

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

7

KOHDE 7

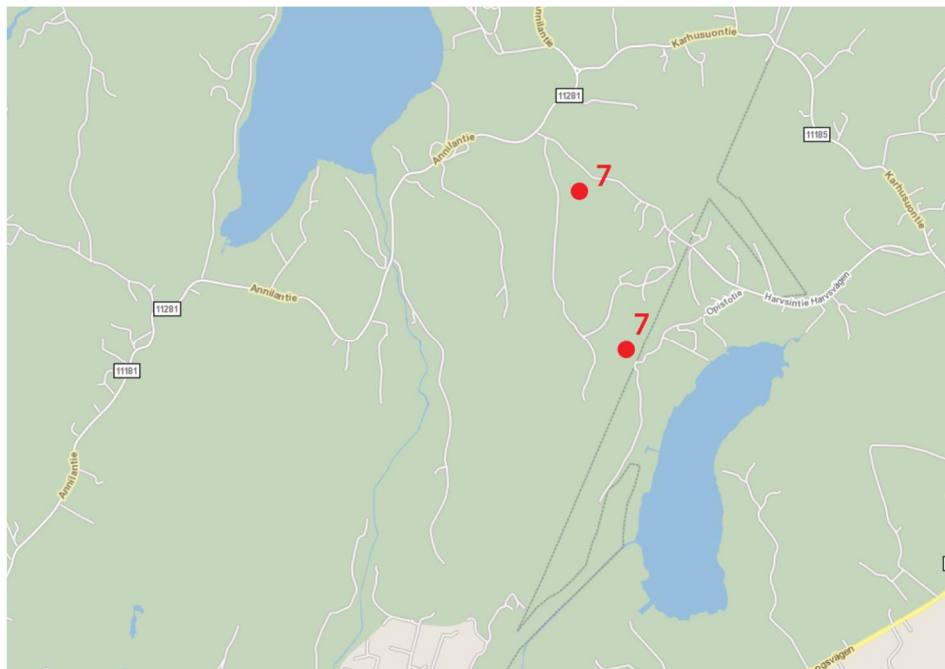
Lill-Ollas 2:61

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 25.2.2019 päivättyyn yleiskaavan luonnoskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Pohjois-Siuntiossa Harvsin kylässä lähellä Kirkkonummen rajaa ja koskee kiinteistöä Lill-Ollas 2:61 (755-426-2-61). Alue sijaitsee Karhujärvestä kaakkoon, Karhusuontien ja Annilantien lähettyvillä, n. 14 km kunnan keskustasta koilliseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.



Suunnittelualan sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohteen alue on pääpiirteiltään metsäinen ja haja-asutusmainen. Alue sijoittuu Harvsintien yhteyteen ja läheisyyteen. Harvsintien varrella on jonkin verran asutusta. Lähistöllä on Vargmossenin suoalue.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2019.

2.2 Suunnittelutilanne

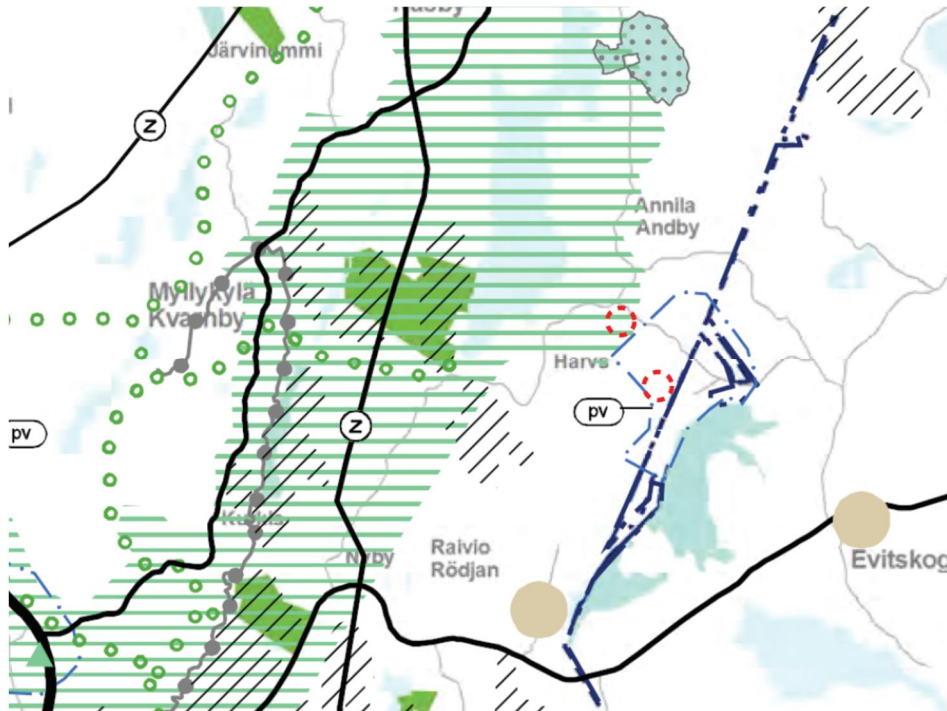
Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014.

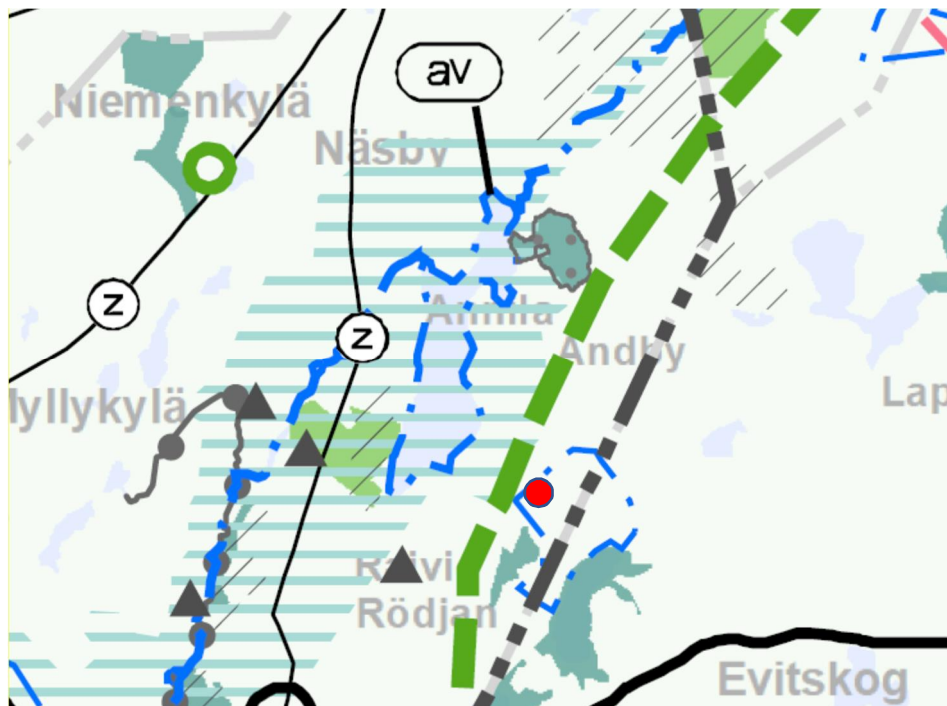
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Luonnos Uusimaa-kaavasta 2050 on ollut nähtävillä 8.10. – 9.11.2018 ja lausunnoilla 8.10. – 30.11.2018.

Maakuntakaavassa muutosalue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, osa muutosalueesta sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohteet merkitty punaisella viivalla.

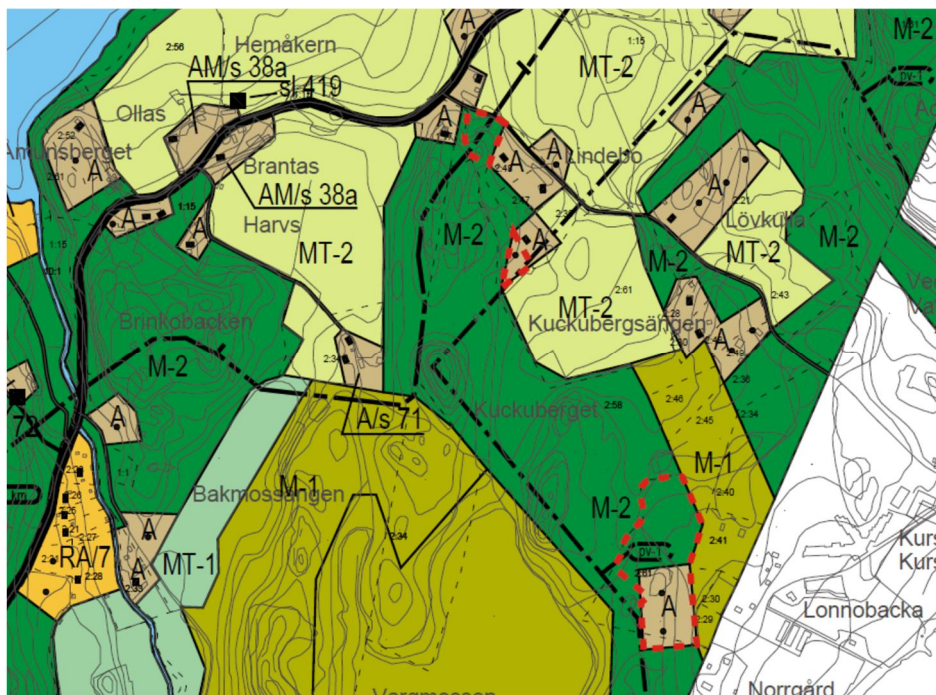


Ote Uusima-kaava 2050 luonnoskartasta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohteet merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu

5.11.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalueiden alueet on merkitty erillispientalojen A-alueiksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-2-alueiksi.



