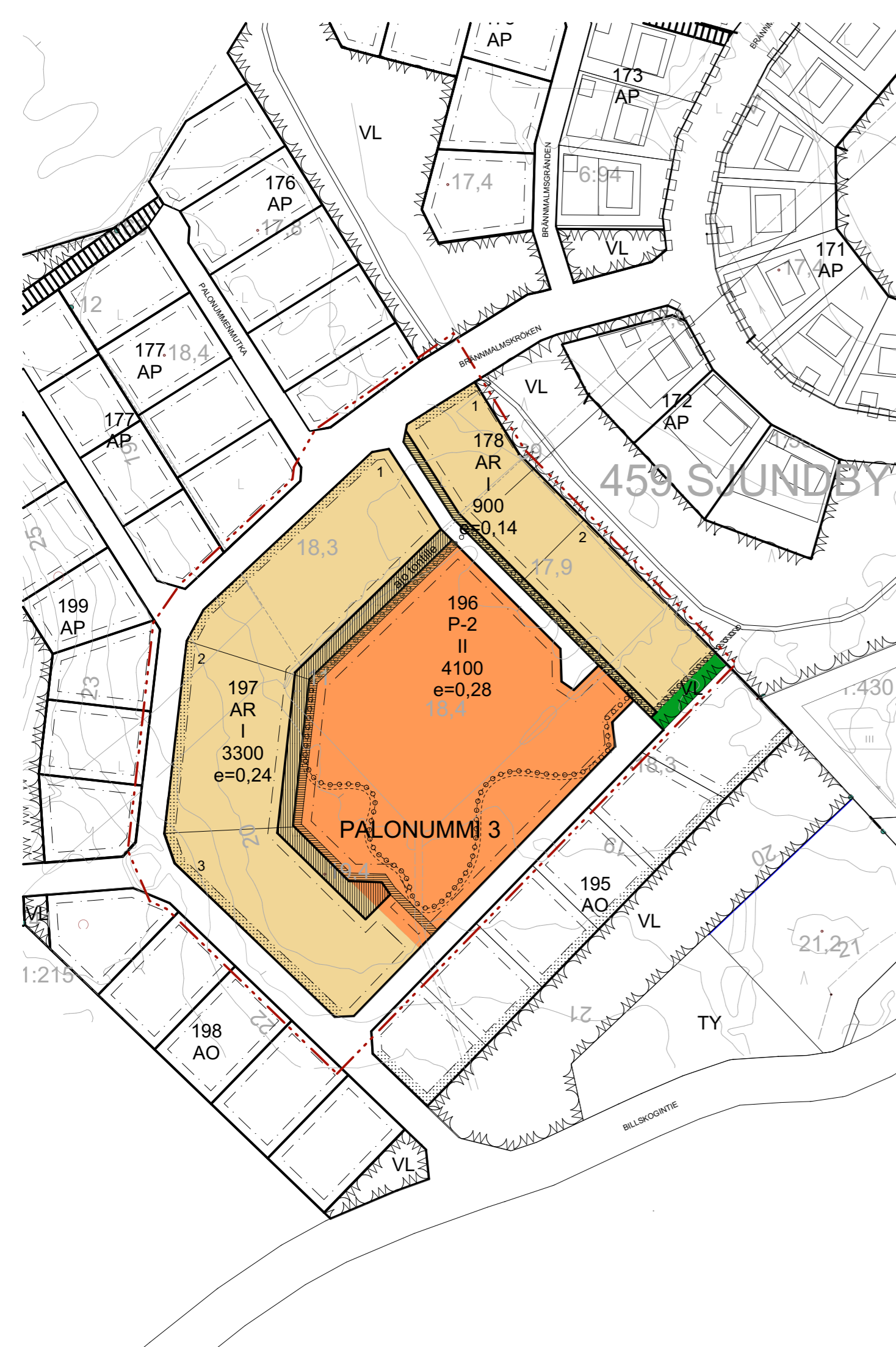


TEKNLTK/TEKN 15.6.2017 § 80 liite/bilaga 9



ASEMAKAAVAMERKINNÄT

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vammaisten ja vanhusten palvelutalon.

Lähivirkistysalue.

Rakennusala.

Ohjeellinen tontin/rakennuksen paikan raja.

2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Katu.

Korttelialueen sisäinen liikenneyhteys ajoneuvoille.

Korttelialueen sisäinen kevyen liikenteen yhteys.

Ulkoilureitti.

Istutettava alueen osa.

DETALJPLANSBETECKNINGAR

AR

Kvartersområde för radhus och andra anslutna bostadshus.

P-2

Kvartersområde för servicebyggnader. Tillåtet att bygga servicebyggnad för invalider och seniorer på området.

VL

Närrekreationsområde.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

Vägleddande gräns för tomt/byggplats.

Vägleddande gräns för tomt/byggplats.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

129

Kvarterets nummer.

3

Vägleddande nummer för tomt/byggplats.

HAGAVÄGEN

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat område.

4100

Byggrätt i som våningsyta i kvadratmeter.

I

Romerska siffran antyder på byggnadernas, byggnadens eller byggnadsdelens största tillåtna våningsantal.

Gata.

Gata.

ajö tontille

Trafikrutt inom kvartersområde för fordon.

Trafikrutt inom kvartersområde för lätt trafik.

Trafikrutt inom kvartersområde för lätt trafik.

Rekreationsrutt.

Rekreationsrutt.

Del av område som bör planteras.

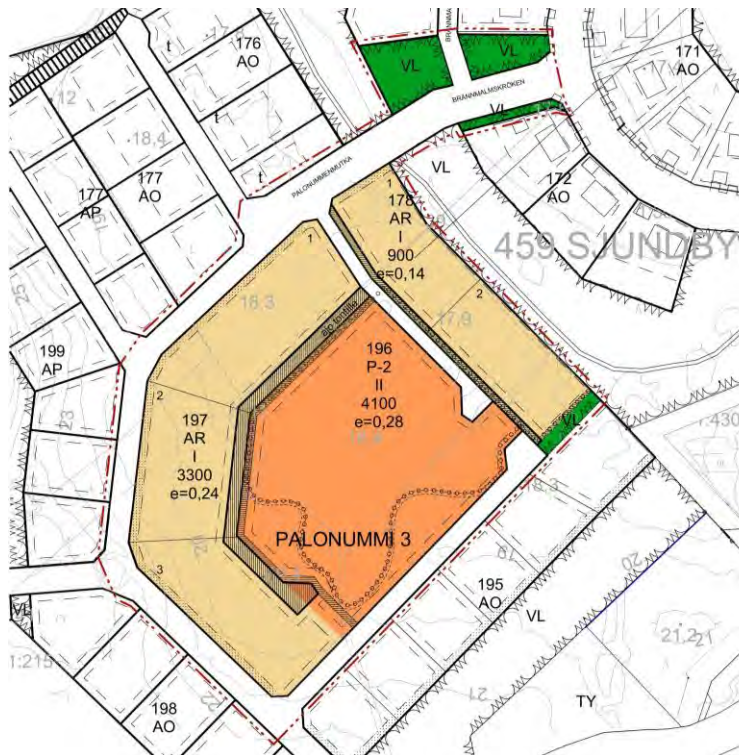
Del av område som bör planteras.

 ARKKITEHTIPALVELU.fi	Kassa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rinno	Rakennuslöyhenpide	Viranom. arkistotunnus
	Siuntio			Rakennuskohteen osoite	
	Rakennuskohteen nimi			Rakennuskohteen osoite	
	Virkkulan seniorikylä			Rakennuskohteen osoite	
Projektin sisältö	Mittakaava			Pinustalaja	
Asemakaavakarttaluonnos Virkkula	1:2000				
Päiväys	Projektin nro	Pinustuksen nro	Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Aloitekirjoitus
01.06.2017	100-133		MIO	Sari Samuli	

SIUNTIO

Palonummen Virkkulan seniorikylä ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS DETALJPLAN OCH DETALJPLANSFÖRÄNDRING, FÖRSLAG

KAAVASELOSTUS, LUONNOS PLANBESKRIVNING, FÖRSLAG



1.6.2017

Kiinteistöt: 755-406-14-21, 755-406-6-177, 755-406-6-153 ja 755-1-9901-11

Vireille tulosta ilmoitettu: kaavoituskatsaus ja kuulutus 25.4.2017

Luonnos tulee olemaan nähtävillä (MRA 30 §).

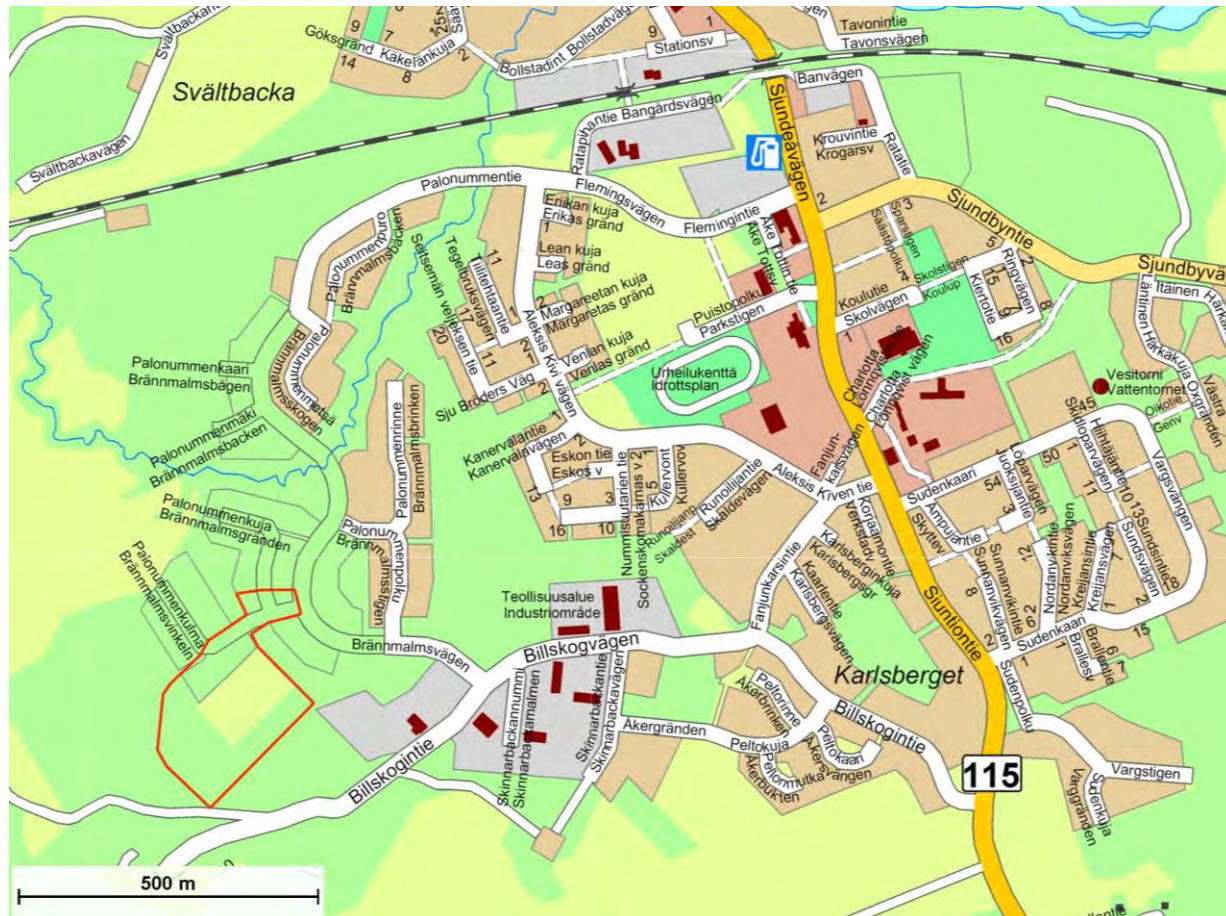
Ehdotus tulee olemaan nähtävillä (MRA 27 §).

Kunnanvaltuusto tulee käsittelemään ehdotuksen (MRA § 67).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alueen sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella rajauksella. Etäisyys taajaman palveluihin ja rautatieasemalle on noin 1,7 km (lunnuntietä 1,2km). Alue on kunnan omistuksessa.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Alueen nimi: Palonummen Virkkulan seniorikylä

Kunta: Siuntio

Kaavan nimi: Siuntion Palonummen Virkkula

Kunnan osa: kuntakeskus

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkealaatuinen, ikääntyville tarkoitettu senioriasuminen ja hoivapalveluiden alue, joka pystyy tarjoamaan pienkylämäisen miljöö luonnonläheisessä ympäristössä.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.11	Alueen yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö	5
3.121	Luonnonolot ja maisema	5
	Alueelle tullaan tekemään erillinen pohjatutkimus.....	7
3.123	Pohjavesi	7
3.13	Rakennettu ympäristö	7
3.131	Väestö ja palvelut	7
3.132	Rakennettu ympäristö.....	7
3.133	Liikenne.....	7
3.134	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät Alueella ei ole tiedossa erityisiä haitta- tai riskitekijöitä.	7
3.135	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
3.136	Tekninen huolto.....	7
3.14	Maanomistus	7
3.22	Yleiskaava.....	8
3.23	Asemakaava	9
3.24	Rakennusjärjestys.....	9
3.25	Pohjakartta	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.31	Osalliset.....	10
4.32	Vireilletulo	10
4.33	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	Kaavan mitoitus.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset.....	12
	P-2-alueilla 1 ap / 150 k-m ²	12
5.32	Virkistysalueet	13
5.4	Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet.....	13
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
6.1	Rakennettu ympäristö.....	13
6.11	Yhdyskuntarakenne.....	13
6.12	Vesihuolto	14
6.2	Luonnonympäristö.....	14

6.3	Virkistysalueet.....	14
6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	14
6.6	Taloudelliset vaikutukset.....	15

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen kaavoitus sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen, jonka tekninen lautakunta hyväksyi 25.4.2017. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettu kunnan kotisivuilla.

- Kaavaluonnos tullaan pitämään nähtävänä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §)
- Asemakaavan muutosehdotus tullaan pitämään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä
- Kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto käsittelevät ehdotuksen MRA § 67:n mukaisesti

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on n. 3,9 ha. Kaavaehdotus muodostaa korttelinumerot 178, 196 ja 197. Kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi palvelutalorakentamiselle tarkoitettu tontti (P-2) ja viisi kytkettyjen asuintalojen rakentamiselle tarkoitettua tonttia (AR).

Mitoitus

Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelikohtaisesti, jotta annetaan mahdollisuus parhaiden kokonaisratkaisujen löytämiselle jatkosuunnittelussa. Tonttien jako on ohjeellinen samasta syystä. AR-korttelien tehokkuusluvut ovat 0,25 ja 0,30, P-2-korttelin tehokkuusluku on 0,30. Alueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on n. 8500 k-m².

Alue on mitoitettu n. 135 asukkaalle, joista n. 60 henkilön on suunniteltu asuvan ryhmäkodissa. Loput asuvat itsenäisemmin pienemmissä ryhmäkodeissa, joissa voi asua 8–12 henkilöä rakennusta kohden.

2.3 Toteuttaminen

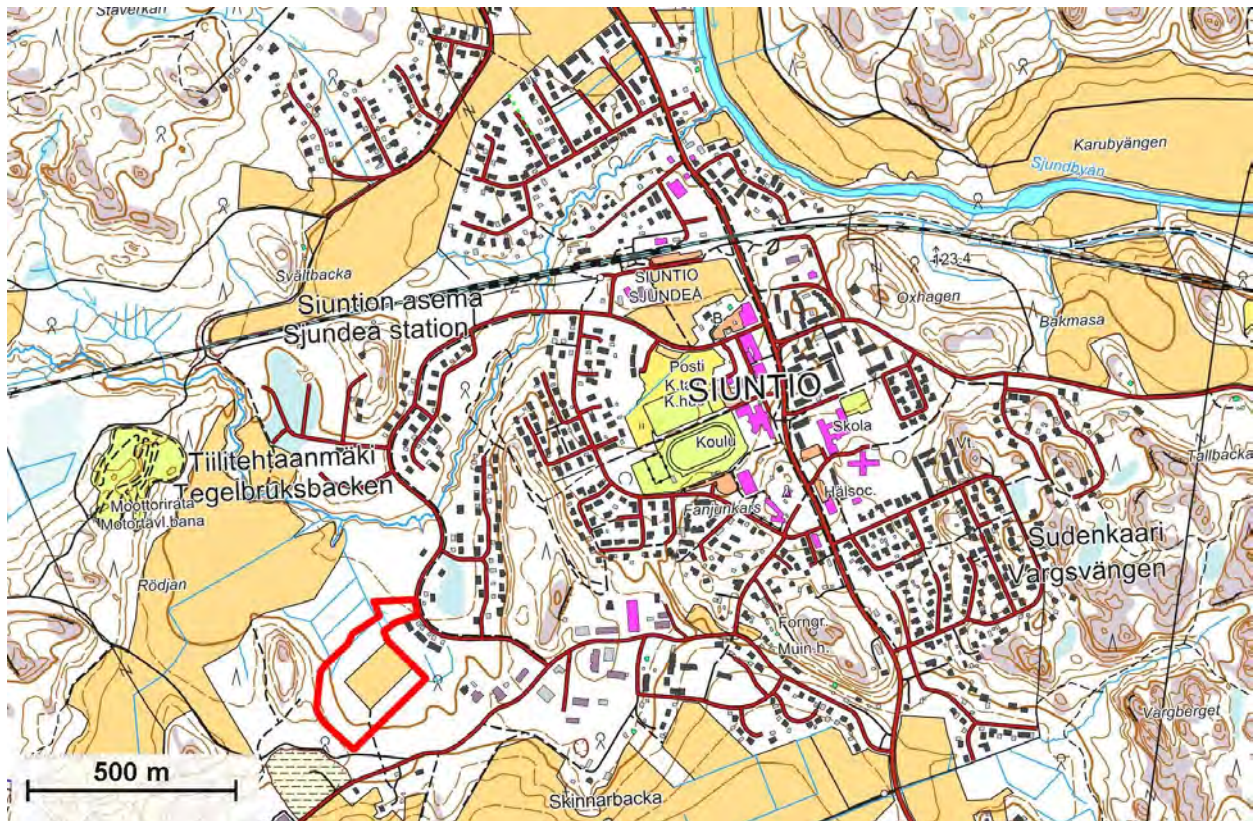
Kunnan ja Virkkulankylä Oy:n väliseen maankäyttösopimukseen pohjaten ja kunnan maanomistuksen perusteella alue rakennetaan vaiheittain lähivuosina.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti olemassa olevan asutuksen vieressä ja palvelujen tuntumassa. Alue on rakentamatonta peltoaukeaa ja nuorta metsikköä ja taimikkoa. Koillisessa on Palonummen pientaloalue.



3.12 Luonnonympäristö

3.121 Luonnonolot ja maisema

Virkkulankylän alueen luonnonolot on selvitetty alustavasti huhtikuussa luontoarvion teon yhteydessä (liite 4). Arviossa todettiin ettei alueella ole tarpeen selvittää liito-oravien eikä lepakoitten esiintymistä. Tarkempi luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys voidaan tehdä kesällä.

Korttelialueen luoteisosa on umpeutuvaa hakkuuaukeaa, jossa kasvaa tiheää nuorta koivikkoa. Keskellä on 1,4 ha pelto, eteläosa on sekametsää, josta järeä puusto on hakattu, ja luoteisosa harvennettua männikköä/kuusikkoa.

Kortteli 178 rajautuu koillisessa kuusikkoiseen metsäkaistaleeseen.



Virkkulankylään johtavan tien, Palonummenmutkan, liittymä Palonummentiehen.



Kortteli 196 on enimmäkseen tasaista peltoaukeaa.



Aukea on metsikön ja taimikon rajaama.



Korttelin 197 luoteiskulman taimikkoa.



3.122 Maaperä

Alueelle tullaan tekemään erillinen pohjatutkimus.

3.123 Pohjavesi

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Etäisyys rautatieasemalle ja taajaman palveluihin on noin 1,2 km.

3.132 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Koillisessa on Palonummen asuntoalue.

3.133 Liikenne

Alue liittyy taajaman tieverkkoon Palonummentien ja Billskogintien välityksellä.

3.134 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueella ei ole tiedossa erityisiä haitta- tai riskitekijöitä.

3.135 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei liity rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

3.136 Tekninen huolto

Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon kaava-alue voidaan liittää.

3.14 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

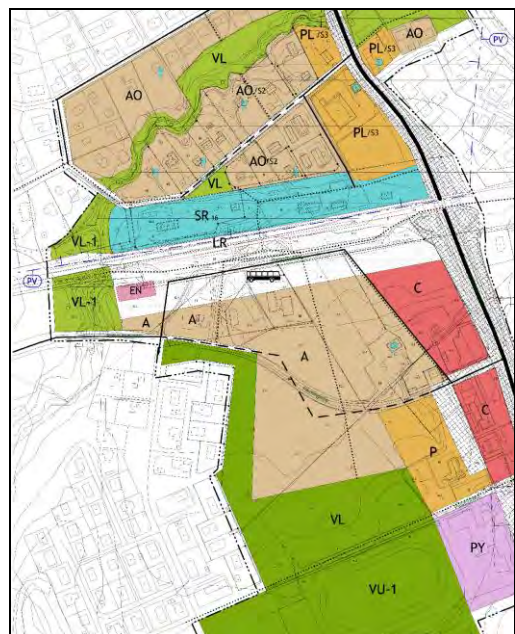


Siuntion kunta kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Alue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

3.22 Yleiskaava

Siuntion yleiskaava on hyväksytty 28.6.1993 ja vahvistettu ympäristökeskuksessa. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueita ja ohjeellinen ohitustievaraus (vanhentunut).

Yleiskaava on pahasti vanhentunut. Tällä alueella sen periaatteet on syrjäytetty Palonummen asemakaavalla (kohta 3.23). Taajaman keskusta-alueen yleiskaavan muutos on hyväksytty valtuustossa 6.10.2008 § 69 (oikeanpuoleinen kuva).



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavalla ja kaavamuutoksella pyritään luomaan maakuntakaavan mukaisesti keskusta-alueelle edellytykset toteuttaa alueelle ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitus on käynnistetty kunnan ja Virkkulankylä Oy:n yhteisestä sopimuksesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava tekniselle lautakunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tekninen lautakunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- vireille tuloa koskeva päätös, OAS, tekninen lautakunta,	huhtikuu 2017
- kaavaluonnos, tekninen lautakunta,	kesäkuu 2017
- kaavaluonnos julkisesti nähtävillä, lausunnot	kesäkuu 2017
- kaavaehdotus, tekninen lautakunta,	elokuu 2017
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, lausunnot	elo-syyskuu 2017
- kaavan loppukäsittely, tekninen lautakunta	lokakuu 2017
- kaavan hyväksyminen kunnanhallitus/kunnanvaltuusto	marras-joulukuu 2017

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallistuminen on toteutettu MRL 62 §:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 5). Osallisia ovat alueen omistajat 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 §).

4.32 Vireilletulo

Alueen kaavoitus sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen, jonka tekninen lautakunta hyväksyi 25.4.2017. Kaavoituskatsauseksen vireilletulosta on kuulutettu ja tiedotettu kunnan kotisivuilla.

4.33 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Siuntion kunnan nettisivuilla. Kaavaluonnos tulee olemaan nähtävillä (MRA 30 §, MRA 62 §)

Kaavaehdotus tulee olemaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä.

Voimassaolevaan Palonummen kaavaan tehtiin seuraavia vähäisiä muutoksia:

- Palonummenmutka -tietä siirrettiin ja levennettiin, kaksi rakentamatonta AO- tonttia muutettiin samalla VL-viheralueiksi, lisäksi yhtä AO- tonttia pienennettiin
- Korttelin 178 käyttötarkoitus muutettiin AO- tonteista (pientalotontti, joka mahdollistaa myös paritalot) AR- tonteiksi (pientalotontti, joka mahdollistaa kytketyt asuinrakennukset ja rivitalot)

Palonummi 3 ja 4 kaavarungon mitoitusarkastelusta poiketaan

- Virkkulankylän korttelien 196 ja 197 tonttijaon ja käyttötarkoituksen osalta
- Korttelin n:o 195 muodon ja koon osalta

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkealaatuinen, ikääntyville tarkoitettu senioriasumisen ja hoivapalveluiden alue, joka pystyy tarjoamaan pienkylämäisen miljöön luonnonläheisessä ympäristössä. Lisäksi alueelle mahdollistetaan päiväkodin rakentaminen. Hoiva- ja päiväkotiyhdessä rikastuttavat eri ikäryhmien sosiaalista kanssakäymistä.

Kaavan puitteissa tarkoituksena on myös luoda mahdollisuudet yksityiselle pienimuotoiselle palvelutarjonnalle ja yritystoiminnalle.

Kaava-alueen keskelle muodostuu alueen kokoava kyläraitti ja siihen liittyvä aukio. Aukion yhteydessä on palvelutalo, jonka eri puolille on mahdollista järjestää erilaisia yhteisöllistä kyläelämää tukevia pihatoimintoja. Palvelutalon ympärille muodostuu kytkettyjen asuintalojen alue, joiden piha-alueille on niin ikään mahdollista järjestää monipuolisesti erilaisia pihatoimintoja. Joustavuuteen ja monipuolisuuteen perustuva rakennuskanta antaa mahdollisuuden virikkeelliselle, senioreille suunnatulle kyläasumiselle valtakunnallisten ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Asemakaavaluonnos ja siinä esitetyt aluevaraukset on laadittu maakuntakaavan mukaisesti kuntakeskusta tiivistäen, joskin niin, että asemakaava laaditaan vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen. Muutoksella pyritään saamaan alueen kokonaiskehitys kokonaistavoitteiden mukaiseksi.

Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Yleiskaava on vanhentunut. Alueelle on laadittu kaavarunko jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Alue suunnitellaan Palonummen pientaloalueen viereen palveluasumista varten. Kunnan ilmastostrategian mukaisesti suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon tekijöitä, joilla voidaan edistää uusiutuvien energiamuotojen hyväksikäyttämistä ja tehokkaan resurssien talouden ylläpitämisen. Kaava pyrkii luomaan edellytykset toimivalle ja energiataloudelliselle asuinaluekokonaisuudelle, joka edistää koko kuntakeskuksen alueen kehitystä. Kaavan ratkaisu pyrkii tehostamaan kuntakeskuksen alueen kuntatekniikan käyttöä tiivistämällä aluetta ja samalla mahdollistaen resurssien jakamisen suuremman käyttäjäryhmän kesken. Sen sijaan, että rakennukset lämmitettäisiin suoralla sähköllä, on suositeltavaa toteuttaa vaihtoehtoisia ratkaisuja. Talo- ja rakennuskohtaisesti voidaan toteuttaa yksittäisiä järjestelmiä kuten esim. auringon sähkö- ja lämpöpaneelilla sekä maalämmöllä, mikäli myöhemmin tehtävän pohjavesiselvityksen perusteella se osoittautuu mahdolliseksi. Palonummen alueella on

kaukolämpökin valmiina.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Alueen asemakaavoitukseen varauduttiin jo Palonummen asemakaavoituksen yhteydessä ja alueen käytöstä laadittiin luonnos (Palonummi 3 ja 4 kaavarunko). Asemakaavan laatiminen ei ollut silloin ajankohtaista, koska Palonummen ja Palonummi 2:n alueet tarjosivat riittävästi pientalontontteja alueen tämänhetkisiin tarpeisiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mitoitus

Alueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelikohtaisesti, jotta annetaan mahdollisuus parhaiden kokonaisratkaisujen löytämiselle jatkosuunnittelussa. Tonttien jako on ohjeellinen samasta syystä. AR-korttelien tehokkuusluvut ovat 0,24 ja 0,14, P-2-korttelin tehokkuusluku on 0,28. Alueen yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on n. 8500 k-m².

Alue on mitoitettu n. 135 asukkaalle, joista n. 60 henkilön on suunniteltu asuvan ryhmäkodissa. Loput asuvat itsenäisemmin pienemmissä ryhmäkodeissa, joissa voi asua 8–12 henkilöä rakennusta kohden.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Luonto- ja ympäristöselvitys tehdään tämän kesän aikana.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Asuinrakentamiselle varatut korttelialueet ovat kaavassa AR- ja P-2 -merkitty korttelialue.

Korttelialueilla on tarvittavien autopaikkojen määrää määritelty kaavassa seuraavasti:

AR-alueilla 1 ap / 85–100 k-m²

P-2-alueilla 1 ap / 150 k-m²

AR-alueet (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue)

AR-alueet ovat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita. Muutosalueella on 2 kpl AR-aluetta, joista pienemmän alueen pinta-ala on n. 6400 m² ja tehokkuusluku 0,14. Suuremman AR-alueen pinta-ala on n. 14000 m² ja tehokkuusluku 0,24. Pienemmälle AR-alueelle on mahdollista sijoittaa n. 900 m² ja suuremmalle n. 3300 m² rakentamista. Alueille on mahdollista vapaasti sijoittaa edellä mainitun kaltaisia rakennuksia, kunhan alueen asemakaavalliset ja muut tavoitteet säilyvät. Asemakaavakartan tonttinumerot ovat ohjeellisia, koska rakennusten sijoittelua alueelle tarkastellaan suunnitteluvaihtoehtojen kautta yhteistyössä alueen toteuttajan ja suunnittelijan kanssa. AR-tonteille voidaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten lisäksi rakentaa tarvittava määrä talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Nämä voivat olla esim. varastoja, autotalleja, pihasaunoja ja työskentelytiloja.

Pysäköinti toteutetaan rakennuskohtaisesti rakennusten yhteyteen joko autokatoksina/-talleina tai pysäköintialueina

Enimmäiskerrosluku on yksi.

Kaavamääräyksen mukaan alueella on kortteleittain noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden sekä materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

P-2-alue (vammainen ja/tai vanhusten palvelutalo)

P-2 alueelle saa rakentaa vammaisten ja vanhusten palvelutalon ja päiväkodin. P-2-alueen pinta-ala on n. 14500 m² ja tehokkuusluku 0,28. Alueelle on mahdollista sijoittaa n. 4100 m² edellä mainitun kaltaista rakentamista. P-2-tontille voidaan palvelutalon lisäksi rakentaa tarvittava määrä talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Nämä voivat olla esim. varastoja, autotalleja, pihasaunoja ja työskentelytiloja. Pysäköinti toteutetaan rakennuskohtaisesti rakennuksen yhteyteen joko autokatoksina/-talleina tai pysäköintialueena. Lisäksi on mahdollista sijoittaa alueelle enintään 10 ylimääräistä pysäköintipaikkaa.