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 12.11.2001. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoitusta ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

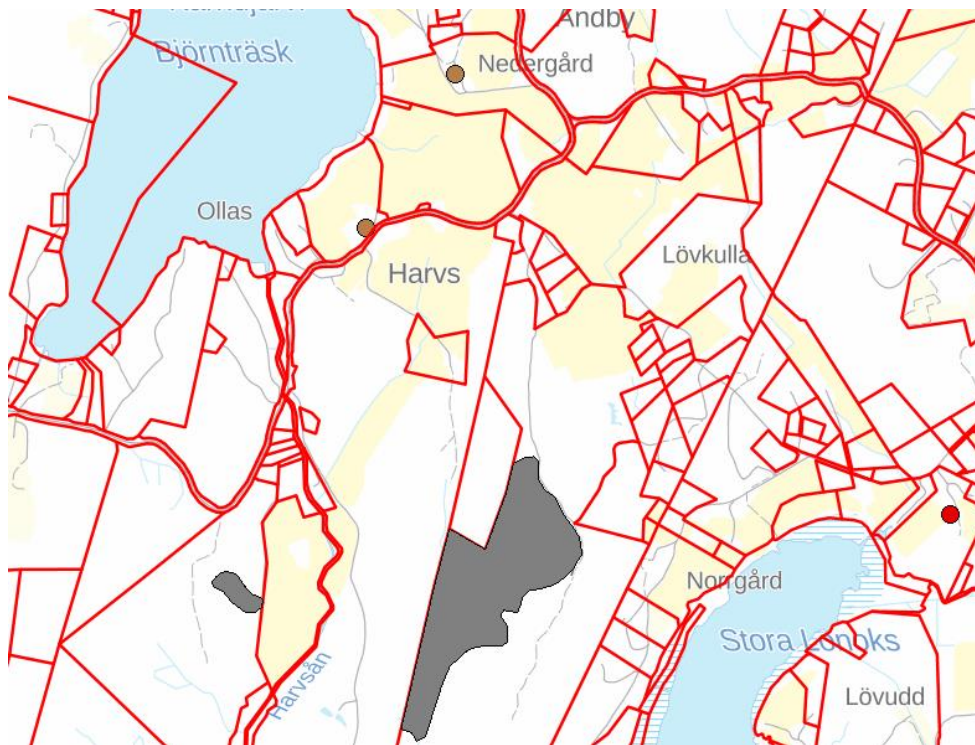
2.3 Luonto ja maisema

Muutosalue on enimmäkseen talousmetsävaltaista luontoa ja lähempänä

Harvsintietä perinteistä rakennettua maaseutumaisemaa peltoineen. Muutoskohteen läheisyydessä on yksityisesti perustettu Vargmossenin luonnonsuojelualue (11673).



Ilmakuva alueesta, © Google Maps.



Kartaote. @ Paikkatietoikkuna, maanmittauslaitos 2019.

2.4 Kulttuurimaisema

Muutosalueet sijaitsevat osittain Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella kulttuurimaisema-alueella. Harvsintien tiemaisema on ilmeeltään perinteinen ja edustaa perinteistä maaseututiemaisemaa.

2.5 Muinaisjäännökset

Kohteen muutosalueilla tai niiden lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita.

2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

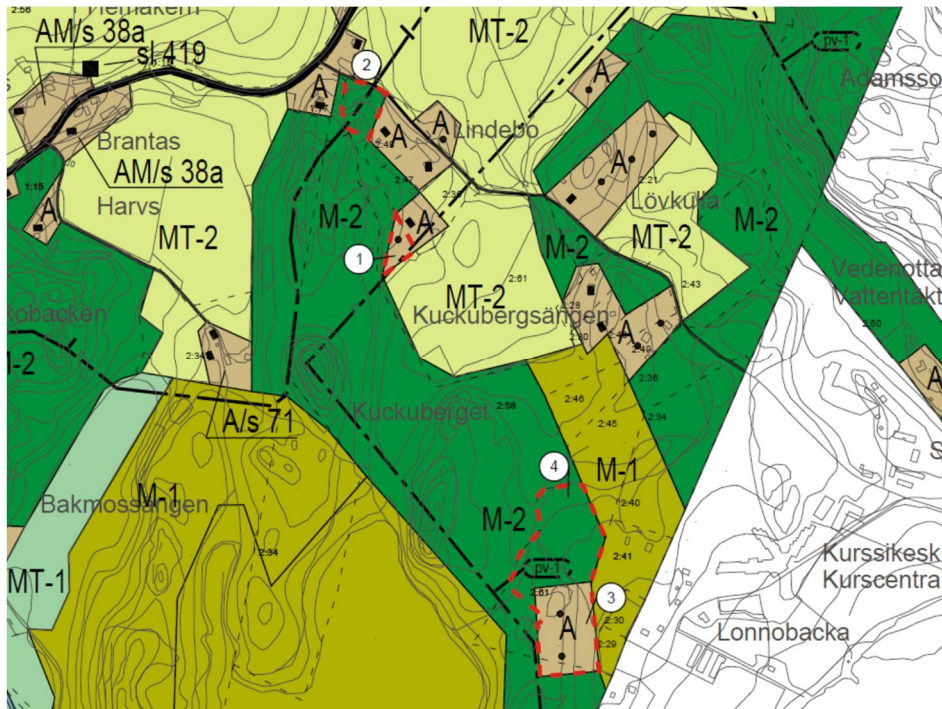
Muutokohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

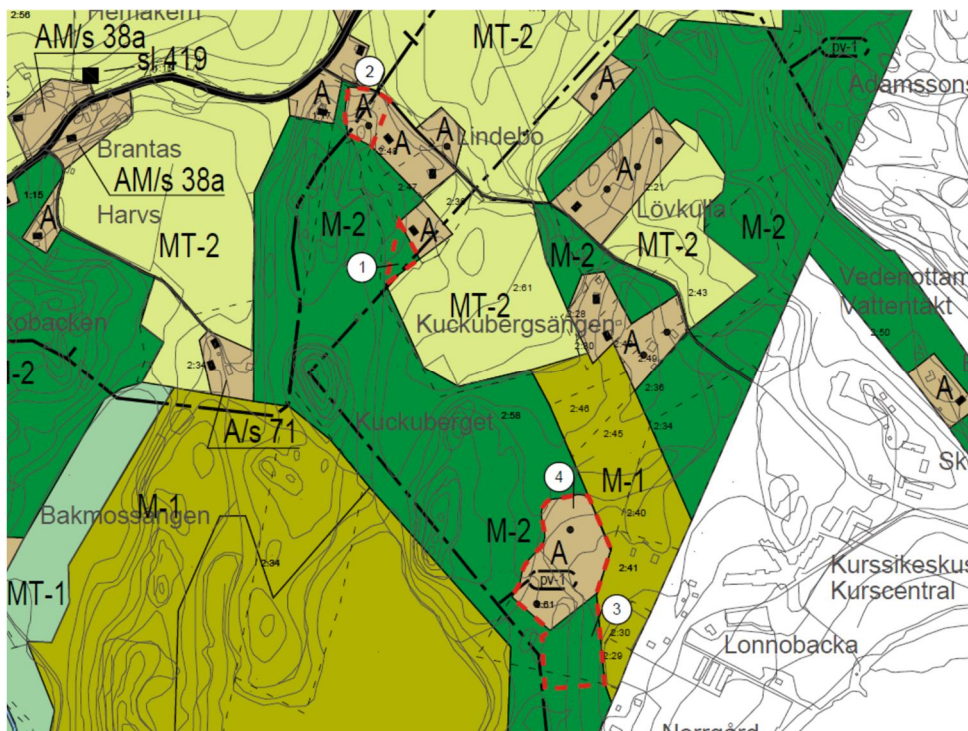
Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää kolme rakentamatta olevaa rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 2:61 sisällä. Seuraavan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään yksi rakentamaton rakennuspaikka (A) kohtaan 2 ja kohdasta 3 kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa (A) kohtaan 4. Muutoksilla haetaan rakentamiselle paremmin soveltuvia paikkoja.

Vanha rakennuspaikka kohdassa 1 on huonosti saavutettavissa ja kiinteistömuodostuksen kannalta suhteellisen ahtaassa paikassa. Siirron myötä uusi paikka sijoittuu paremmin Harvsintien varteen ja luontevammin muun asutuksen jatkeeksi. Rakennuspaikat kohdasta 3 halutaan siirtää, jotta voidaan hyödyntää olemassa olevaa metsätietä paremmin.