Enimmäiskerrosluku on kaksi.

5.32 Virkistysalueet

Palonummen viheralueverkosto sijaitsee alueen läheisyydessä.

5.4 Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet

Liikenne alueelle johdetaan Palonummentieltä, joka on kokoojatieluokkainen katu. Kadun vieressä on kevyen liikenteen väylä. Kadun (Palonummenmutkan) viereen on varattu tilaa jalkakäytävää varten.

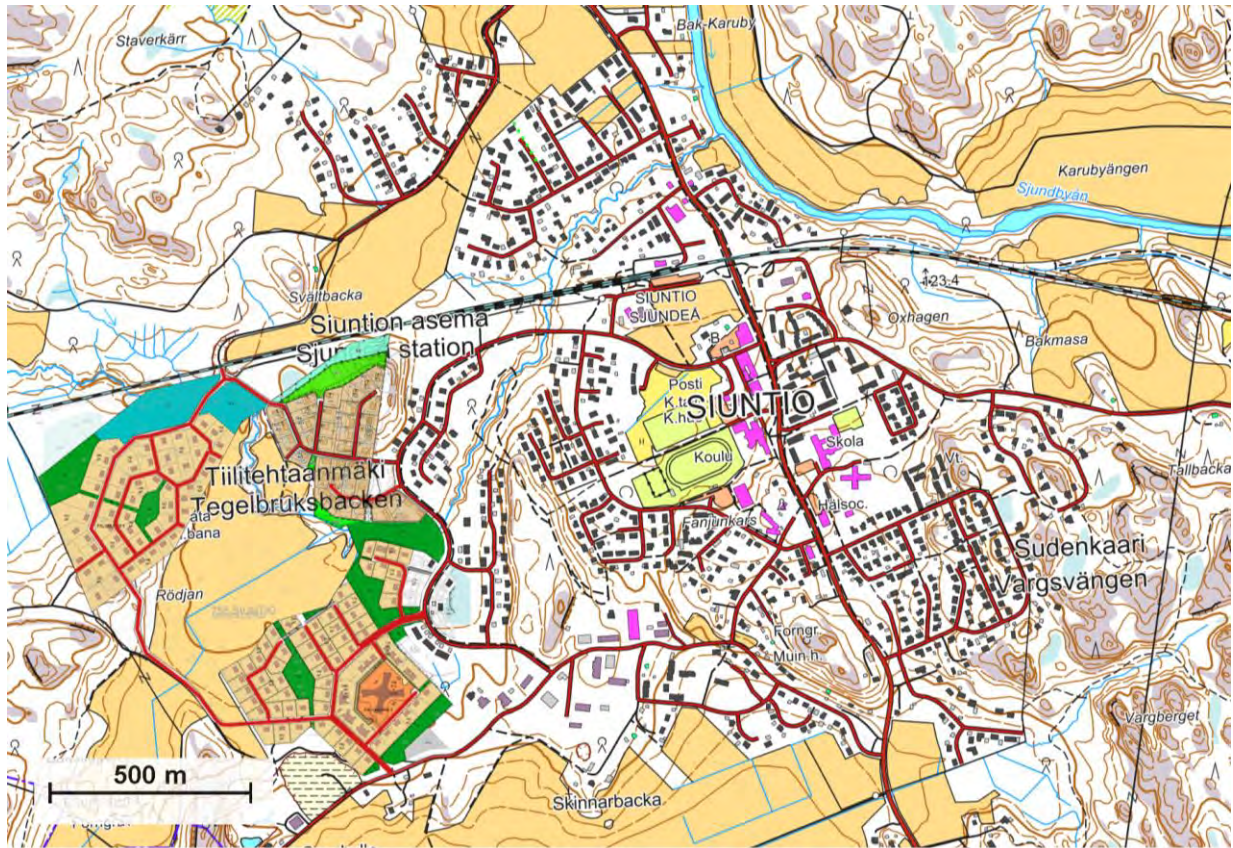
6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Rakennettu ympäristö

6.11 Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy olemassa olevaan asutukseen ja se sijaitsee palveluiden tuntumassa. Etäisyys rautatieasemalle ja taajaman palveluihin on noin 1,2 km. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (kohdan 3.11 kartta).

Taajaman keskustan asemakaava on uudistettu. Seuraava kuva osoittaa alueen sijainnin taajamarakenteessa sen jälkeen kun keskustan kaava on toteutettu noin 10-20 vuoden kuluttua.



6.12 Vesihuolto

Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko, johon alue voidaan liittää.

6.2 Luonnonympäristö

Kaavan korttelialueet sijoittuvat peltoalueelle, metsikköön tai taimikkoon. Näihin ei liity tiedossa olevia luontoarvoja. Luonto- ja ympäristöselvitys tehdään tämän kesän aikana.

6.3 Virkistysalueet

Alueen liittyminen taajaman virkistysalueverkostoon on esitetty kohdan 3.23 asemakaavassa. Alueelta on sujuva yhteys Palonummen laajaan viheralueverkostoon.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen ympäristöön rajautuville tonteille on suunniteltu väljää, yksikerroksista rivitalo asutusta, joka soveltuu ympäristön pientaloasutukseen. Kaava ei yleisellä tasolla vaikuta heikentävästi ihmisten elinoloihin. Kuntakeskuksen väestöpohja vahvistuu ja palvelutarjonta monipuolistuu. Asutusten väliin jää nykyisen kaavan mukainen viheraluekaista. Kaavaratkaisun asuntotarjonta tuo alueelle monipuolisempaa, yhteiskunnan ikääntymishaasteisiin vastaavaa asuntotuotantoa, joka samalla tuo kerroksellisuutta alueen väestöpohjaan. Kaava-alueelle mahdollistetaan myös päiväkodin rakentaminen, joka selkeästi parantaisi alueen palveluita ja lisäisi sosiaalista kanssakäymistä eri ikäryhmien välillä.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osalta alue on verrattain edullinen, sillä se liittyy olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen järjestää tavanomaiset julkiset palvelut.

Kaavaratkaisu tehostaa Siuntion kuntakeskuksen hyödyntämistä palveluiden ja liikenneyhteyksien osalta. Suurempi määrä ihmisiä voi hyödyntää alueen palveluita, jolloin luodaan edellytyksiä tehokkaammalle resurssien käytölle ja myös paikallisten palveluntarjoajien kysynnän kasvattamiselle.

Helsingissä 1.6.2017

ARKKITEHTIPALVELU OY

Sari Samuli
arkkitehti SAFA

Liitteet

1. Havainnepiirros
2. Kaavarunko
3. Kaavakartta
4. Luontoarvio
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Seurantalomake



**KERROSALALASKELMA
AREALKALKYL**

**TALOTYYPPI
BYGGNADSTYP**

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus VE1 A
Ryhmätalo / Grupphus VE1 B *
Ryhmätalo / Grupphus VE2
Piharakennus / Gärdatsbyggnad

**KOKONAISALA (m2)
HELHETSAREAL (m2)**

3 400
428
280
593
55

**LUKUMÄÄRÄ
ANTAL**

1
2
1
3
5

**YHTEENSÄ (m2)
SAMMANLAGT (m2)**

3 400
856
280
1 779
275

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

6370

n. 20% JATKOSUUNNITTELUVARALISÄYS /
n. 20% RESERVITILLÄGG FÖR FORTSATT PLANERING

7644

ASEMAKAAVA-ALUEEN PINTA-ALA (sis. tiet) /
DETALJPLANSOMRÅDETS AREAL (inkl. vägar)
KORTTELIALUEIDEN PINTA-ALA (178, 196, 197) /
KVARTERSOMRÅDENAS AREAL (178, 196, 197)
KORTTELIALUEIDEN TEHOKKUUSLUKU /
KVARTERSOMRÅDENAS EXPLOATERINGSTAL

46355

34955

e=0,22

*) VE1 B varaus

**AUTOPAIKAT
BILPLATSER**

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus (VE1, VE2)

**MITOITUS (ap/k-m2)
DIMENSIONERING (bp/v-m2)**

1/150
1/85-100

**AUTOPAIKKAVAARDE
BEHOV FÖR BILPLATSER**

23
32-38

**PAIKKOJA YHTEENSÄ
PLATSER SAMMANLAGT**

26
30

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

55-61

56

ASUKKAITA / INVÄNARE

Ryhmäkoti / Grupphem
Ryhmätalo / Grupphus VE1 A
Ryhmätalo / Grupphus VE1 B
Ryhmätalo / Grupphus VE2

LUKUMÄÄRÄ / ANTAL

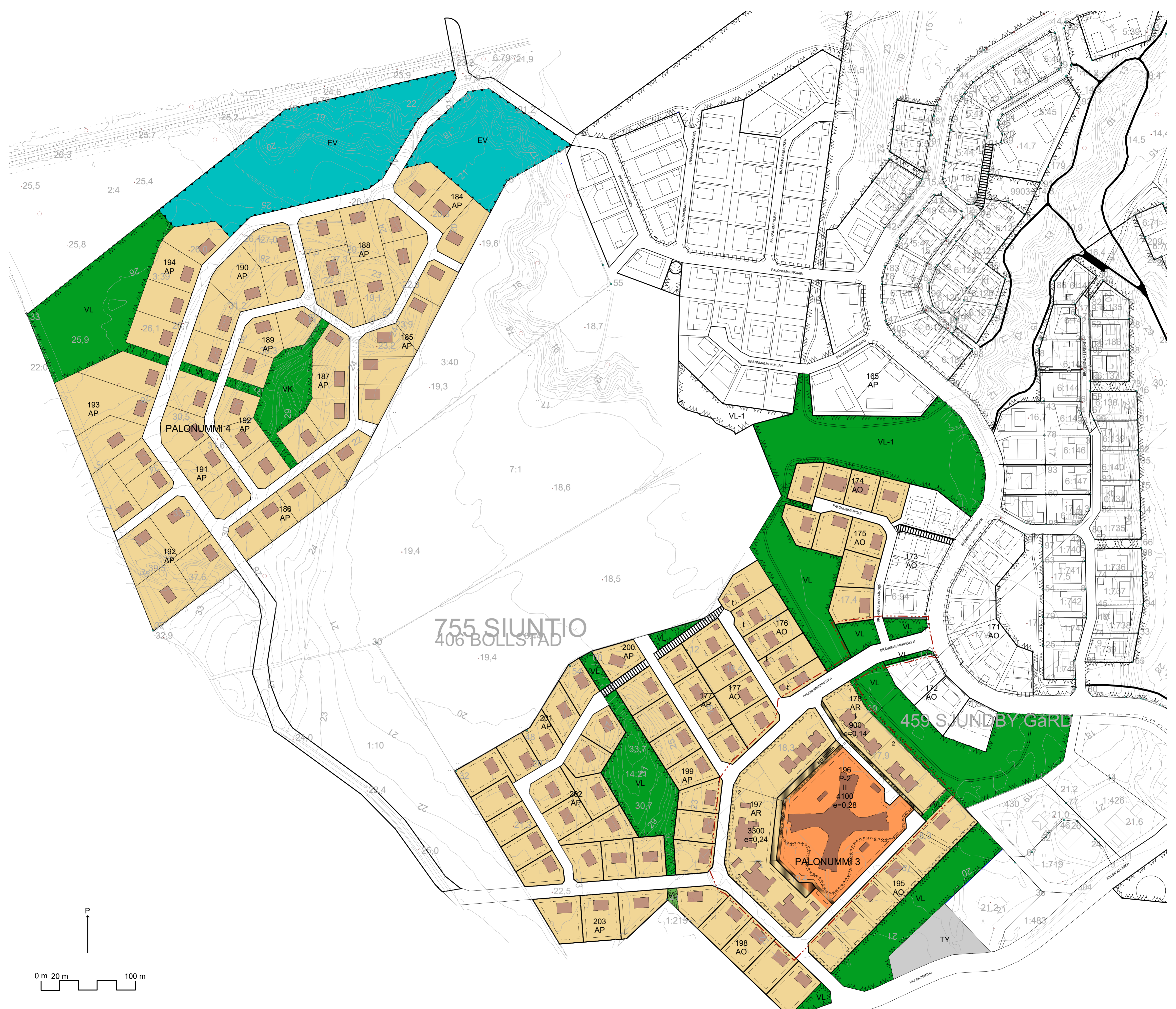
60
28
8
30

KAIKKI YHTEENSÄ / ALLA SAMMANLAGT

126

--- 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva raja.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

	K.osa/Kylä	Korttel/Tila	Tontti/Rn.o	Rakennustoimenpide	Viranom. arkistointimerk.
	Siuntio				
	Rakennuskohteen nimi			Rakennuskohteen osoite	
	Virkkulan seniorikylä				
Piiustuksen sisältö			Mittakaava	Piiustustyyppi	
Havainnekuva Virkkula			1:2000		
Päiväys	Projekti nro	Piiustuksen nro	Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Alekkirjoitus
06.06.2017	100-133		MiO	Sari Samuli	ARK




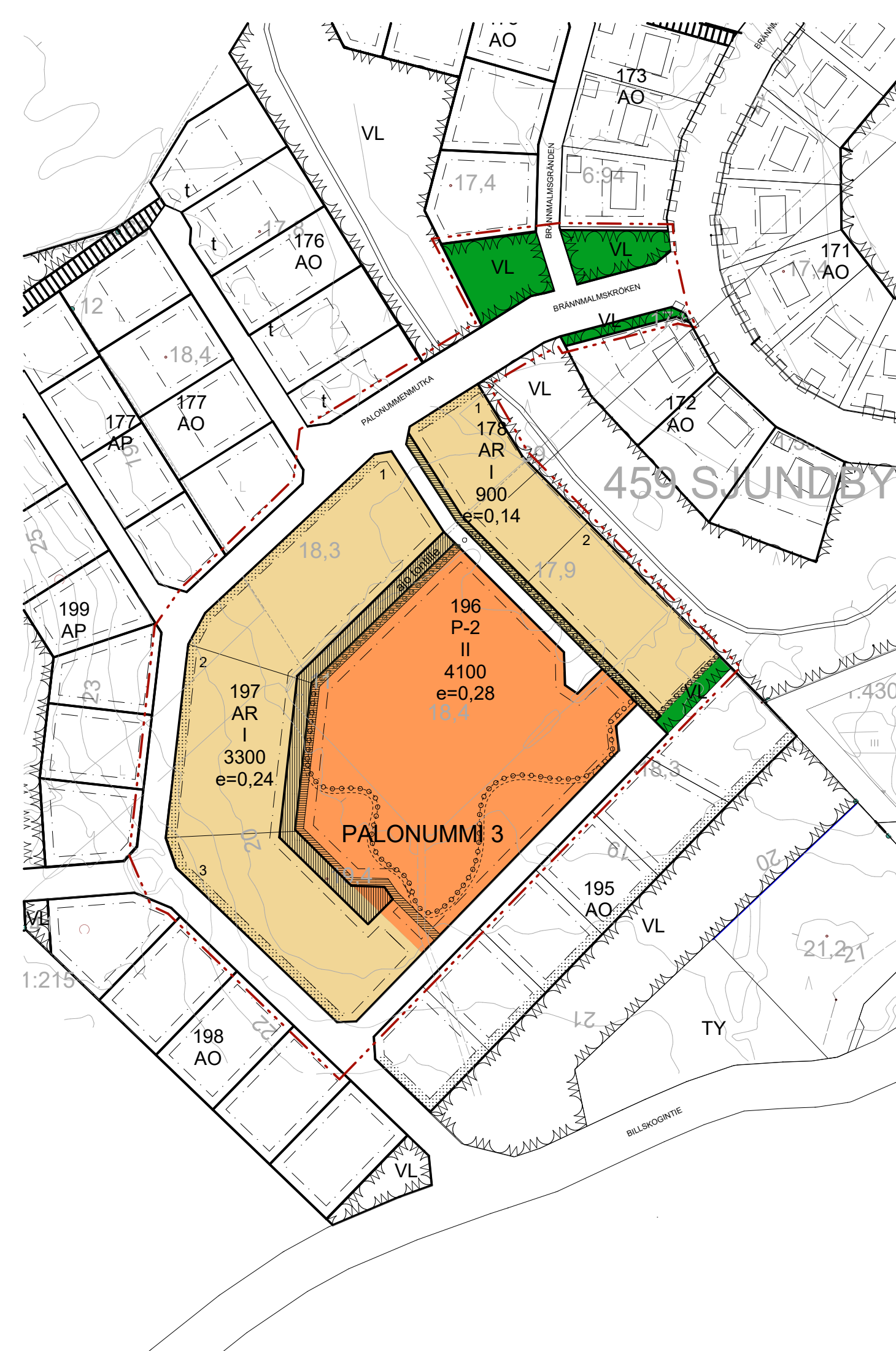
755 SIUNTO
406 BOLLSTAD

459 SIUNDBY GARD

PALONUMMI 3

PALONUMMI 4


 Siuntio Palonummi 3 ja 4
Virkkulan seniorikylä
 Kaavarunkoluonnos 1:2000
 06.06.2017 Pääsuunnittelija
MiO Sari Samuli



ASEMAKAAVAMERKINNÄT

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vammaisten ja vanhusten palvelutalon.
- Lähivirkistysalue.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen tontin/rakennuksen paikan raja.
- 2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Katu.
- Korttelialueen sisäinen liikenneyhteys ajoneuvoille.
- Korttelialueen sisäinen kevyen liikenteen yhteys.
- Ulkoilureitti.
- Istutettava alueen osa.

DETALJPLANSBETECKNINGAR

- AR** Kvartersområde för radhus och andra anslutna bostadshus.
- P-2** Kvartersområde för servicebyggnader. Tillåtet att bygga servicebyggnad för invalider och seniorer på området.
- VL** Närrekreatiomsområde.
- Byggnadsyta.
- Väglödande gräns för tomt/byggplats.
- Linje 2 m utanför planområdets gräns.
- Kvarterets nummer.
- Väglödande nummer för tomt/byggplats.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat område.
- Bygggrätt i som väningsyta i kvadratmeter.
- Romerska siffran antyder på byggnadernas, byggnadens eller byggnadsdelens största tillåtna väningsantal.
- Gata.
- Trafikrutt inom kvartersområde för fordon.
- Trafikrutt inom kvartersområde för lätt trafik.
- Rekreatiomsrutt.
- Del av område som bör planteras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- 1§ Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä, puhdistaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikan päällä korttelialueilla siten, että vesistöjen ravinnekuormitus ei merkittävästi kasva. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja häihdutusratkaisuja, jotka parantavat veden laatua. Asuinkortteleilla pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.
- 2§ Alue on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- 3§ Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä. Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta Degerbyn-Pikkalanjoen-Palojoen kulttuurimaisema-alueita. Alueelle on laadittava tarkemmat rakentamistapaohjeet ennen alueen toteutusta. Arkkitehtuurin on oltava yhteensopivaa ympäröivän kulttuurimaiseman kanssa. Uudisrakentaminen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja rakennuskantaan. Kortteleittain on pyrittävä arkkitehtoniseen ja harmoniseen yhtenäisyyteen.
- 4§ Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
 - P-2-alueilla 1 ap / 150 k-m²
 - AR-alueilla 1 ap / 85-100 k-m²
- 5§ Korttelialueilla saa rakentaa 4 m päähän korttelialueen rajasta.
- 6§ Asemakaava-alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.
- 7§ P-2 -alueelle on mahdollista rakentaa päiväkotia.
- (8§ P-2-alueelle varataan 20 m² alue puistomuuntamolle sähköjakelun järjestämiseksi. Mahdollisten huoltotoimenpiteiden takia puistomuuntamon sijainnin on hyödyllistä olla katualueen tai korttelialueen sisäisen liikenneyhteyden läheisyydessä.)

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- 1§ Gårdsområdenas dagvatten skall behandlas, renas och i mån av möjlighet infiltreras i marken på platsen på kvartersområdet så, att näringsbelastningen på vattendragen inte märkbart ökar. På gårds- och parkeringsområden bör föredras lösningar som utnyttjar och avdunstar dräneringsvattnet så att vattnets kvalitet förbättras. Ytbeläggningen på bostadskvarterens gårdsplaner och parkeringsplatser skall i huvudsak vara vattengenomsläppande.
- 2§ Område bör anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnätverk.
- 3§ Bostadstomternas gränser får inte bebyggas med staket om inte säkerhetsföreskrifterna så kräver. Planområdet är i sin helhet en del av det på statlig nivå värdefulla Degerby-Pikkalanjoki-Palojoki kulturlandskapsområdet. På området bör uppgöras noggrannare instruktioner för byggandet innan påbörjandet av områdets förverkligande. Arkitekturen bör anpassa sig till den omgivna kulturmiljön. Nya byggnader bör anpassa sig till områdets existerande landskap och bebyggelse då det kommer till proportioner, stil och material. Kvartersvis bör man sträva till en arkitektonisk och harmonisk enhetlighet.
- 4§ Bilplatser bör reserveras enligt följande:
 - P-2-område 1 bp / 150 v-m²
 - AR-område 1 bp / 85-100 v-m²
- 5§ På kvartersområden är det tillåtet att bygga 4 m från kvartersområdets gräns med undantag från gränserna emot EV-området var man får bygga 1 m från kvartersområdets gräns.
- 6§ På planområdet bör byggas ett tillräckligt släckvattensnätverk som tar i beaktande räddningsverkets behov samt byggnadernas användningsändamål.
- 7§ På P-2-området är det möjligt att bygga ett daghem.
- (8§ På P-2-området bör reserveras ett 20 m² stort område för parktransformatorstation för att ordna fördelning av elektricitet. På grund av möjliga serviceätgärder är det nyttigt för parktransformatorstationen att vara belägen nära en gata eller en trafikrutt inom ett kvartersområde.)

SIUNTIO ASEMAKAAVAEHDOTUS 1:2000

Asemakaava koskee Siuntion kunnan tiloja Rn:o 755-406-6-177, 755-406-14-21 ja 755-406-6-153 sekä yleisiä tiealueita.

Asemakaavalla muodostuvat Siuntion kunnan korttelit 178, 196 ja 197 sekä niihin liittyvät virkistys- ja tiealueet.

SJUNDEÅ DETALJPLANSFÖRSLAG 1:2000

Detaljplanen berör Sjundea kommuns belägenheter 755-406-6-177, 755-406-14-21 och 755-406-6-153 samt allmänt vägområde.

Detaljplanen bildar Sjundea kommuns kvarteren 178, 196 ja 197 och anslutande rekreation- och vägområden.

	Koosa/Kylä	Korttel/Tila	Tont/Rn:o	Rakennusområde	Viranon, arkkitehtimerk.
	Siuntio				
Rakennuskohteen nimi	Rakennuskohteen osate				
Virkkulan seniorikylä					
Pinustuksen esäö	Mittakaava	Pinustustaj			
Asemakaavakarttaluonnos Virkkula		1:2000			
Päiväys	Projektin nro	Pinustuksen nro	Suunnittelija	Pääsuunnittelija	Aluepiiritys
05.06.2017	100-133		MiO	Sari Samuli	

Siuntion Virkkulankylän asemakaavoitettavan alueen luontoarvio 2017

Johdanto

Siuntion kunta valmistele asema-kaavoitusta Virkkulankylään rakennettavalle Seniorikylän alueelle. Hankealueen pinta-ala sisääntuloväylineen on n. 10 ha. Se sijaitsee neljän kiinteistön alueella, jotka kaikki ovat Siuntion kunnan omistuksessa (kiinteistötunnukset 755-406-14-21 (itäosa), 755-406-6-177 (eteläosa), 755-459-1-506 (länsiosa) ja 755-406-6-153). Alueella on tarkoitus selvittää luontoarvoja kaavoituksen tueksi ennen rakentamisen aloitusta. Tarvittaviin luontoselvityksiin liittyen pidettiin aloituskokous ja lyhyt maastokatselmus 25.4., johon osallistuivat Markku Kärkkäinen Siuntion kunnan edustajana ja Kari Nupponen Faunatica Oy:stä. Kokouksen ja maastokäynnin tulosten pohjalta sovittiin tehtäväksi lyhyt luontoarviomuistio, jossa yksilöidään tarvittavat luontoselvitykset ja todetaan ne eliöryhmät, joiden selvittäminen ei ole tarpeen. Kokouksessa määriteltiin myös luontoarvioon sisältyvän alueen rajaus (Kuvat 1 & 2).

Selvitysalueen luoteisosa on umpeutuvaa hakkuuaukeaa, jossa kasvaa tiheää nuorta koivikkoa. Selvitysalueen keskellä on 1,4 ha pelto, eteläosa on sekametsää, josta järeä puusto on hakattu, ja luoteisosa harvennettua männikköä/kuusikkoa. Selvitysalueella ei ole rakennuksia.

Tulokset

Tarvittavat selvitykset

Suosittelomme alueella tehtäväksi luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, jossa kartoitetaan luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit sekä uhanalaisten ja luontodirektiivin liitteen IV(b) putkilokasvien esiintyminen. Luontodirektiivin liitteen IV(b) lajeja tuskin esiintyy alueella, mutta ne voidaan selvittää samalla maastokäynnillä kuin muu kasvillisuus, ja ilman lisäkustannuksia. Maastotyöt voidaan tehdä alku-/keskikesällä, kun ruohovartinen kasvillisuus on kunnolla kehittynyt.

Lajit/lajiryhmät, joiden selvittäminen ei ole tarpeen

Liito-orava

Alueen eteläosan metsä soveltuu periaatteessa liito-oravan liikkumisalueeksi. Metsän järeä puusto on poistettu, alue on valtaosin peltojen ja hakkuiden ympäröimä, eikä sen kautta kulje ilmeisiä liito-oravan kulkureittejä ympäristön metsäalueiden välillä. Liito-oravan esiintyminen selvitysalueella tai sen levittäminen sinne on epätodennäköistä, eikä sen kartoittaminen ole tarpeen.

Lepakot

Todennäköisesti alueella esiintyy lepakoita kuten lähes kaikilla lähialueiden vastaavilla kohteilla. Selvitysalueella ei kuitenkaan ole EU:n luontodirektiivin tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia, järeiden puiden koloja tai muita sopivia rakenteita. Lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja niiden sijaintia ei voi luotettavasti arvioida ilman selvityksiä.

Hypoteettisten ruokailualueiden kartoitus ei tulkintamme mukaan ole tarpeen, koska alueella ei ole ilmeisiä lepakoille erityisen hyvin soveltuvia kohteita. Em. perustein lepakoiden kartoitus ei ole tarpeen.

Muut EU:n luontodirektiivin liitteen IV eläinlajit

Selvitysalueella ei ole kosteikkoja tai muita vesialueita, joilla voisi esiintyä muualla lähialueilla tavattavia viitasammakkoa, isolampisukeltajaa, jätisukeltajaa tai kuutta sudenkorentolajia (ks. Nieminen & Ahola 2017). Selvitysalueella ei siis ole näille liitteen IV(a) eläinlajeille sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Alueelta ei ole tiedossamme myöskään havaintoja erityisesti suojeltavista lajeista (Ympäristöministeriö 2013).

Viittet

Luonnonsuojeluasetus 1997/2005/2013: 14.2.1997 annettu luonnonsuojeluasetus (160/1997), 17.11.2005 annettu muutos (913/2005) ja 1.7.2013 alkaen voimassa oleva muutos (471/2013) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1997/19970160>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050913>, <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130471>].

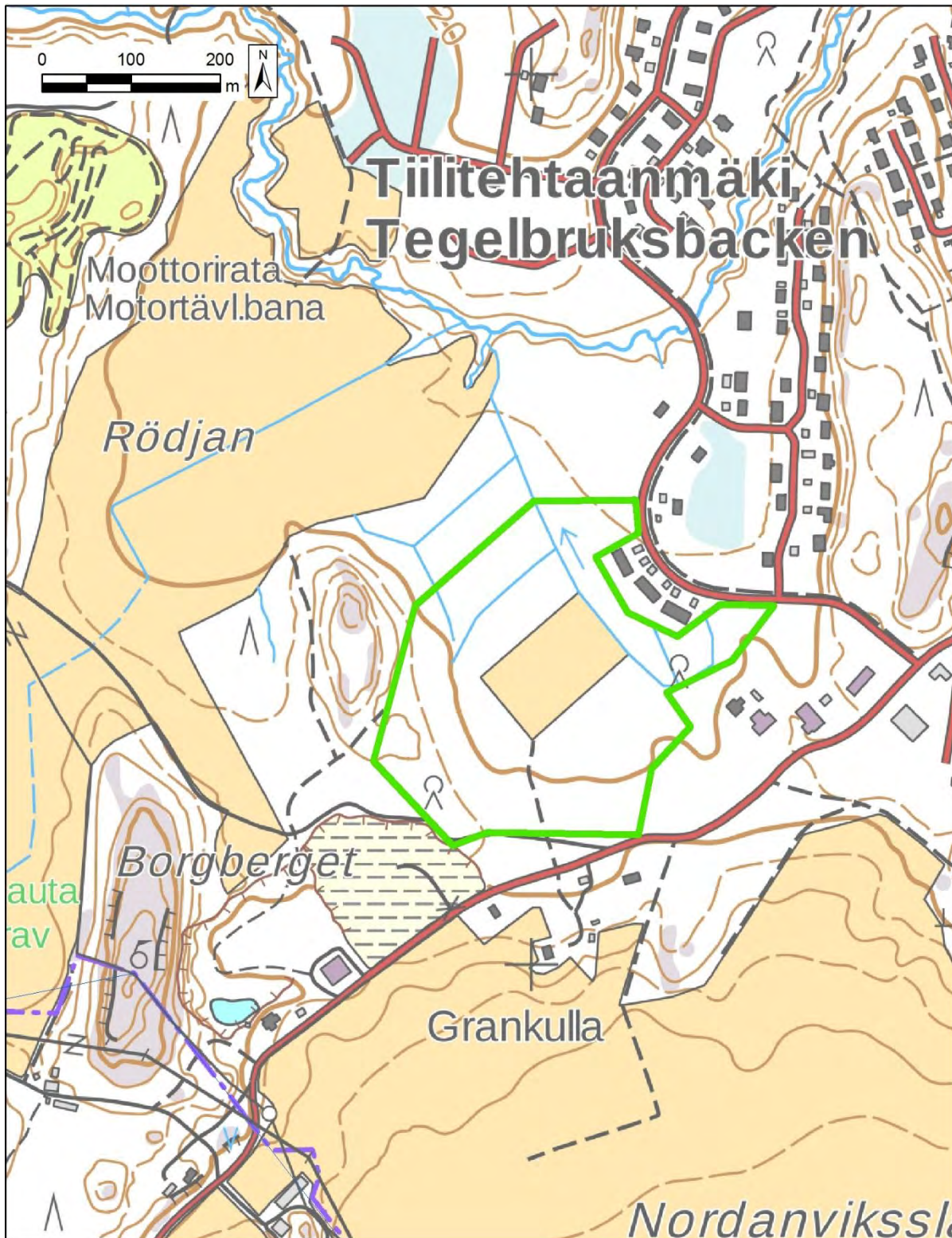
Luonnonsuojelulaki 1996: 20.12.2006 annettu luonnonsuojelulaki (1096/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19961096>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 79/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960079>].