Luonnoksessa numeroilla 1 ja 3 merkityt alueet muutetaan A-alueesta M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Muutosten yhteydessä A-alueiden pinta-ala pysyy suhteellisen samana ja rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Näkymä lounaaseen kohdassa 4 *olevalta pieneltä metsätieltä.*

3.1 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kohteen muutosalueilla on voimassa Pohjois-Siuntion osayleiskaavan (1993) määräyksiä seuraavasti:

A	ERILLISPIENTALOJEN ALUE Alueelle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.
M-2	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017. (MRA 30§).

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS asetetaan julkisesti nähtäville arviolta keuhäl-talvella 2019. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta syksyllä 2019.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavamuutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda maanomistajan alueella oleville yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille parempia sijainteja nykyisiin verrattuna. Muutostarkastelussa on uudet paikat haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksella olennaisesti muutu. Rakennusoikeuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen. Maakuntakaavassa on viheryhteystarvemerkinä, joka kulkee yleiskaavamuutoksen alueella. Muutos on kuitenkin pienipiirteinen ja maakuntakaavassa oleva merkinä yleispiirteinen.

Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Rakennuspaikan siirto Harvsintien varteen parantaa kyseisen rakennuspaikan saavutettavuutta. Eteläisemmän A-alueen siirtäminen nykyisen metsätien varteen parantaa siellä olevien rakennuspaikkojen saavutettavuutta ja vähentää tierakentamistöiden tarvetta alueella.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuutos ei aiheuta sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Paikallisella tasolla liikenneolosuhteet paranevat hieman.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikan siirto vaikuttaa paikallisesti jonkin verran Harvsintien tiemaisemaan. Rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan muutu ja rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus pysyy ennallaan. Rakennuspaikkojen siirron vaikutus on vähäinen ja nykyisen asutuksen kannalta hieman parantava.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto ja

muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

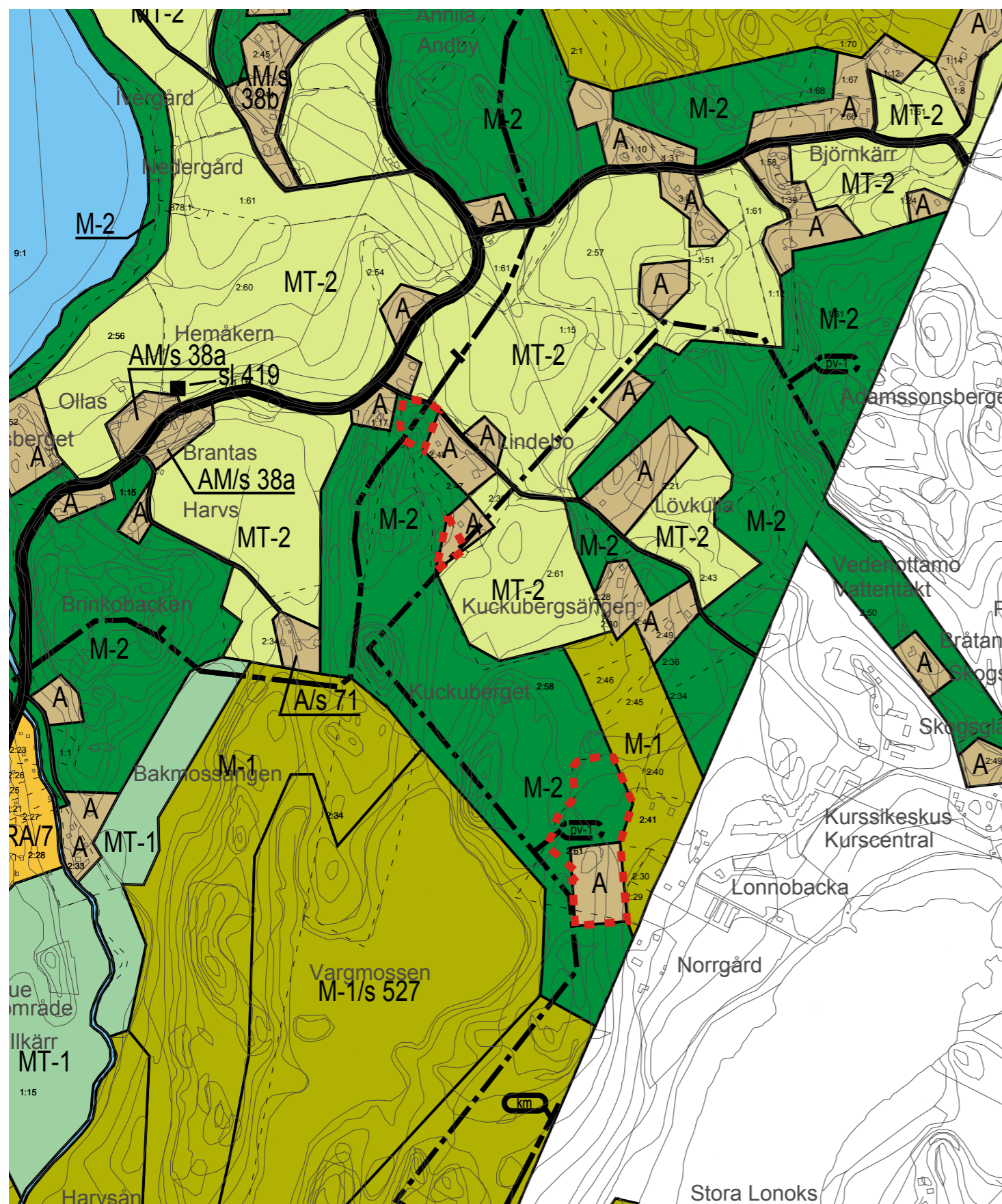
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

6. Yhteystiedot

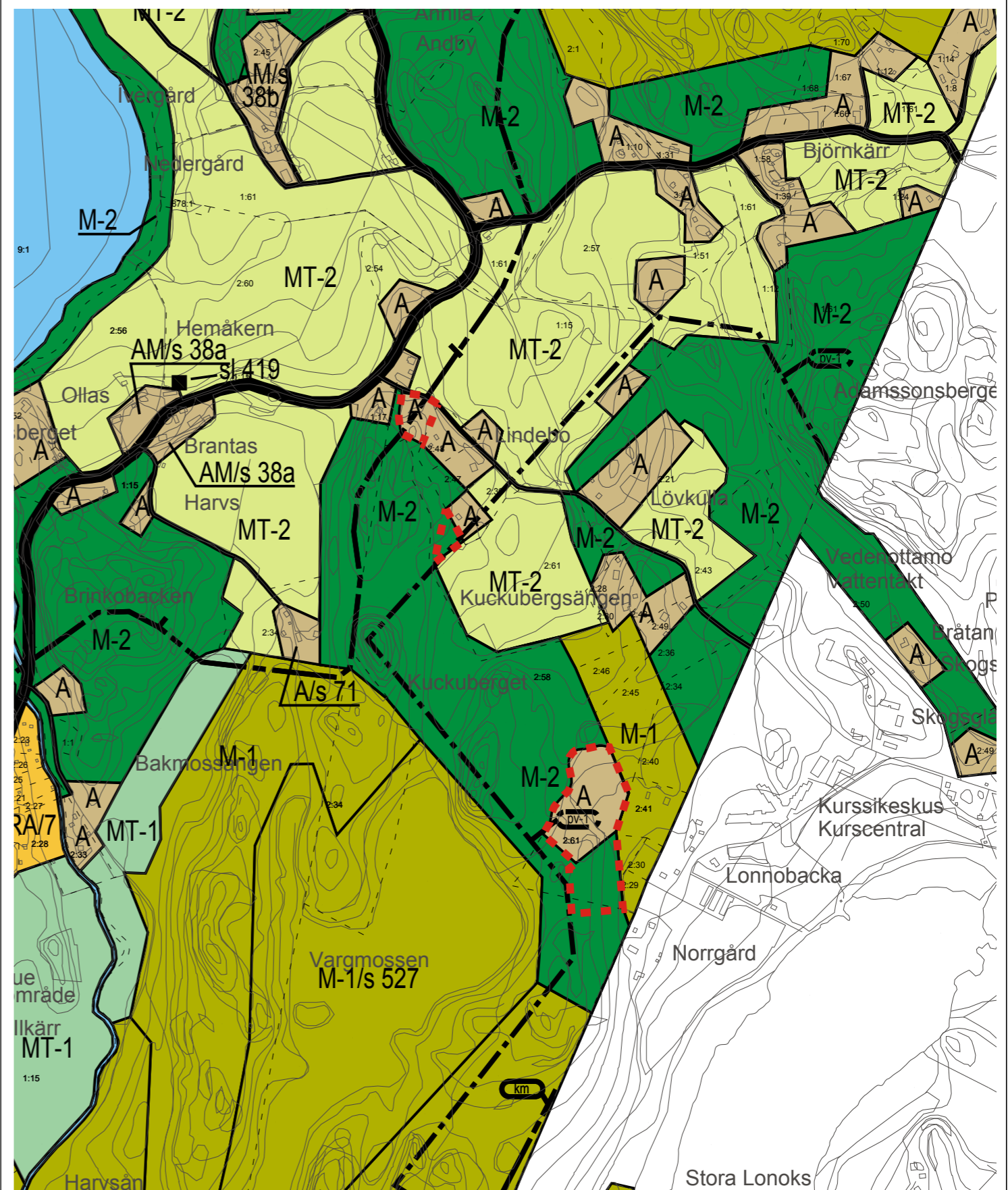
Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