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017.

Ympäristöministeriö 2013: Erityisesti suojeltavat lajit. – Internet-sivut: <http://www.ymp.fi/download/noname/%7BBDE1281B-403D-40EE-BEFD-5C0B8925CD3B%7D/56908>, viitattu 2.3.2017.

Espoossa 28.4.2017,

Kari Nupponen
Faunatica Oy



Kuva 1. Siuntion Virkkulankylän hankealueen rajaus (peruskarttapohja).



Kuva 2. Siuntion Virkkulankylän hankealueen rajaus (ilmakuvapohja).

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa koko kaavoituksen ajan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.siuntio.fi/kaavoitus sekä Teknisessä toimistossa Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

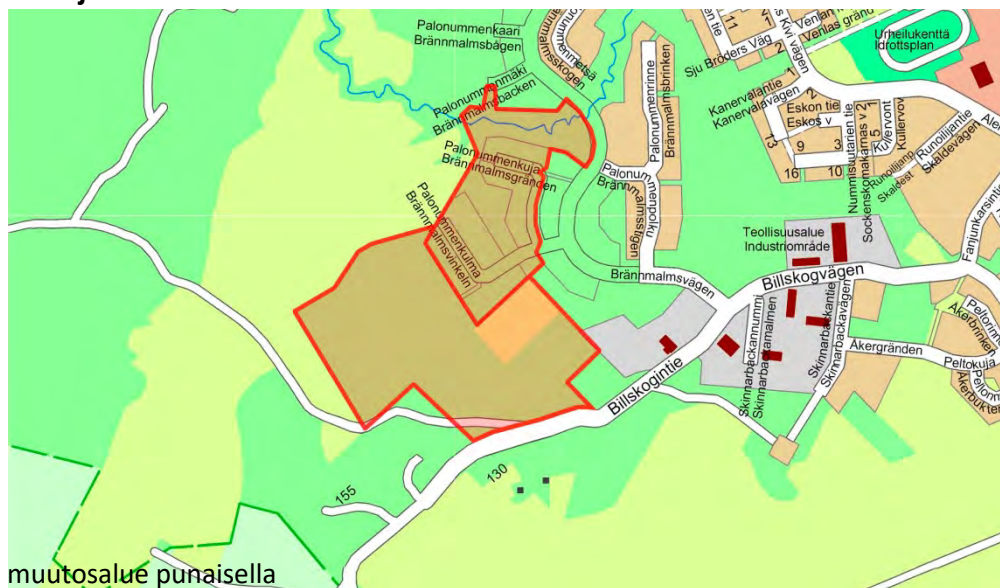
2. Suunnittelun kohde

Kohde, (kiinteistöt 755-406-6-177 ja 755-406-14-21), sijaitsee kuntakeskuksessa Palonummen asemakaava-alueen länsipuolella. Kunta on hankkinut kyseisen alueen omistukseensa kuntakeskuksen laajennusalueeksi. Alue on rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Asemakaavalla toteutetaan ikääntyville tarkoitettua senioriasumista ja hoivapalveluita.

Alun perin Virkkulankylälle valmisteltiin asemakaavaa kuntakeskuksen pohjoispuolelle Haagantien ja Siuntiontien risteysalueelle, mutta asemakaavoitus siihen paikkaan ei onnistunut. Sen takia Virkkulankylälle valittiin uusi paikka Palonummen alueella.

3. Alueen kuvaus

3.1 Sijainti



3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue, joka on em. kunnan omistama 20 hehtaarin maa-alue, sijaitsee kuntakeskuksen alueella Palonummen asemakaava-alueen länsipuolella. Tälle alueelle asemakaavoitetaan Virkkulankylä, jonka tilan tarve on 3.5-5.0 hehtaaria.

Alueelle on asemakaavassa katuyhteys, nimeltään Palonummenmutka. Kunnallistekniikka on valmiina läheisellä Palonummentielle, jolla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Ne on asfaltoitu ja katuvalaistus asennettu. Näin ollen kuntakeskuksen palveluihin ja rautatieasemalle on turvallinen kulkuyhteys. Palonummen alueelta on ”oikopolku” Tiilitehtaanmäen eteläpuolella kuntakeskukseen, joka on helposti parannettavissa kevyttä liikennettä varten. Alueen eteläosa on pohjaolosuhteiltaan hiekkapohjaista maata, lähistöllä on vanha soranottoalue. Billskogintien varrella on yritystoimintaa, joka on suojametsän takana ko. suunnittelualueen suuntaan.

Alue on sekametsää, josta on tukkipuut poistettu. Alue on pääpiirteiltään tasaista, länsiosassa on loivarinteinen kukkula. Siihen kuuluu 1,3 hehtaarin peltoalue. Pinta- ja kuivatusvedet voidaan helposti johtaa läheiseen Palonummen puroon.

Alueen eteläosa on aikaisemmin merkitty pohjavesialueeksi (pv-2), mutta merkintä on poistettu.



muutosalue punaisella

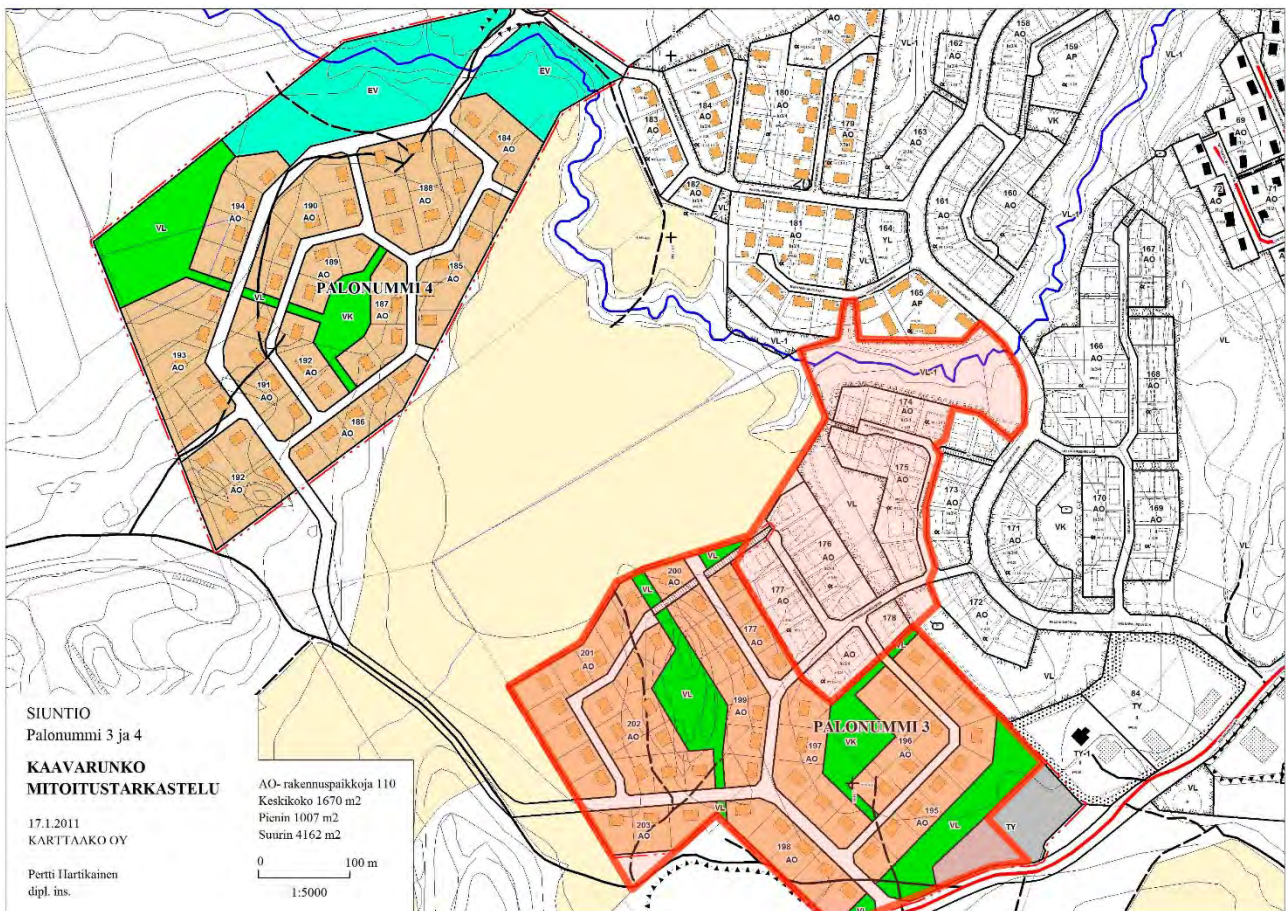
4. Suunnittelutilanne

4.1 Maakuntakaava

Siuntion kunta kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Alue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

4.3 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueelle on tehty mitoitusselvitys(kaavarunko) alueen asemakaavoittamiseksi pientaloalueeksi. Suunnittelualuetta laajemmalle alueelle laaditaan kaavarunko, johon Virkkulankylä sovitetaan. Alue rajoittuu Palonummen asemakaavaan, jota tullaan tarpeen mukaan tarkistamaan alueiden niveltämiseksi toiminnallisesti yhteen. Alueen pohjakartta on ajantasaistettu.



5. 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 §).

Maanomistajat ja asukkaat:

- alueen sekä lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- rajanaapurit

Kunnan viranomaiset

- tekninen lautakunta
- ympäristö- ja rakennuslautakunta
- perusturvalautakunta

Muut viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- aluearkkitehti
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Muut osalliset

- paikalliset, halukkuutensa ilmoittaneet, yhdistykset ja yhteisöt
- paikalliset verkonhaltijat (sähkö, tietoliikenne)
- Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry
- Siuntion kulttuuriympäristö ry

6. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Alueelta tehdään tarvittavat luonto-, eläimistö- ja ympäristöselvitykset sekä pohjatutkimus. Kaavaselostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia seuraavien ominaisuuksien osalta:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen
- taloudelliset vaikutukset
- ympäristölliset vaikutukset (luontoarvot, pohjavesi, vaikutukset kulttuurihistoriallisiin ja maisemakuvallisiin arvoihin)
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset

7. Suunnittelun päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

7.1 Kaavoituksen vireille tulo

Tekninen lautakunta tekee kaavamuutoksen vireille tuloa koskevan päätöksen. Vireille tulosta tiedotetaan kuuluttamalla Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään teknisessä lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan samassa yhteydessä vireille tulon kanssa ja se asetetaan nähtäville kunnan kotisivuille ja tekniselle toimistolle, jotta osalliset ja kuntalaiset voivat antaa siitä palautetta. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa prosessin aikana, mikäli saadun palautteen tai muiden esille tulevien seikkojen perusteella katsotaan tarpeelliseksi.

7.3 Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 14 päiväksi (MRL 62 §, MRA 30 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta (MRL 62 §, MRA 30 §). Mielipiteet on toimitettava tekniselle lautakunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tekninen lautakunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaavan valmistelua jatketaan saatu palaute huomioon ottaen ja laaditaan kaavaehdotus.

7.4 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa ja Västra Nylandissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRL 65 §, MRA 27 §). Muistutus on toimitettava tekniselle lautakunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Tekninen lautakunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

8. Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- | | |
|--|----------------------|
| - vireille tuloa koskeva päätös, OAS, tekninen lautakunta, | huhtikuu 2017 |
| - kaavaluonnos, tekninen lautakunta, | toukokuu 2017 |
| - kaavaluonnos julkisesti nähtävillä, lausunnot | touko-kesäkuu 2017 |
| - kaavaehdotus, tekninen lautakunta, | elokuu 2017 |
| - kaavaehdotus julkisesti nähtävillä, lausunnot | elo-syyskuu 2017 |
| - kaavan loppukäsittely, tekninen lautakunta | lokakuu 2017 |
| - kaavan hyväksyminen kunnanhallitus/kunnanvaltuusto | marras-joulukuu 2017 |

9. Yhteystiedot

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana Siuntion kunnan Teknisessä toimistossa, osoitteessa: Siuntiontie 504 tai kunnan kotisivuilla (www.siuntio.fi).

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavasti:

Kaavoittaja: Sari Samuli

puhelin: 044 7736 435

s-posti: sari.samuli@arkkitehtipalvelu.fi

Siuntion kunta: tekninen johtaja Markku Moisio

puhelin: 044 386 0840

osoite: Tekninen toimisto, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio

10. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Siuntion kunnan teknisestä toimistosta, osoitteessa: Siuntiontie 504 ja kunnan kotisivuilta (www.siuntio.fi).



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
Kvartersområde för småhus.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.
- YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.
- TY-1** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontille saa sijoittaa yhden asunnon. Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen. På tomten får uppföras en bostad.
- VL** Lähivirkistysalue.
Område för närekreation.
- VL-1** Lähivirkistysalue.
Område för närekreation.
Metsänhoidollisilla toimenpiteillä ei saa heikentää liito-oravan elinmahdollisuuksia.
Flygekorrens livmöjligheter får inte försämrans av skogsvårdsåtgärder.
- VK** Leikkipuisto.
Lekpark.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.**
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**
Riktgivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin raja.**
Riktgivande tomtgräns.
- 158** Korttelin numero.
Kvartersnummer.
- 3** Ohjeellisen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomtplats.
- PALONUMMI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därrav.
- Iu3/4** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanen för utrymme som inräknas i våningsytan.
- 2/3kl** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
- e=0,25** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
- α = 1:1,5** Asuinrakennuksen likimääräinen kattokaltevuus.
Ungefärlig taklutning för bostadsbyggnad.
- Rakennusala.**
Byggnadsyta.
- t** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
- Ohjeellinen rakennuksen paikka**
Riktgivande plats för byggnad
- Istutettava alueen osa.**
Del av område som skall planteras.
- Katu.**
Gata.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
- Merkintä osoittaa ohjeellisen kävelypolun sijainnin.**
Beteckningen anvisar placering för riktgivande vandringsled.
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
För ledning reserverad del av område.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

35 dBA
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseiniensä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

s-1
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liitooravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.
Del av område där det finns förökings- eller rastplatser för flygekorror som är skyddade med stöd av 49 § naturvårdslagen.

GV
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

Alueelle rakennettavat ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen liikenneväylien pysäköintialueineen, lukuun ottamatta pääsyä yksittäisille rakennuspaikoille, on päälystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalla. Sadevedet tulisi näiltä alueilta mahdollisuuksien mukaan johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, minkä jälkeen ne voidaan imeyttää maaperään.