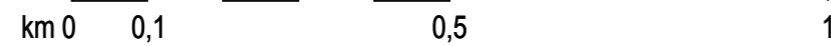


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

 Muutosalue



1 : 10 000

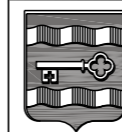
Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistönummus
755-426-2-59

Kiinteistön nimi
Kuckubergsängen



**ARK
ITEKTU
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

28.2.2019

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

7

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

8

KOHDE 8

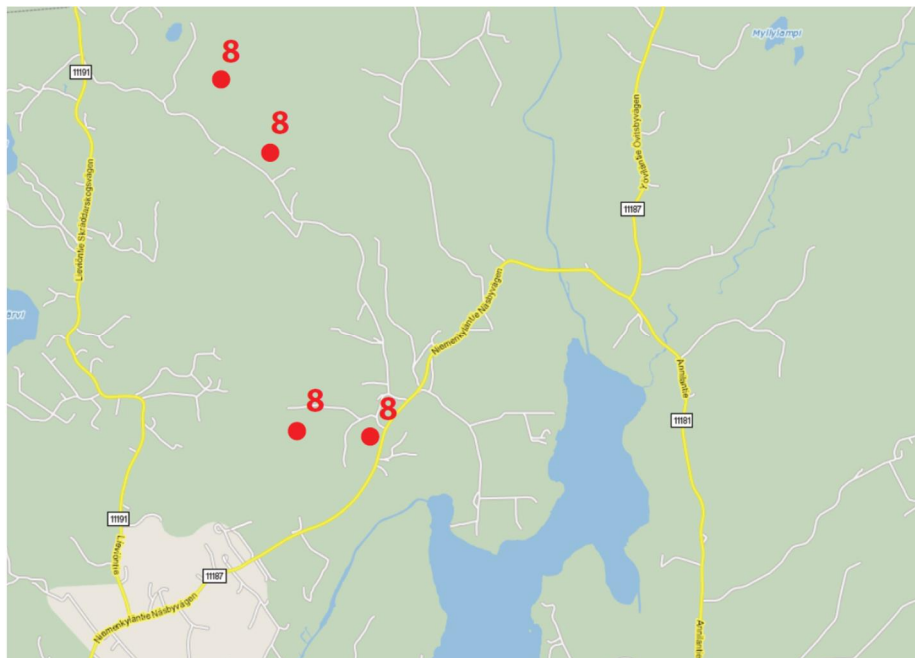
Nygård 1:81

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 25.2.2019 päivättyyn yleiskaavan luonnoskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue sijaitsee Pohjois-Siuntiossa ja koskee kiinteistöä Nygård 1:81 (755-404-1-81). Alue sijaitsee Karhujärvestä luoteeseen, kunnan keskustasta n. 15 km pohjoiseen. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.



Suunnittelualueen sijainti. Kohde merkitty punaisilla pisteillä.

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue jakautuu kahteen osa-alueeseen, joista pohjoisempi sijoittuu alueella kulkevan sähkönsiirtovoimalinjan tuntumaan. Eteläisempi alue sijoittuu lähemmäksi Niemenkylää ja Niemenkyläntietä. Pohjoisempi alue on pääpiirteiltään metsäinen mutta myös osittain viljeltyä peltomaisemaa. Eteläisempi alue on loiva metsäinen rinne, joka viettää pohjoiseen. Lähialueella on jonkin verran asutusta.



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2018.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

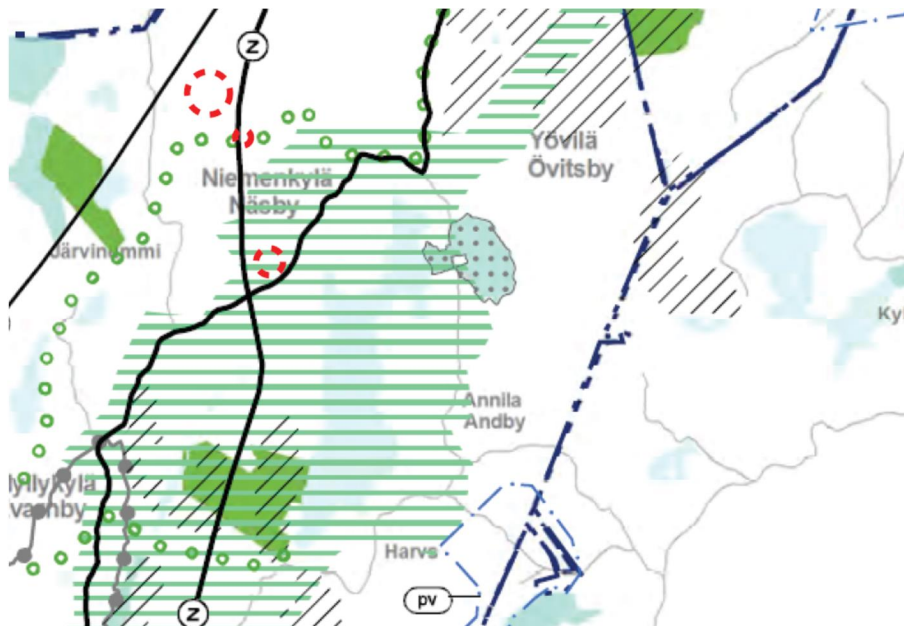
Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihe-maakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihe-maakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihe-maakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

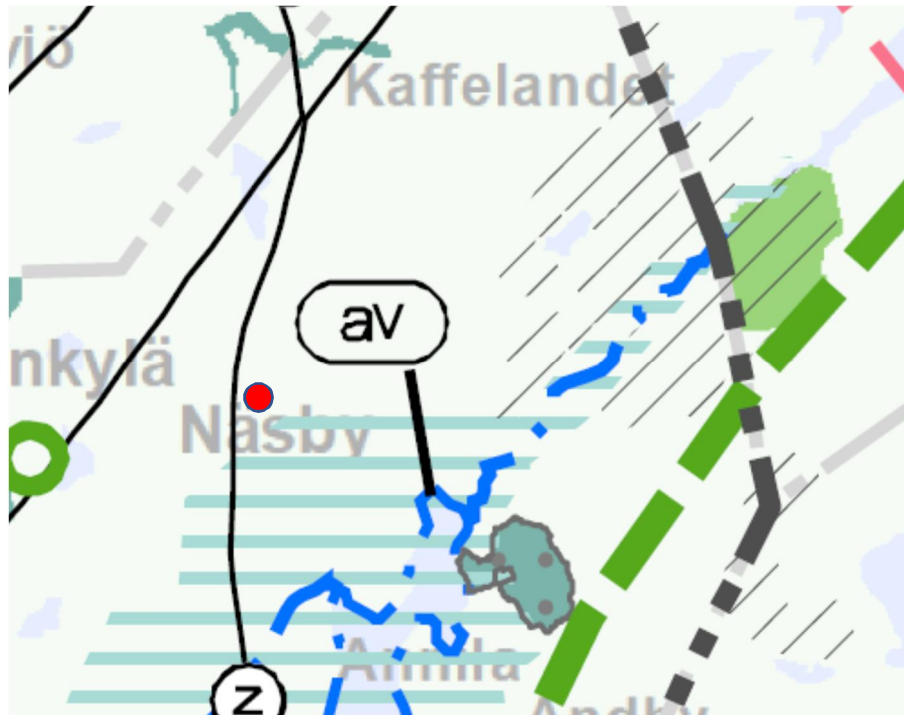
Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtäin on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön kes-

keiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Luonnos Uusimaa-kaavasta 2050 on ollut nähtävillä 8.10. – 9.11.2018 ja lausunnoilla 8.10. – 30.11.2018.

Maakuntakaavassa alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Muutosalueen läheisyydessä kulkee 400 kV:n voimalinja sekä ulkoilureitti.