De trafikleder som byggs på området för biltrafik, inklusive parkeringsområden, bör belaggas med material som inte är vattengenomsläppligt, dock med undantag av infarter till privata byggnadsplatser. Regnvattnen borde från dessa områden i mån av möjlighet ledas bort från grundvattensområdet, varefter de kan infiltreras i marken.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle suoja-allaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

Pä området är det förbjudet att lagra kemikalier och avfall som kan vara skadligt för grundvattnen. Oljebehållare bör placeras innanför byggnader eller ovan jord i skyddsbasänger, vars volym minst motsvarar den maximala mängd olja som lagras.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Alueella ei jätteesiä saa päästää pohjaveteen eikä vesistöön. Kaikki jätevedet on johdettava tiiviin viemärin kautta yleiseen viemäriaitokseen. Tonteilla tulee välttää pohjaveden laatua vaarantavia toimenpiteitä.

Pä området får inte placeras sådana anläggningar eller konstruktioner som kan förorsaka nedsmutsning eller förändringar av grundvattnen. På området får avloppsvattnen inte släppas ut på ett sådant sätt att det kan nå grundvattnen eller vattendragen. Allt avloppsvatten från bosättning bör ledas via ett tätt avlopp till det allmänna avloppsnätet och reningsverket. På tomterna bör man undvika åtgärder som kan äventyra grundvattenkvaliteten.

Alueella on kortteilleitain noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden sekä materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. I fråga om byggnadens storlek, dimensioner samt material och färläggning bör kvartersvis enhetligt byggnadsätt.

Autoaikoja on varattava 2 autoaikkaa/asunto.
Bilplatser bör reserveras 2 bilplatser/bostad.



Palonummen Virkkulan seniorikylän kaavaluonnoksen vaikutus:
Palonummen kaavan alueen rajaus muuttuu

ARKKITEHTIPALVELU .fi

Siuntion asemakaava ja asemakaavan muutos

Palonummi

Asemakaavamuuotosluonnos
Muutosalueen vaikutus
kaavaan
Vertailukuva

Suunnittelija
MiO

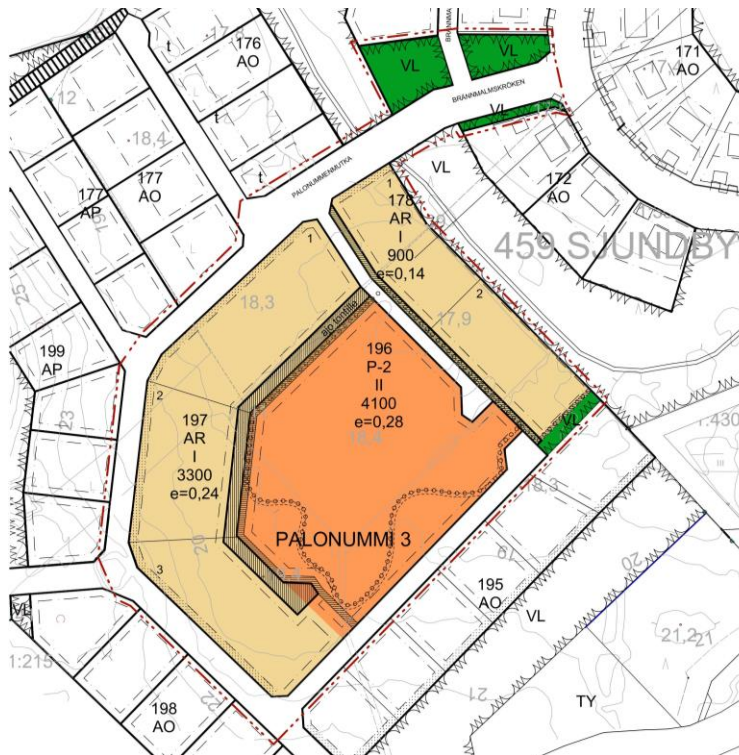
Pääsuunnittelija
Sari Samuli

07.06.2017

SJUNDEÅ

Brännmalmen Virkkula seniorby ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING, UTKAST

KAAVASELOSTUS, LUONNOS PLANBESKRIVNING, UTKAST



1.6.2017

Fastigheter: 755-406-14-21, 755-406-6-177, 755-406-6-153 och 755-1-9901-11

Anhängiggörandet har kungjorts: planläggningsöversikt och kungörelse 25.4.2017

Utkastet kommer att vara till påseende (MBF 30 §).

Förslaget kommer att vara till påseende (MBF 27 §).

Kommunfullmäktige kommer att behandla förslaget (MBF § 67).

1 BASFAKTA OCH UPPGIFTER OM DIARIEFÖRING

1.1 Planeområdets läge

Områdets läge har presenterats i bilden intill. Avståndet till tätortens tjänster och järnvägsstationen är ca 1,7 km. Området ägs av kommunen.



1.2 Planens namn och syfte

Områdets namn: Virkkula seniorby i Brännmalmen

Kommun: Sjöundeå kommun

Planens namn: Virkkula, Brännmalmen, Sjöundeå

Kommundel: Kommuncentrum

Planens syfte är att skapa ett högklassigt område för seniorboende och vårdtjänster, avsett för äldre, i ett område som kan erbjuda en byalik miljö i en naturnära omgivning.

1.3 Innehållsförteckning

1	BASFAKTA OCH UPPGIFTER OM DIARIEFÖRING.....	1
1.1	Planeområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte.....	1
1.3	Innehållsförteckning.....	2
2.1	Planläggningsprocessens olika skeden.....	3
2.2	Detaljplanen.....	3
2.3	Genomförande av planen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	3
3.1	Redogörelse för förhållandena i planeringsområdet.....	3
3.11	Allmän beskrivning av området.....	3
3.12	Naturmiljön.....	4
3.121	Naturförhållanden och landskap.....	4
	På området kommer att göras en separat grundundersökning.....	6
3.123	Grundvatten.....	6
3.13	Bebyggd omgivning.....	6
3.131	Befolkning och service.....	6
3.132	Bebyggd omgivning.....	6
3.133	Trafik.....	6
3.134	Störande faktorer och riskmoment i omgivningen På området finns ingen vetskap om särskilda störande faktorer eller riskmoment.....	6
3.135	Bebyggd kulturmiljö och fornminnen.....	6
3.136	Teknisk service.....	6
3.14	Markägoförhållande.....	6
3.22	Generalplanen.....	7
3.23	Detaljplanen.....	8
3.25	Grundkartan.....	8
4.1	Behovet av detaljplanläggning.....	9
4.2	Inledande av planeringen.....	9
4.3	Deltagande och samarbete.....	9
4.31	Deltagande.....	9
4.32	Anhängiggörande.....	9
4.33	Tillvägagångssätt vid deltagande och bedömning.....	9
4.5	Undersökta alternativ.....	11
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	11
5.1	Planens dimensionering.....	11
5.2	Förverkligande av målen gällande miljöns kvalitet.....	11
5.3	Områdesreserveringar.....	11
	På P-2-områdena 1 bilplats/150 v-m2.....	11
5.32	Rekreatiomsområden.....	12
5.4	Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteydet.....	12
6	PLANENS KONSEKVENSER.....	12
6.1	Den bebyggda miljön.....	12
6.11	Samhällsstrukturen.....	12
6.12	Vattenförsörjningen.....	13
6.2	Naturmiljön.....	13
6.3	Rekreatiomsområden.....	13
6.4	Störande moment i miljön.....	13

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planläggningsprocessens olika skeden

Planläggningen av området ingår i planläggningsöversikten för år 2017 som tekniska nämnden godkände 25.4.2017. Det har informerats om planläggningsöversikten på kommunens webbplats.

- Planutkastet kommer att vara till offentligt framlagt för hörande angående beredningsskedet (MBF 30 §)
- Detaljplanens ändringsförslag kommer att i enlighet med § 27 i MBF att vara framlagt
- Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige behandlar förslaget i enlighet med § 67 i MBF

2.2 Detaljplanen

Planområdet är ca 3,9 ha stort. Planförslaget bildar kvartersnumren 178, 196 och 197. I planförslaget har en tomt (P-2) anvisats för servicehusbyggande och fem tomter (AR) för kopplade bostadshus.

Dimensioneringen

Områdets byggrätt har anvisats kvartersvis för att skapa en möjlighet att hitta de bästa helhetslösningarna i den fortsatta planeringen. Tomtfördelningen är riktgivande av samma orsak. AR-kvarterets effektivitetstal är 0,25 och 0,30, P-2-kvarterets effektivitetstal är 0,3. Områdets totala byggrätt uppgår till ca 8500 v-m².

Området har dimensionerats för ca 135 invånare av vilka ca 60 personer har planerats att bo i grupphem. Resten bor i mindre grupphem med ca 8-12 personer per byggnad.

2.3 Genomförande av planen

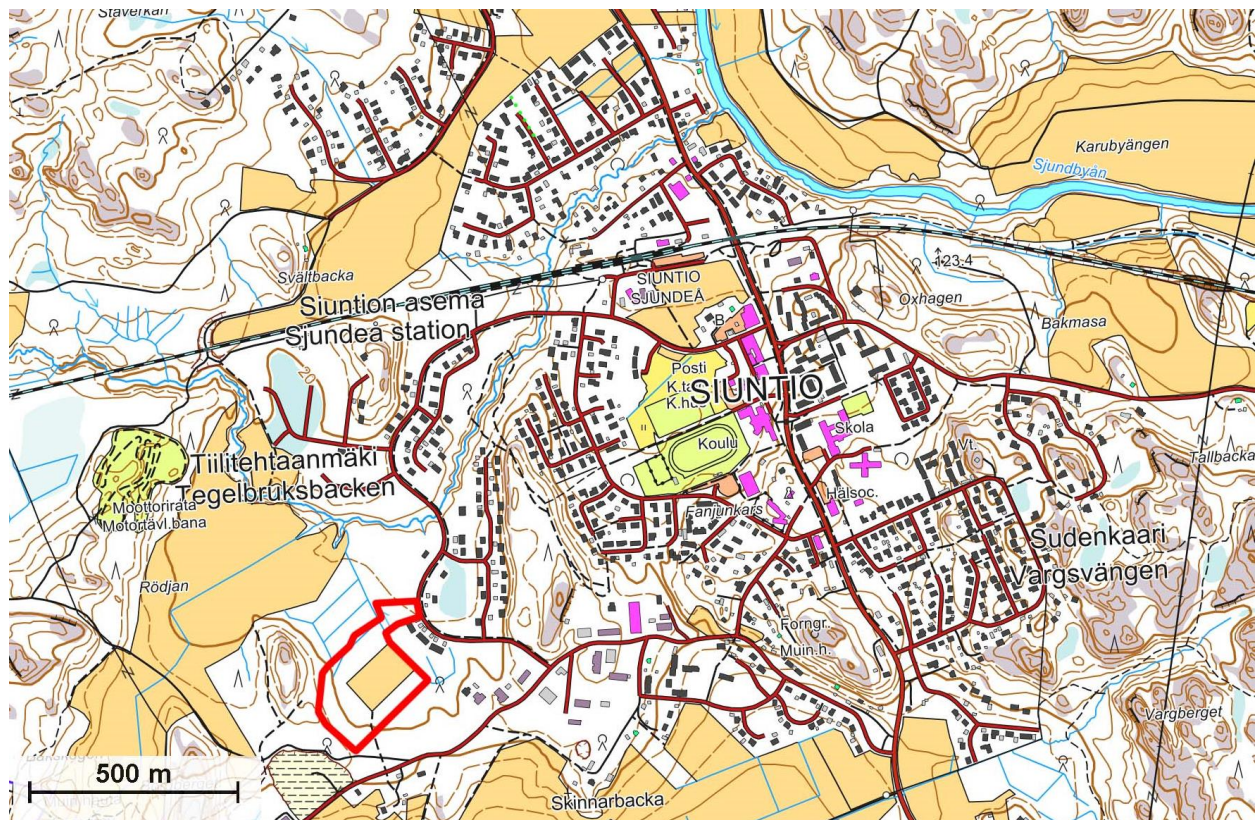
Utgående från markanvändningsavtalet mellan Kommunen och Virkkulankylä Oy samt kommunens markägo kommer området att byggas stegvis under de närmaste åren.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Redogörelse för förhållandena i planeringsområdet

3.11 Allmän beskrivning av området

Området som planläggs ligger med tanke på samhällsstrukturen på ett bra område intill befintlig bostättning och i närheten av servicen. Området består av obebyggd åker, ung skog och plantbestånd. Nordost om området ligger Brännmalmens småhusområde.



3.12 Naturmiljön

3.121 Naturförhållanden och landskap

Naturförhållandena för Virkkulas område har preliminärt utretts i april i samband med naturutredningen (bilaga 4). I utredningen konstaterades att det inte finns skäl att utreda förekomsten av flygekorrar eller fladdermöss. En noggrannare naturtyps- och växtlighetsutredning kan göras under sommaren.

Kvarterets nordvästra del är igenväxt kalhygge med unga björkar. Mitten är en åker på ca 1,4 ha, södra delen är blandskog och sydvästra delen är gallrad tall-/granskog.

Kvarter 178 avgränsar till en granig skogsremsa.



Vägen som leder till Virkkula seniorbys område, Brännmalmskrökens anslutning till Brännmalmsvägen.



Kvarter 196 är främst jämn åker.



Åkern angränsar till skog och plantbestånd.



Nordvästra hörnet i kvarteret 197 består av plantbestånd.



3.122 Jordmån

På området kommer att göras en separat grundundersökning.

3.123 Grundvatten

Området ligger inte på grundvattenområde.

3.13 Bebyggd omgivning

3.131 Befolkning och service

Avståndet till järnvägsstationen och servicen på tätortsområdet är ca 1,2 km.

3.132 Bebyggd omgivning

Området är obebyggt. I nordost ligger Brännmalmens bostadsområde.

3.133 Trafik

Området ansluts till tätortens vägnätverk via Brännmalmsvägen och Billskogsvägen.

3.134 Störande faktorer och riskmoment i omgivningen

På området finns ingen vetskap om särskilda störande faktorer eller riskmoment.

3.135 Bebyggd kulturmiljö och fornminnen

Området ingår inte i bebyggd kulturmiljö. På området finns inga uppgifter om fornminnen.

3.136 Teknisk service

Bredvid området finns nätverk för vattentillförsel och avlopp som planområdet kan anslutas till.

3.14 Markägoförhållande

Området ägs av kommunen.