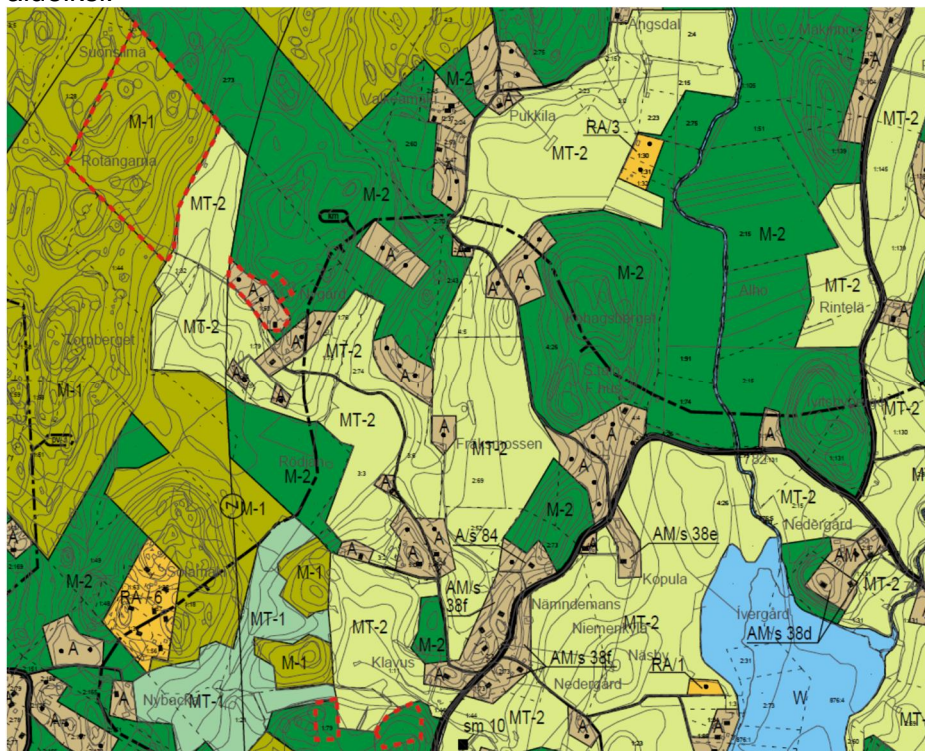
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohteet 1-3 merkitty punaisella viivalla.



Ote Uusimaa-kaava 2050 luonnoskartasta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohteet merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 5.11.1993. Yleiskaavassa kohteen muutosalueiden alueet on merkitty erillispientalojen A-alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi M-2 ja M-1-alueiksi.



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

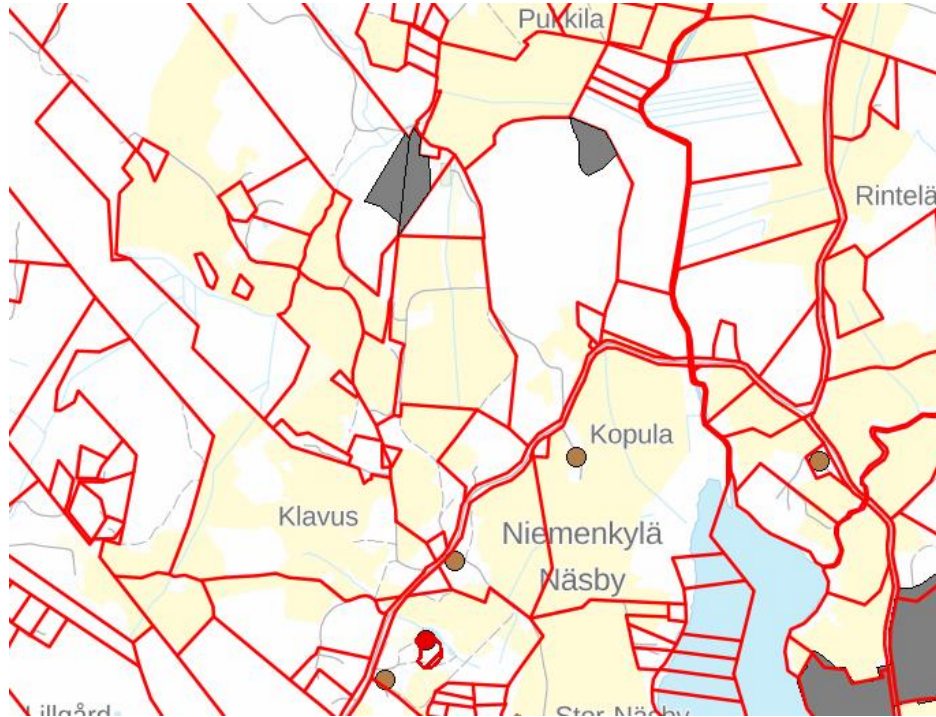
- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 12.11.2001. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoittamista ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

2.3 Luonto ja maisema

Muutosalueista pohjoisempi on tavanomaista sekametsäaluetta, joka on talousmetsäkäytössä. Alueen itäpuolella on peltoviljelmiä ja muutama asuinpaikka, jotka ovat kuuluneet Nygårdin kyläkokonaisuuteen. Eteläisemmät muutoskohteet sijaitsevat metsäisessä rinteessä, jossa on myös harjoitettu metsätaloutta. Rinteen maasto on kuivaa ja se viettää loivasti pohjoiseen, jossa avautuu peltomaisemia. Rinteen reunaa pitkin kulkee pieni metsätie.



2.4 Kulttuurimaisema

Muutosalueet sijaitsevat osittain Degerbyn – Pikkalajoen – Palojoen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemakokonaisuuden alueella kulttuurimaisema-alueella. Maisema on perinteistä viljelysmaisemaa.



Valokuva länteen Nygårdin suuntaan.

2.5 Muinaisjäännökset

Kohteen muutosalueilla tai niiden lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita.

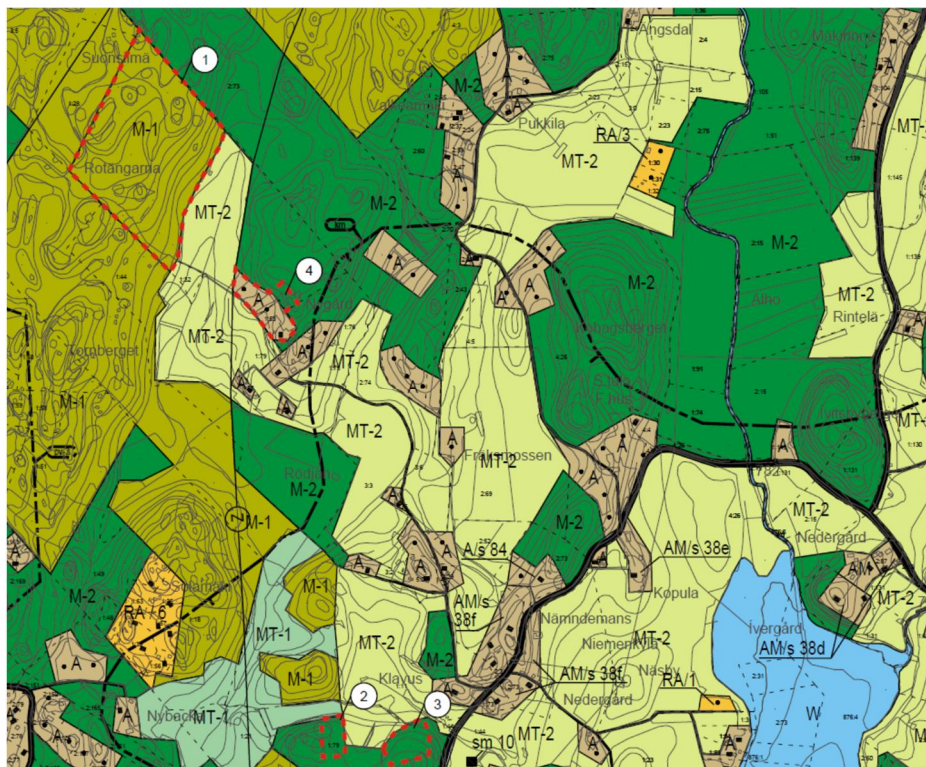
2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutosalueet sijaitsevat haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti.

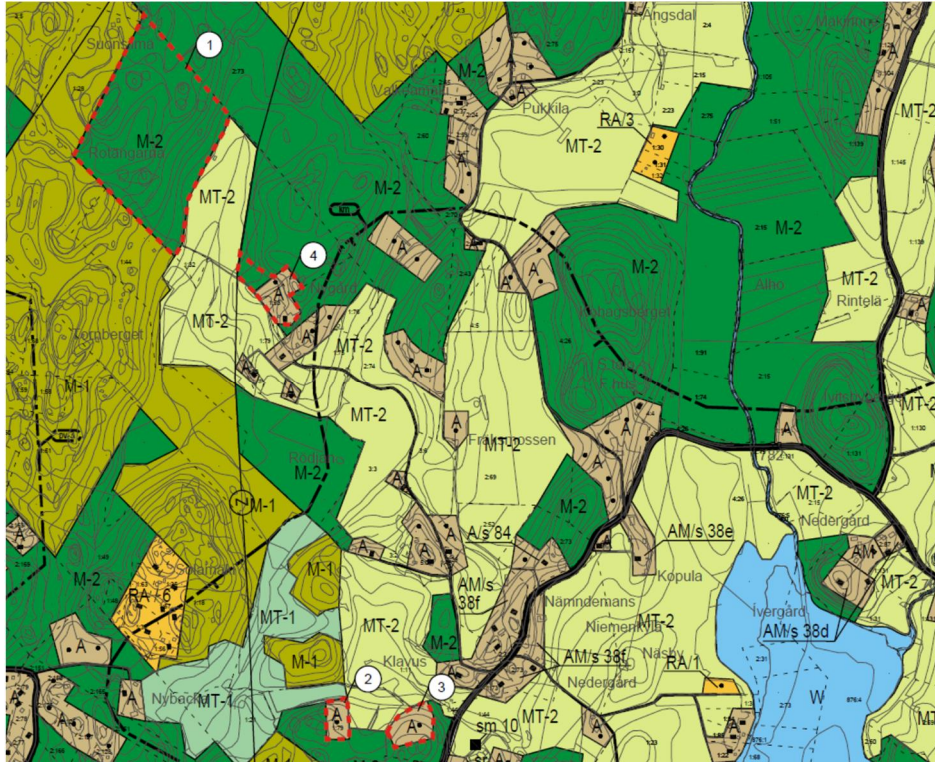
3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Hakija on anonut yleiskaavamuutosta, jonka tarkoitus on siirtää yleiskaavaan merkityltä M-1-alueelta kaksi rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin tilan 1:79 sisällä. Siirroilla haetaan rakennuspaikoille parempaa saavutettavuutta ja rakentamisen kannalta parempia olosuhteita. Lisäksi halutaan siirtää yksi nykyinen A-alueen rakennuspaikka kauemmaksi alueella kulkevasta voimalinjasta. Alla olevan kuvan mukaisesti kohdasta 1 siirretään kaksi rakentamatonta rakennuspaikkaa kohtiin 3 ja 4. Kohdassa 2 nykyisen A-alueen muotoa muutetaan siten, että rakennuspaikan sijoittaminen kauemmaksi voimalinjasta on mahdollista.

Luonnoksessa numerolla 1 merkitty alue muutetaan M-1-alueesta M-2-alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Kohtiin 3 ja 4 muodostetaan uudet A-alueet. Muutosten myötä kiinteistön rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



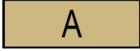

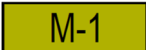
Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Näkymä rinteestä kohdassa 4.

3.1 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kohteen muutosalueilla on voimassa Pohjois-Siuntion osayleiskaavan (1993) määräyksiä seuraavasti:

	<p>ERILLISPIENTALOJEN ALUE</p> <p>Alueella voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti erillispientaloja talousrakennuksineen ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle haittaa.</p>
	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</p> <p>Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.</p> <p>Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, AP-, AK-, AM-, AC-, RA-, RM-, T- tai P-alueille tai se tulee käyttää M-1 -alueella.</p>
	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE</p> <p>Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan muodostaa rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettua haja-asutusta rakennusjärjestyksen mukaisesti.</p>

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017. (MRA 30§).

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS asetetaan julkisesti nähtäville arviolta kevättalvella 2019. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta syksyllä 2019.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavamutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5 Kaavamutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

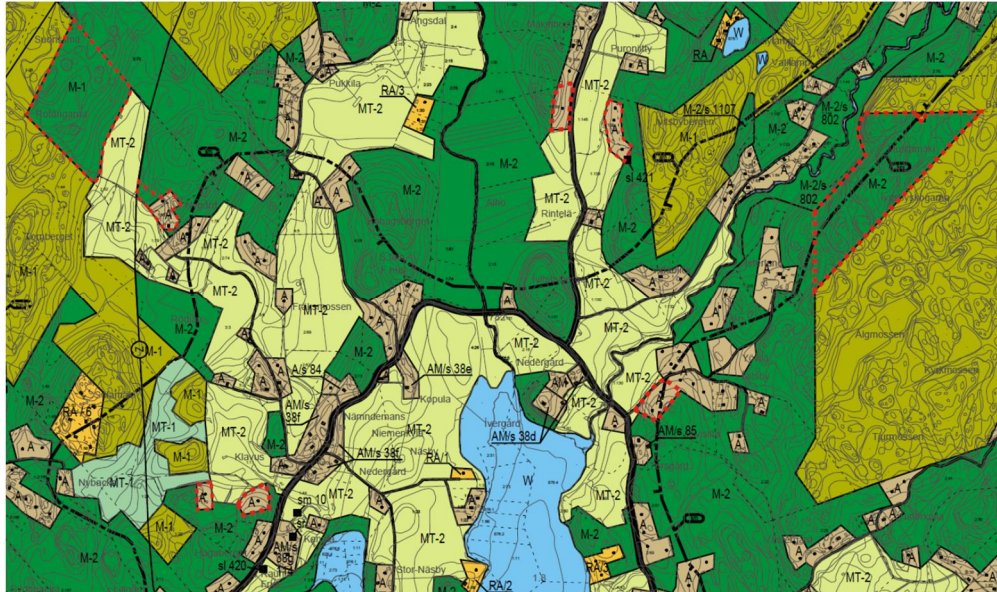
Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda maanomistajan alueella oleville yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille parempia sijainteja nykyisiin verrattuna. Muutostarkastelussa uudet paikat on haettu maasto-olosuhteiden, liikenteen sekä olemassa olevan rakennuskannan perusteella siten, että uudet paikat olisivat helpommin rakennettavissa sekä rauhallisempia muun asutuksen kannalta.

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksella olennaisesti muutu. Rakennusoikeuden määrä ja mitoitus pysyvät samana. Maakuntakaavaan nähdessä muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Muutoksella M-1-alueelta siirrettävien rakennuspaikkojen saavutettavuus paranee ja paikat sijoittuvat lähemmäksi Niemenkylän aluetta. Rakennuspaikalla, joka on sijoittunut lähelle voimalinjaa, olosuhteet paranevat siirron myötä.

Muutosten 6, 8 ja 12 yhteisvaikutus Karhujärven pohjoispuolella ja sen lähi-alueilla ei ole kovin merkittävä. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakentamisesta tuleva kokonaisvaikutus kasva. Rakennuspaikkojen siirroilla tavoitellaan parempia ja turvallisempia rakennuspaikkoja.



Yleiskaavakartta muutoskohteilla 1-3.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavam muutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

Yleiskaavam muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamuu tos ei sisällä sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden lattuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavam muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuu tosella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Paikallisella tasolla liikenneolosuhteet paranevat hieman.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuu tosella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin tai taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennuspaikkojen siirrot vaikuttavat paikallisesti jonkin verran alueella vallitsevaan avonaiseen peltomaisemaan. Etäisyydet ovat kuitenkin pitkiä, ja muutosalueella oleva metsäinen rinne tarjoaa rakentamiselle suojaisat ja luontevat olosuhteet.

Rakentaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto ja muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaisa rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

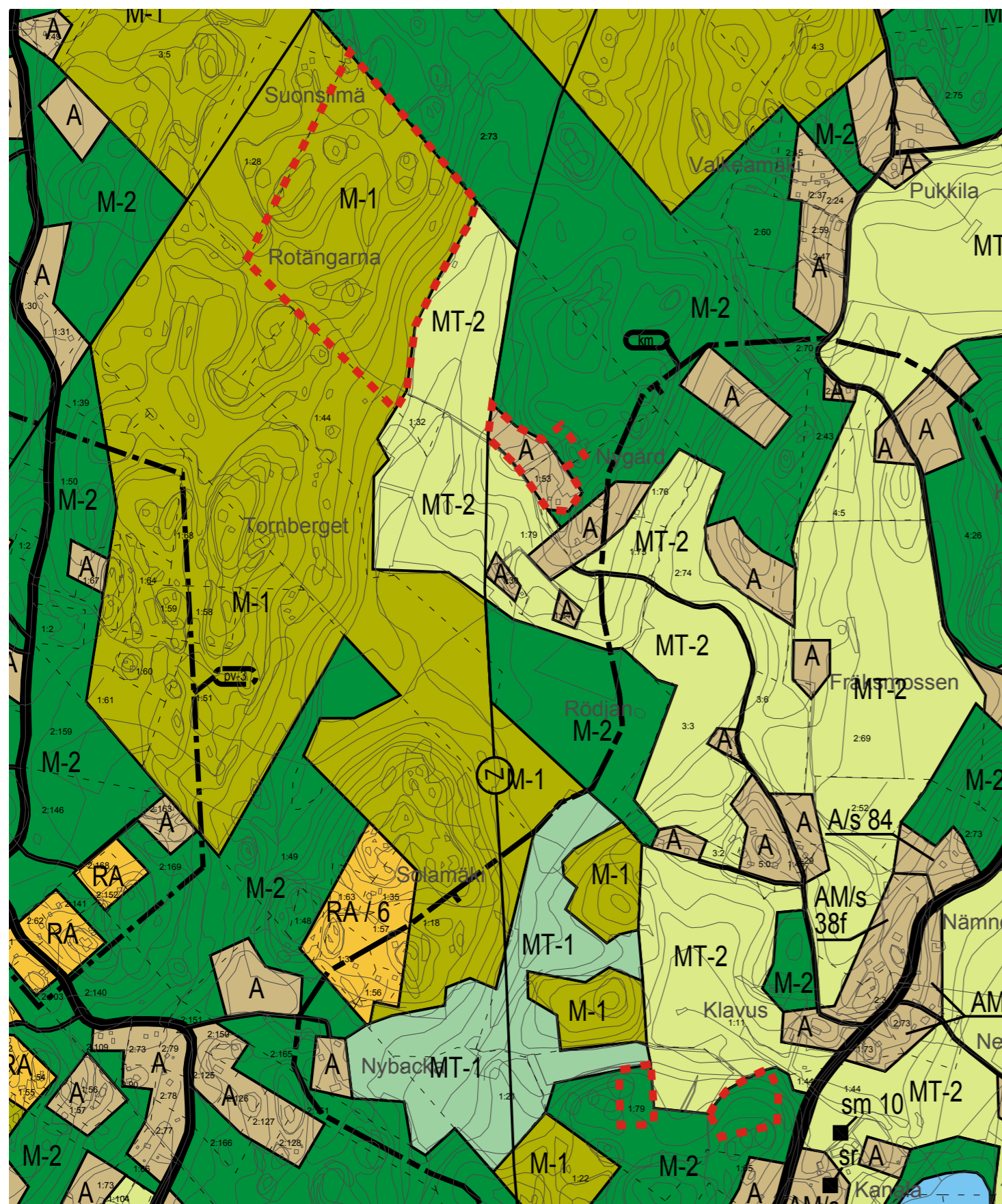
Kaavamutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