3.2 Planeringsituation

3.21 Landskapsplanen

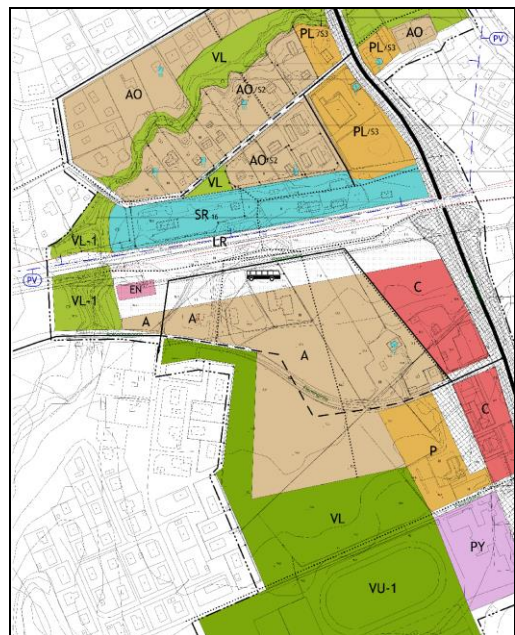
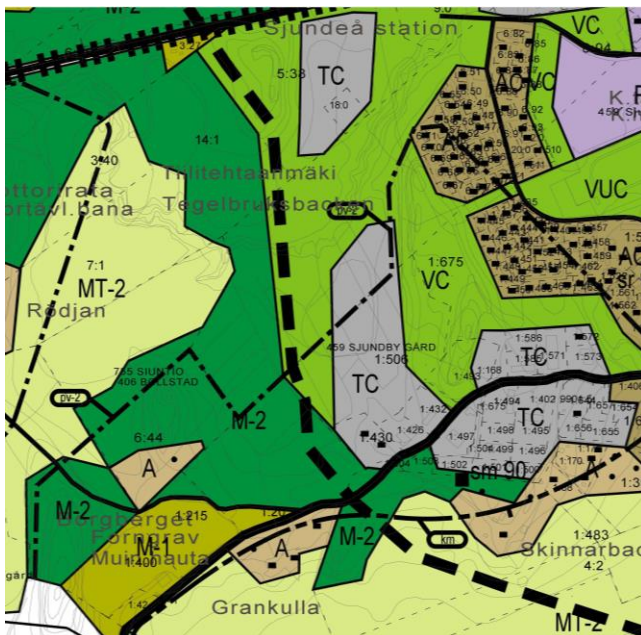


Sjundea hör till Nylands förbund. Nylands tapplandskapsplan 2 har fastställts av miljöministeriet 30.10.2014. Området har i den bestyrkta landskapsplanen anvisats som ett tätare bebyggt område för tätortsfunktioner.

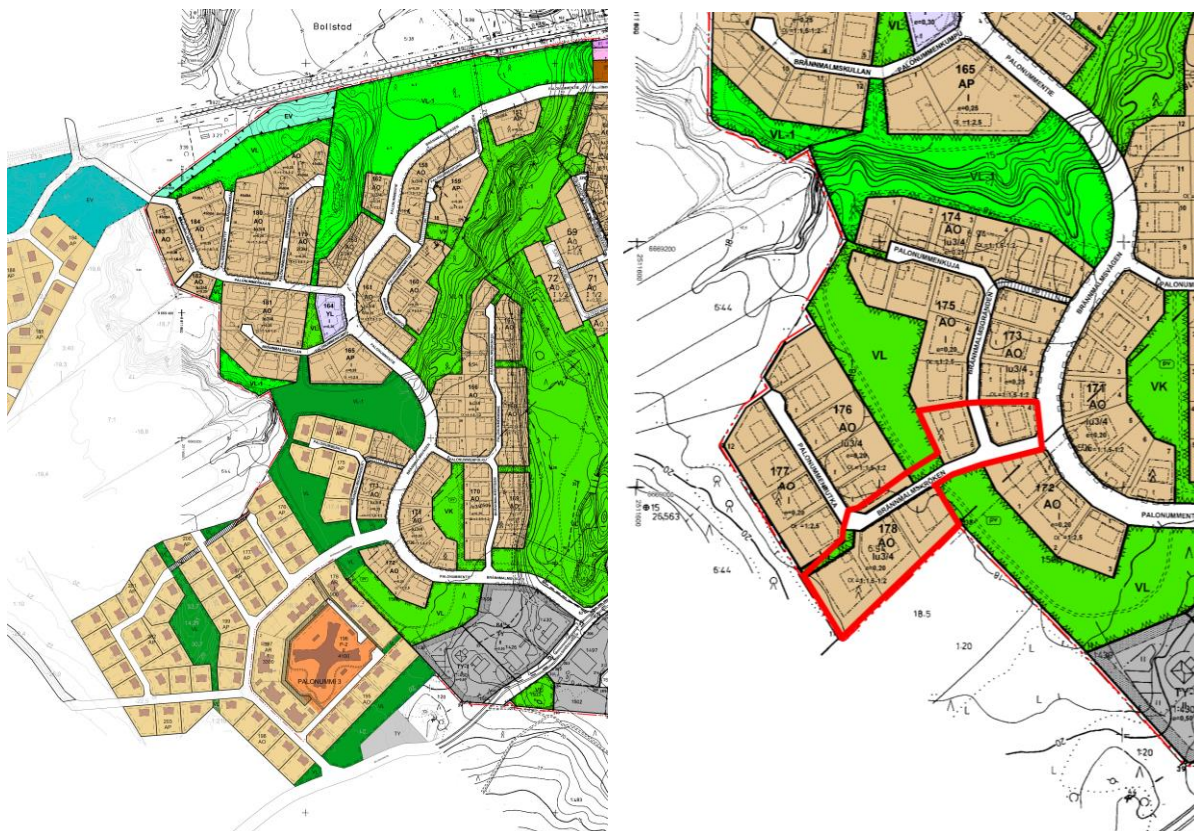
3.22 Generalplanen

Generalplanen för Sjundea har godkänts 28.6.1993 och den har fastställts i miljöcentralen. I generalplanen har för området anvisats som jord- och skogsbruksområde och en riktgivande reservering för en omfartsväg (föråldrad).

Generalplanen är mycket föråldrad. På detta område har principerna i den förbisatts i Brännmalmens detaljplan (punkt 3.23). Ändringen av generalplanen för tätortens centrumområde har godkänts i fullmäktige 6.10.2008 § 69 (bilden till höger).



3.23 Detaljplanen



Utkastet till stomplanen sammanslagen med detaljplanen (vänstra bilden). På bilden till höger den gällande detaljplanen. Området som utkastet förorsakar ändringar för är markerat med rött.

Detaljplanutkastet ändrar de i detaljplanestommen presenterade obebyggda AO-kvarteren 195, 196 och 197.

Detaljplaneändringen berör VL-området i kvarter 172, de obebyggda tomterna 173, 175, 176, 177 och 178 i AO-kvarteret samt vägområdet som leder till området på den gällande planen för Brännmalmen:

- Vägen Brännmalmskröken flyttades och breddades, två obebyggda AO-tomter ändrades samtidigt till VL-grönområde, därtill förminskades en obebyggd AO-tomt
- Användningsändamålet för kvarter 178 ändrades från AO-tomter (småhustomter som även tillåter parhus) till AR-tomter (småhustomter som även tillåter radhus och andra kopplade bostadshus).

3.24 Byggnadsordningen

Sjundeå kommuns byggnadsordning har godkänts 12.11.2001 och ändringen i § 31 har godkänts 1.10.2007.

3.25 Grundkartan

Grundkartan är uppgjord år 2007 och godkänd.

4 DETALJPLANERINGENS OLIKA SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanläggning

Med planen och planändringen strävar man efter att i enlighet med landskapsplanen på centrumområdet skapa förutsättningar för att på området genomföra seniorboende och omsorgstjänster avsedda för äldre.

4.2 Inledande av planeringen

Planläggningen inleddes till följd av ett gemensamt avtal mellan kommunen och Virkkulankylä Oy.

Detaljplanen och utkastet till detaljplaneändringen behandlas i tekniska nämnden som lägger den fram till påseende för 30 dagar (MBL § 65, MBF § 27). Framläggningen kungörs i Kirkkonummen Sanomat och Västra Nyland samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Medlemmar i kommunen och parter har rätt lämna in anmärkningar om planförslaget (MBL § 65, MBF § 27). Anmärkningen ska lämnas in hos tekniska nämnden innan framläggningstiden avslutas. Tekniska nämnden ger motiverade bemötanden på anmärkningarna. Det är kommunfullmäktige som beslutar om godkännande av planen. Besvär angående godkännandebeslutet kan lämnas in till Helsingfors förvaltningsdomstol (MBL § 188) och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Projektets preliminära tidtabell är följande:

- beslut om anhängiggörande, PDB, tekniska nämnden,	april 2017
- planutkast, tekniska nämnden,	juni 2017
- planutkast offentligt framlagt, utlåtanden	juni 2017
- planförslag, tekniska nämnden,	augusti 2017
- planförslag, offentligt framlagt, utlåtanden	augusti-september 2017
- planens slutbehandling, tekniska nämnden	oktober 2017
- godkännande av planen, kommunstyrelsen/kommunfullmäktige	november-december 2017

4.3 Deltagande och samarbete

4.31 Deltagande

Deltagandet har förverkligats enligt programmet för deltagande och bedömning i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen (bilaga 5). Delägande är markägarna och de, på vilkas boende, arbete eller övriga förhållanden den nu under arbete varande planen möjligtvis inverkar på ett anmärkningsvärt sett. Dessutom är de myndigheter och samfund delägande, vilkas verksamhetsfält planeringen behandlar. De delägande har rätt att ta del av planens beredning, att bedöma dess verkningar och att ge sitt utlåtande om planen (MBL 62 §).

4.32 Anhängiggörande

Planläggningen av området ingår i planläggningsöversikten för år 2017 som tekniska nämnden godkände 25.4.2017. Det har kungjorts och informerats om anhängiggörande av planläggningsöversikten på kommunens webbplats.

4.33 Tillvägagångssätt vid deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är till påseende på kommunens webbplats.
Planutkastet kommer att vara till påseende (MBF § 30, MBF § 62)
Planförslaget kommer enligt § 27 i MBF att vara till påseende.

I den gällande planen för Brännmalmen gjordes följande mindre ändringar:

- Vägen Brännmalmskröken flyttades och breddades, två obebyggda AO-tomter ändrades samtidigt till VL-grönområde, därtill förminskades en obebyggd AO-tomt
- Användningsändamålet för kvarter 178 ändrades från AO-tomter (småhustomter som även tillåter parhus) till AR-tomter (småhustomter som även tillåter radhus och andra kopplade bostadshus)

Man avviker från Brännmalmens stomplaner 3 och 4

- I tomtfördelningen och i användningsändamålet för kvarteren 196 och 197 i Virkkula
- I formen och storleken av kvarter 195

4.4 Detaljplanens syfte

Syftet med planeringen är att skapa ett högklassigt område för seniorboende och vårdtjänster, avsett för äldre, i ett område som kan erbjuda en byalik miljö i en naturnära omgivning. Dessutom möjliggörs på området byggande av ett daghem. Vård- och daghemmet berikar det sociala umgänget mellan personer i olika åldrar.

Avsikten är att inom planens ramar skapa möjligheter för privat småskaligt serviceutbud och företagsverksamhet.

Mitt på planområdet uppstår en bystråk och ett torg i anslutning till den. Vid torget finns ett servicehus, där man kan ordna olika slag av gårdsfunktioner som stöder ett gemenskapligt byliv. Kring servicehuset finns ett område för kopplade bostadshus och även på bostadshusens gårdsområden är det möjligt att på samma sätt ordna olika slag av gårdsverksamhet på ett mångsidigt sätt. Byggnadsbeståndet som grundar sig på flexibilitet och mångfald ger möjlighet för ett stimulerande byalikt boende, som är riktat till seniorer i enlighet med de nationella och i landskapsplanen nämnda målen.

Landskapsplanen

I landskapsplanen har området anvisats för tätortsfunktioner (A). Detaljplaneförslaget och de områdesreservationer som föreslagits i den har uppgjorts enligt landskapsplanen med siktet på att göra kommuncentrum kompaktare, fastän detaljplanen uppgörs avvikande från generalplanen. Med ändringen strävar man efter att styra områdets helhetsutveckling i riktning mot helhetsmålen.

Generalplanen

Generalplanens innehåll har presenterats i punkt 3.22. Generalplanen är föråldrad. För området har uppgjorts en stomplan som grund för den fortsatta planeringen.

Kommunens målsättningar

Området planeras intill Brännmalmens småhusområde och för serviceboende. I enlighet med kommunens klimatstrategi har man strävat till att ta i beaktande sådana faktorer, med vilkas hjälp man kan främja utnyttjandet av förnybara energiformer och upprätthålla en ekonomi med effektiv resurser. Planen strävar till att skapa förutsättningar för en fungerande och energisnål boendehelhet, som främjar utvecklingen i hela kommuncentrum-området. Planens lösning strävar till att effektivisera användningen av kommunaltekniken i kommuncentrum genom att göra området kompaktare och samtidigt genom att möjliggöra fördelningen av resurserna på en större

användargrupp. I stället för att man skulle värma upp byggnaderna med direkt ström, rekommenderas det att man skall använda alternativa lösningar. Hus- och byggnadsvis kan man använda enskilda system, såsom solelektricitets- och solvärmepaneler samt jordvärme, såvida det på basen av den grundvattenutredning, som ska göras senare, visar sig vara möjligt. På Brännmalmens område finns även fjärrvärme sedan förut.

4.5 Undersökta alternativ

Man förberedde sig på planläggningen av området redan i samband med planläggningen av Brännmalmen och för användningen av områdena uppgjordes ett utkast (Brännmalmens stomplan 3 och 4). Uppgörande av detaljplanen var inte aktuellt då, eftersom områdena Brännmalmen och Brännmalmen 2 erbjöd tillräckligt med småhustomter för det rådande behovet.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens dimensionering

Områdets areal är ca 3,9 hektar. Områdets byggrätt har anvisats kvartersvis för att erbjuda möjligheten till att hitta de bästa helhetslösningarna i den fortsatta planeringen. Tomtindelningen är riktgivande av samma orsak. AR-kvarterets effektivitetstal är 0,24 och 0,14. P-2-kvarterets effektivitetstal är 0,28. Områdets sammanlagda totala byggrätt uppgår till ca 8500 v-m².

Området är dimensionerat för ca 135 invånare av vilka 60 personer har planerats bo i grupphem. Resten bor självständigare i mindre grupphem för 8-12 personer per byggnad.

5.2 Förverkligande av målen gällande miljöns kvalitet

Det finns inga uppgifter om särskilda naturvärden på området. Natur- och miljöutredningen görs under sommaren.

5.3 Områdesreserveringar

5.31 Kvartersområden

De för bostadsbyggande reserverade kvartersområdena har i planen betecknats som AR och P-2.

På kvartersområdet har det behövliga antalet bilplatser definierats enligt följande i planen:

På AR-områdena 1 bilplats/85-100 v-m².

På P-2-områdena 1 bilplats/150 v-m².

AR-områden (kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadsbyggnader)

AR-områdena är kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadsbyggnader. I ändringsområdet finns två stycken AR-områden, av vilka det mindre har en areal på ca 6400 m² och effektivitetstalet 0,14. Det större AR-områdets areal uppgår till ca 14000 m² och effektivitetstalet är 0,24. På det mindre AR-området är det möjligt att bygga ca 900 m² och på det större ca 3300 m². Det är möjligt att fritt placera byggnader av ovannämnda slag på områdena, så länge områdets i detaljplan och på annat håll nämnda mål består. Tomtnumren på detaljplanekartan är riktgivande, eftersom man granskar placeringen av byggnaderna i området enligt planeringsalternativen i samarbete med byggherren och planeraren. På AR-tomterna kan

man förutom radhus och andra kopplade bostadsbyggnader bygga behövt antal ekonomi- byggnader inom ramen för byggnadsrätten. Dessa kan vara t.ex. lider, garage, gårdsbastu- byggnader och arbetsutrymmen. Parkeringen ordnas byggnadsvis i anslutning till byggnaderna endera som biltak/garagen eller som parkeringsplatser.