6. Yhteystiedot

Yleiskaavamutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

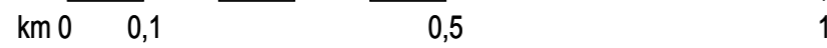
Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

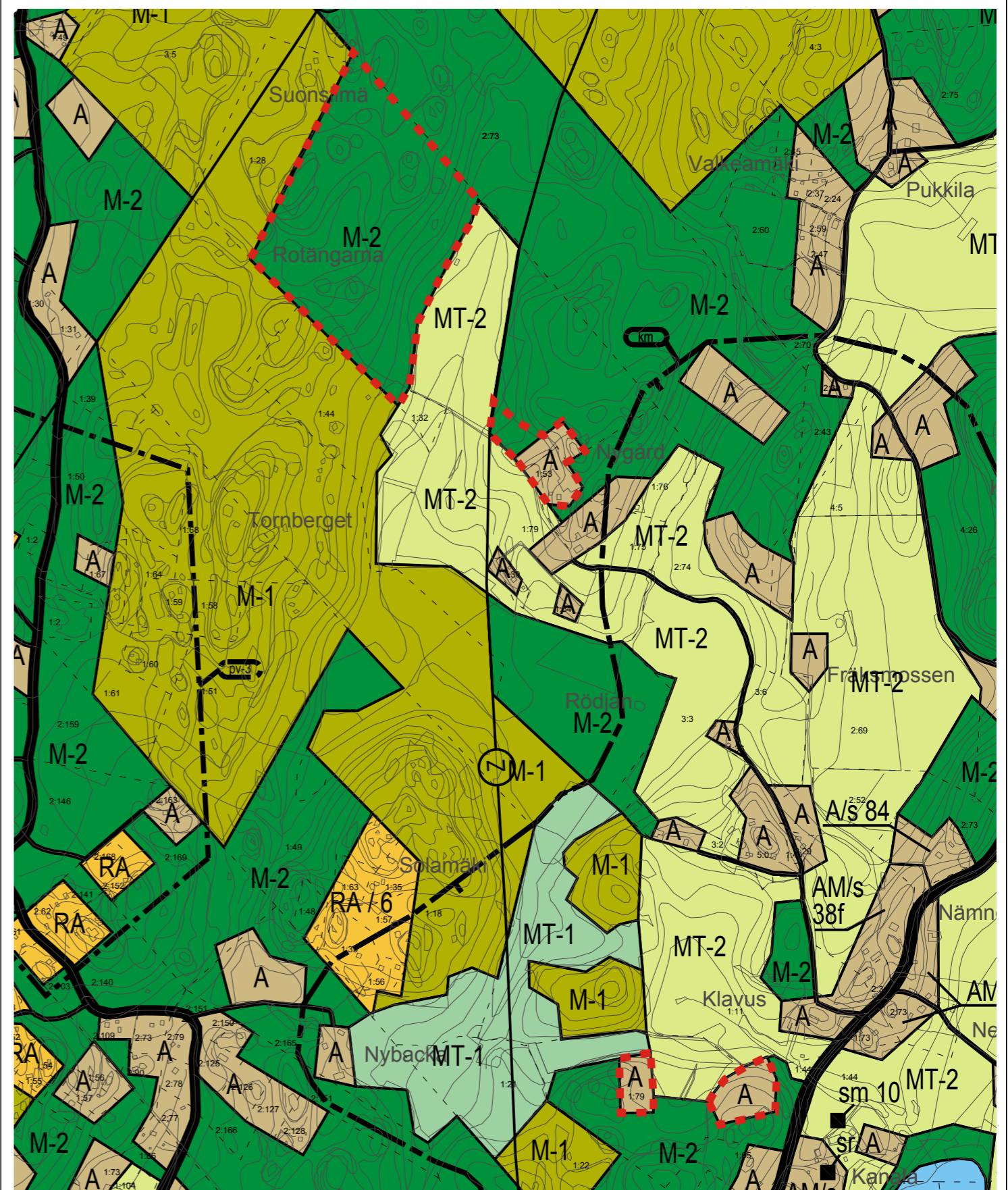


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

 Muutosalue



1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

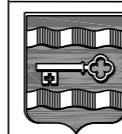
vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

8

Kiinteistönummus
755-404-1-79

Kiinteistön nimi
Nygård



**ARK
ITEKTU
RUM**

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

28.2.2019

Oy Arkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

SIUNTION KUNTA

YLEISKAAVOJEN TARKISTUS 2017-2019

9

KOHDE 9

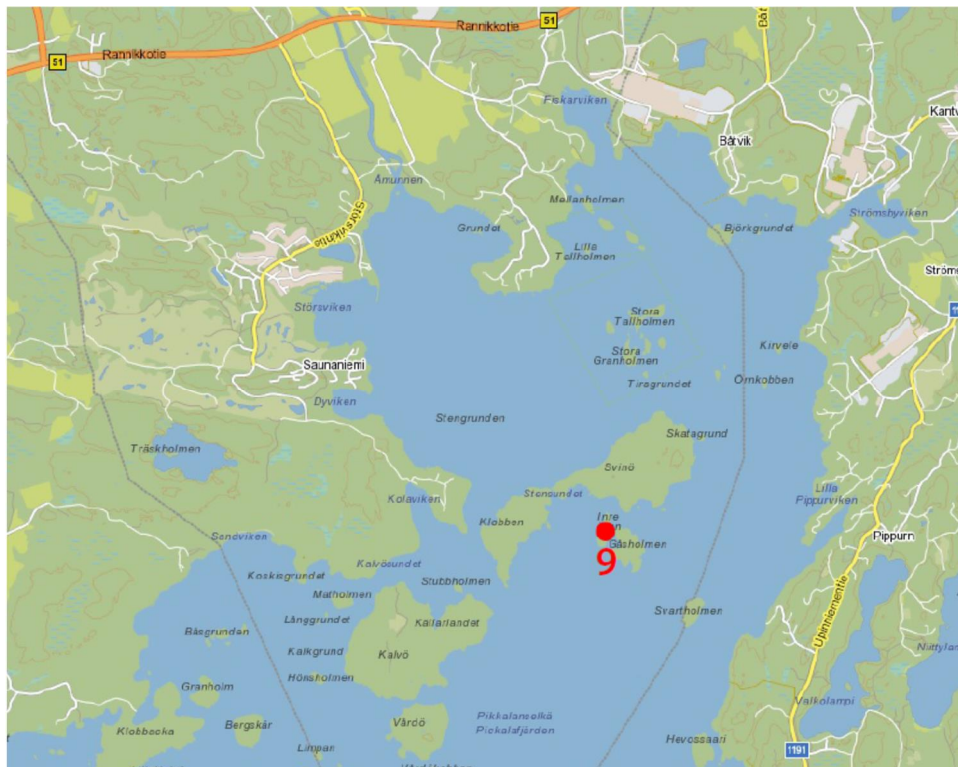
Gåsholms Inre Örn 1:44

SELOSTUS

Tämä selostus liittyy 25.2.2019 päivättyyn yleiskaavan luonnoskarttaan.

1 Yleiskaavamuutoksen tausta ja tarkoitus

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöä Gåsholms Inre Örn 1:44 (755-452-1-44). Alue sijaitsee Siuntion saaristossa, Pikkalanlahden edustalla, kunnan keskustasta n. 14 km kaakkoon. Yleiskaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistaja.



Suunnittelualan sijainti. Kohde merkitty punaisella pisteellä

2 Lähtökohdat ja suunnittelutilanne

2.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohde, Inre ören, on pieni saari Svinön eteläpuolella. Saari on kooltaan 0,46 ha. Saari on loma-asutuskäytössä ja siellä on kaksi pientä rakennusta, yksi sauna (30 m²) ja yksi aitta (14m²).



Ote pohjakartasta ja muutoskohteen maanomistus. Kiinteistö merkitty punaisella viivalla.
© Maanmittauslaitos 2018.

2.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Siuntio kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihe-maakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014.