Maximala antalet våningar är en.

Enligt planbestämmelsen ska på området kvartersvis iakttas enhetligt byggsätt med tanke på byggnaders storlek, dimensionering och färgsättning.

P-2-område (servicehus för äldre och/eller handikappade)

På ett P-2 – område får man bygga ett servicehus för handikappade och äldre. P-2 – områ- dets areal uppgår till ungefär 14 500 m² och effektivitetstalet är 0,28. Det är möjligt att i områ- det placera upp till 4 100 m² byggande av ovannämnda slag. På en P-2 – tomt kan man dessu- tom bygga ett behövt antal ekonomibyggnader inom ramen för byggnadsrätten. Dessa kan vara t.ex. lider, garagen, gårdsbastur och arbetsutrymmen. Parkeringen kommer att ordnas bygg- nadsvis i anslutning till byggnaden i form av endera biltak/-garagen eller som parkeringsområde. Dessutom är det möjligt att i området anlägga högst 10 extra parkeringsplatser.

Maximala antalet våningar är två.

5.32 Rekreativområden

Brännmalmens grönområdesnätverk ligger intill området.

5.4 Tieverkko ja kevyen liikenteen yhteiset

Liikenne alueelle johdetaan Palonummentietä, joka on kokoojatieluokkainen katu. Kadun vie- ressä on kevyen liikenteen väylä. Kadun (Palonummenmutkan) viereen on varattu tilaa jalkakäy- tävää varten.

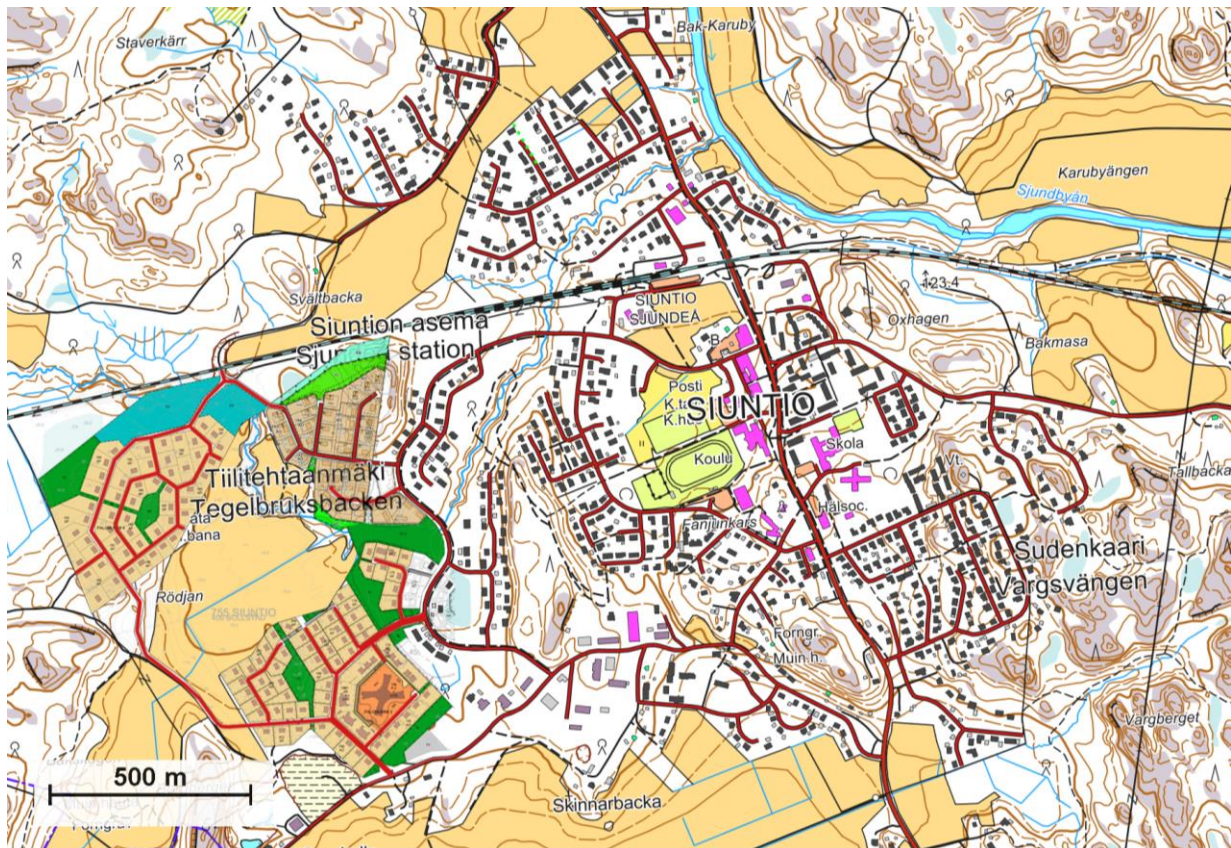
6 PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Den bebyggda miljön

6.11 Samhällsstrukturen

Området ansluter sig till befintlig bosättning och den ligger intill service. Avståndet till järn- vägsstationen och tätortens service är ca 1,2 km. Byggandet kompletterar den befintliga sam- hällsstrukturen (kartan i punkt 3.11).

Detaljplanen för tätortens centrum har förnyats. Av följande bild framgår områdets placering i tätortsstrukturen efter att planen för centrum har genomförts om ca 10-20 år.



6.12 Vattenförsörjningen

Bredvid området finns nätverk för vattentillförsel och avlopp, till vilka området kan anslutas.

6.2 Naturmiljön

Planens kvartersområden placeras på åker-, skog- eller planbeståndsområden. Dessa berörs inte av bekanta naturvärden. Natur- och miljöutredningen görs under sommaren.

6.3 Rekreatiomsområden

Områdets anslutning till rekreatiomsområdesnätverket på tätorten har presenterats i punkt 3.23 i detaljplanen. Från området finns en direkt förbindelse till Brännmalmens omfattande grönområdesnätverk.

6.4 Störande moment i miljön

På området finns inga bekanta särskilda störande moment i miljön.

6.5 Sociala verkningar

På tomterna som angränsar till planområdets omgivning har planerats rymligt radhusboende i en våning som anpassar sig bra till småhusboendet i omgivningen. Planen inverkar inte försämrande på människornas levnadsförhållanden på det allmänna planet. De bostadsfastigheter som befinner sig i planeområdets omedelbara närhet skulle i och med panelösningen få grannboställning närmare sig än vad fallet är för närvarande. Byggandet enligt panelösningen följer Sjundeå kommuns allmänna instruktioner och föreskrifter om byggandet på granntomter. Panelösningens bostadsutbud hämtar en mångsidigare bostadsproduktion till området, som svar på samhällets åldringsutmaning. Samtidigt får områdets befolkningsunderlag ett inslag av äldre be-

folkning. På planområdet möjliggörs också byggande av ett daghem som tydligt skulle förbättra servicen på området och öka den sociala interaktionen mellan olika åldersgrupper.

6.6 Ekonomiska verkningar

Med tanke på kostnaderna för byggande av kommunaltekniken är området jämförelsevis för-
månligt eftersom det ansluts till redan befintlig tätortsstruktur. Utbyggandet av området kommer
att förorsaka ett behov av att ordna sedvanlig offentlig service.

Planelösningen effektiviserar utnyttjandet av Sjundeå kommuncentrums tjänster och
trafikförbindelser. En större andel människor kan använda sig av områdets tjänster och då skapar
man förutsättningar för en effektivare användning av resurserna och också för att öka efterfrågan
på det lokala serviceutbudet.

Helsingfors 1.6.2017

ARKKITEHTIPALVELU OY

Sari Samuli
arkitekt SAFA

Bilagor

1. Havainnepiirros
2. Kaavarunko
3. Kaavakartta
4. Luontoarvio
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Seurantalomake

Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä // Siuntio

SAAPUNUT
ANKKOMMEN

14 -05- 2017

Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEA KOMMUN

su 14.5.2017 19:57

Vastaanottaja:Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Hei!

Huomasin Kirkkonummen Sanomista ilmoituksen liittyen Asemakaavan muutokseen ja laatimiseen aivan tonttimme vieressä. Asiaan liittyen minulla olisi muutama kysymys ja huomio. Toivon että nämä tullaan ottamaan esille kaavan suunnittelussa.

Asumme osoitteessa _____ ja meidän tonttimme rajoittuu metsäkaistaleelle jonka toisella puolella on niitty joka kuuluu "muutosalueelle".

Millä tavalla asemakaavan muutos ja mahdollinen seniorikylä tulee näkymään ja vaikuttamaan meille? Jääkö tuo kaunis takametsämme niitty luonnonvaraiseksi kauniiksi maisemaksi ja virkistysalueeksi vai tullaanko se jyräämään rakennustyömaaksi ja kyläksi?

Mistä tie tulee kulkemaan alueelle ja millaista liikennettä on odotettavissa?

Miksi Seniorikylä halutaan sijoittaa näinkin sivuun siihen nähden missä esim kauppa ja apteekki sijaitsevat? Onko vanhusten tarkoitus käpytellä rollaattoreiden kanssa soraista Palonummentietä reilu kilometri lähimpään kauppaan vai tuoko kenties HSL:n liittyminen mukanaan bussilinjan Palonummentielle?

Tämä tonttimme takana sijaitseva lähes luonnonvarainen niitty on todella kaunis, suuri osa maisemaa ja tärkeä meille jotka asumme sen lähellä. Meille se oli jopa yksi suuri syy miksi juuri halusimme ostaa kotimme ja muuttaa luonnonhelmaan. Takapihalta avartuu kaunis, rauhoittava maisema. Olisi todella suuri menetys niin meille ihmisille kuin sitä hyödyntävälle eläimistölle jos niitty häviäisi Palonummelta. Samankaltaisia metsäniittyjä ei ihan jokapuolelta nimittäin löydy.

Toivon että saisin vastauksia kysymyksiini mahdollisimman pian!

Kiitos!

Terveisin,

Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä 9.5.2017

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kiitoksia, että saamme olla osallisena tässä kaavamuutoksessa.

Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys ry:llä ei ole tiedossaan toimialaansa kuuluvia tekijöitä, jotka estäisivät hankkeen toteuttamisen ehdotetulle paikalle.

Yhdistys haluaa välittää useilta alueen asukkailta tulleen viestin, jonka mukaan asukkaille hankkeen alle jäävät luonnonniitty ja metsäalue ovat tärkeitä lähivirkistysalueita, jotka haluttaisiin säilyttää. Asukkaat toivovat, että hanke toteutettaisiin lähempänä kuntakeskustaa, jotta luonnonolot säilyisivät ja seniorikylän asukkaat olisivat lähempänä keskustan palveluja.

Jos hanke toteutetaan esitetyssä paikassa, on alueesta tehtävä kattava luonto- ja maisemaselvitys.

Yhdistys esittää, että seniorikylän talot olisivat korkeintaan 2-kerroksisia ja että niissä olisi harjakatto. Lisäksi yhdistys toivoo, että vielä kaatamattomia puita jätetään vanhuksille virkistysmetsäksi tai -puistoksi alueen viihtyvyyden lisäämiseksi.

Sekä kaavan muutosluonnoksen että kaavan muutosehdotuksen tulisi olla kunnan nettisivuilla sähköisesti eikä pelkästään kuulutuksen, kuten suunnitelmassa mainitaan.

Kunnan nettisivuja (<http://www.siuntio.fi/default.asp?kieli=246&sivu=1527&alasivu=1527>) tulee päivittää. Teksti kuvaa yhä Virkkulan kylän aiemmin suunniteltua paikkaa. Sen olisi hyvä olla ajan tasalla, koska paikan vaihtuminen on muutenkin omiaan herättämään epäselvyyksiä eikä vanhan paikan teksti lainkaan selvennä asiaa.

Inkoo-Siuntion Ympäristöyhdistyksen hallitus

Siuntiossa 30.05.2017.

Puheenjohtaja

Pia Virta

Varapuheenjohtaja

Vappu Heikkinen

Palaute: Asemakaavan laatiminen, Virkkulan seniorikylä

SAAPUNUT
ANNOKSEN

28 -05- 2017

Dno:
SIUNTION KUNTA
SJUNDEÅ KOMMUN

su 28.5.2017 15:07

Vastaanottaja:Tekninen <tekninen@siuntio.fi>;

Hei!

Asumme Palonummessa ja tässä palautteemme (Kuulutus pvm 9.5.2017, diaarinro 247/2017, diaarinro 626/2017).

Alue, jonne nyt suunnitellaan Virkkulan seniorikylää on ilman asemakaavaa tällä hetkellä - yleiskaavassa se on ymmärtääksemme edelleen osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka alueelle on tosin tehty mitoitusvelvoite(kaavarunko) alueen asemakaavoittamiseksi pientaloalueeksi, eli Palonummi 3-alueita varten, joka joskus tulisi toteutumaan. Tässä uskossa mekin ostimme talon tältä tontilta - että tänne ehkä joskus tulee omakotitalotontteja naapuriksi. Me emme ostaneet sitä siinä uskossa, että alueelle tulee kaavamuuksella n. 4000 m2 palvelutalo ja yhtä paljon ryhämäkoteja & asuntoja.

Jos alueelle kaavoitetaan Virkkulan seniorikylä, se tekee myös mahdottomaksi saada myytyä tontteja siltä alueelta, ja saattaa myös muuten vaikeuttaa Palonummi-alueen tonttimyyntiä. Kunta siis menettää mahdollisuuden rahaan tämän myötä. Koko Palonummen alueen ilme ja tunnelma muuttuu, jos pientaloalue kaavoitetaan massiiviselle palvelutalolle yms..

Sen lisäksi mielestämme Palonummi sopeutuu alueena erittäin huonosti seniorikodille. Palonummelta on senioreilla melkoinen matka kuntakeskuksen palvelujen ääreen. Suurin osa kuntakeskukseen menevästä kevyenliikenteenväylästä on päälylystämätöntä hiekkatietä, tuskin paras mahdollinen ratkaisu esim. rollaattorin kanssa kuljettaessa, eikä valaistukseen ole paras mahdollinen.

Saimme myös kuulla, että kunta ei ole tehnyt uutta yhteistyösopimusta Virkkulan seniorikylän kanssa, sitä on vain päivitetty. Mielestämme tässä pitäisi ehdottomasti tehdä uusi sopimus - hanke on aivan eri tässä paikassa. Kysehän on aivan eri suunnitelmasta tässä vertaen Bollstadiin.

Lisäksi mietimme onko todella tehty laskelmia Virkkulan seniorikylän tarpeesta. Onko mahdolliseen seniorikotiin tulossa asukkaita, vai onko vaarana että se jää tyhjäksi? Onko sen takana oleva yhtiö taloudellisesti tarpeeksi vakaa, että se oikeasti pystyy rakentamaan keskuksen? Löytyykö sille asukkaita? Kunta ei tällä hetkellä tarvitse yhtään ylimääräistä taloudellista taakkaa, kuten se on osittain saanut Folksam Areenasta.

Lopuksi kaavamuuksella tuhoaisi kauniin niityn ja metsän, jotka nykyisellään ovat täynnä elämää: alueella liikkuu niin peuroja, hirviä, jäniksiä kuin kettujakin. Lintukantakin on iso aina tikoista käkiin.

Jos mahdollista, kuitatkaa tämä viesti perilletulleeksi.

Ystävällisin terveisin