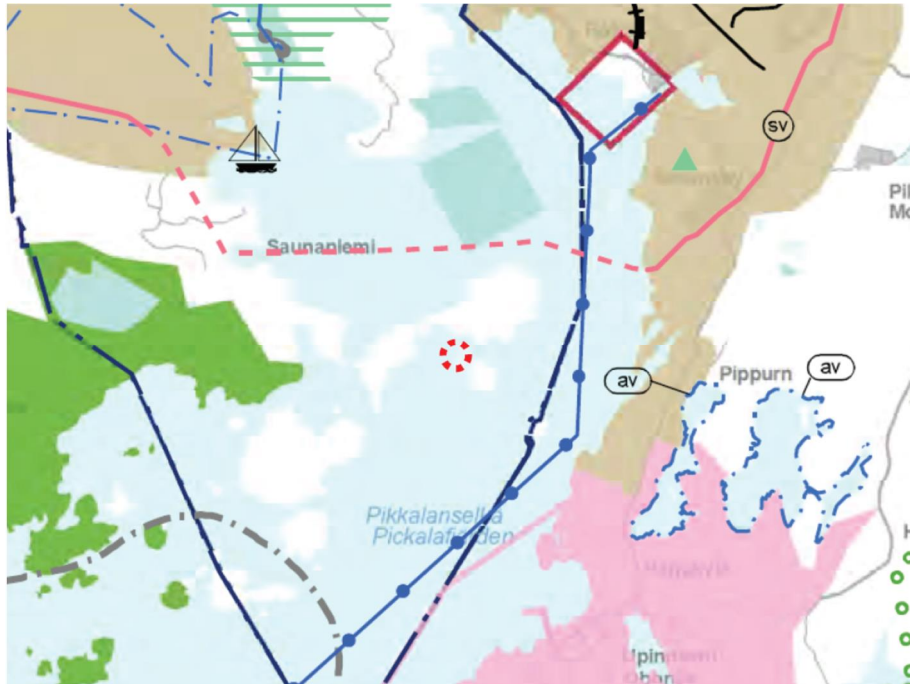
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Luonnos Uusimaa-kaavasta 2050 on ollut nähtävillä 8.10. – 9.11.2018 ja lausunnoilla 8.10. – 30.11.2018.

Maakuntakaavassa muutoskohteessa tai sen lähietäisyydellä ei ole merkin-

töjä. Kohde sijaitsee vyöhykkeellä vz1 (Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaa-risto).

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.



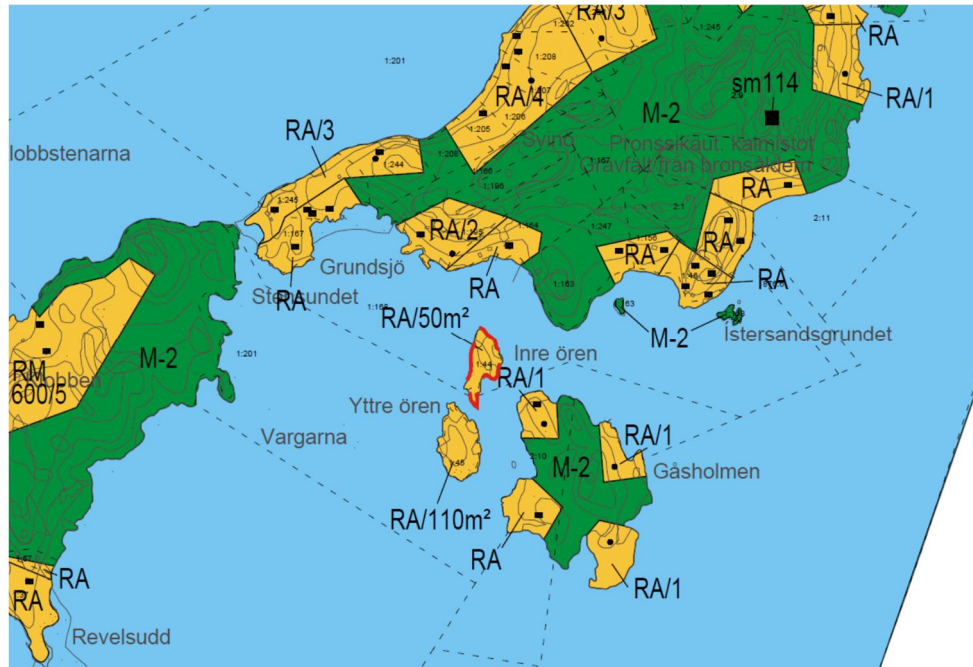
Ote maakuntakaavasta, vahvistettu 8.11.2006. © Uudenmaan liitto. Muutoskohde merkitty punaisella ympyrällä.



Ote Uusima-kaava 2050 luonnoskartasta. © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos. Muutoskohde merkitty punaisella pisteellä.

Yleiskaava

Alue kuuluu Kaakkois-Siuntion osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 7.2.1994. Vuonna 2006 on alueelle laadittu yleiskaavan muutos, jonka yhteydessä Inre ören on merkitty loma-asuntojen RA-alueeksi ja varustettu 50 m²:n rakennusoikeudella (RA/50m²).



Ote yleiskaavasta. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusta koskevat taustaselvitykset

- Uudenmaan maaseutumaisemat (Uudenmaan liitto 2016)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liitto E176-2016)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan luontoselvitys 2014 2015 (Uudenmaan liitto E157-2015)
- Tien Päällä, Uudenmaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tiet ja reitit (Uudenmaan liitto E132-2014)

Rakennusjärjestys

Siuntion kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 26.6.1993 ja tarkistettu valtuustossa 12.11.2001. Muutosalueet sijoittuvat rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle 4 (muut edulliset vyöhykkeet). Vyöhykkeiden mukaiset rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot on lueteltu kunnan rakennusjärjestyksessä sekä yleiskaavan liitteessä, jossa käsitellään uuden asutuksen mitoitusta ja ohjausmenetelmiä kaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

2.3 Luonto ja maisema

Saari on runsaspuustoinen ja havupuuvaltainen. Rantavesi on suhteellisen matalaa. Saari on asuttu, ja kokonsa takia koko saari kuuluu asuinpaikan piiriin. Saaren pohjoispuolella on pieni laituri.



Valokuva saaren pohjoisrannalta.



Näkymä saaren keskiosasta.



Valokuva saaren eteläosasta.

2.4 Kulttuurimaisema

Inre ören kuuluu sisäsaaristoon vyöhykkeeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen.

2.5 Muinaisjännökset

Muutosalueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä tai muinaisjännösrekisterissä olevia kohteita.

2.6 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutoskohde sijaitsee haja-asutusalueella. Alueella ei ole kunnallista jätevesihuoltoa. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään paikallisesti. Saarelle ei saa rakentaa vesikäymälöitä.

3 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

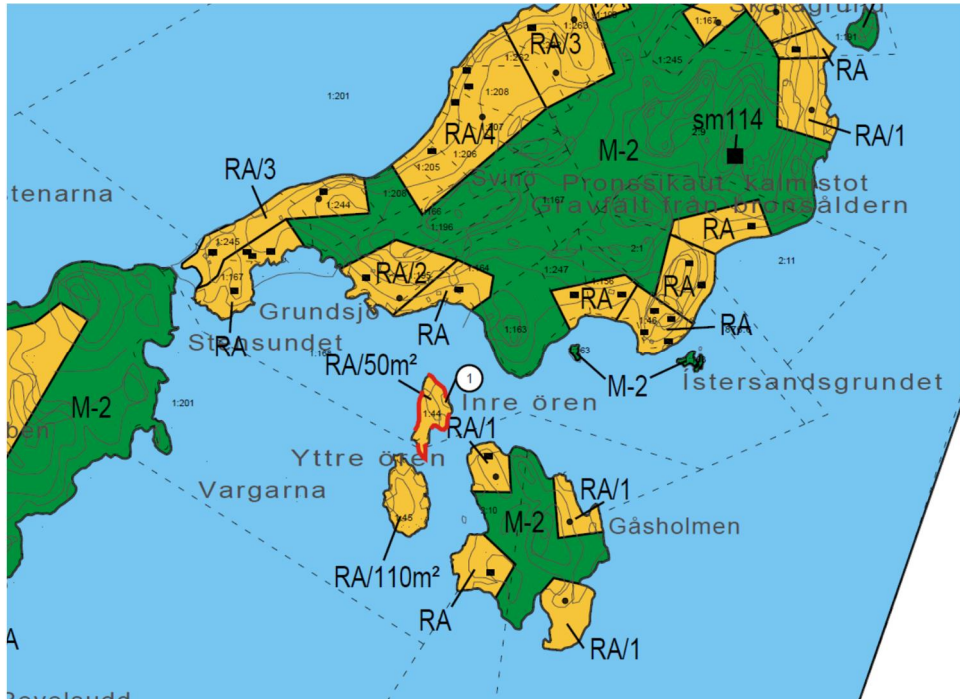
Hakija on anonut, että Inre örenin yleiskaavamerkintää muutetaan nykyisestä RA50:stä rakennusjärjestyksen mukaiseksi normaaliksi RA/1-rakennuspaikaksi.

Kiinteistö 1:44 on muodostettu v. 1964. Kun voimassa olevaa yleiskaavaa laadittiin, molemmat saaret, Inre ja Yttre ören, merkittiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Vuonna 1993 kunta myönsi poikkeusluvan saunan rakentamiselle Inre örenille ja vuonna 1996 loma-asuntorakennukselle Yttre örenille. Perusteluna oli, että saaret muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Saaret olivat silloin samassa omistuksessa. Vuonna 2006 kunnassa teetettyjen pienten yleiskaavamuutosten ja -tarkistusten yhteydessä molemmille saarille annettiin kaavamerkintä RA kohdekohtaisella rakennusoikeudella, nykytilanteen mukaan.

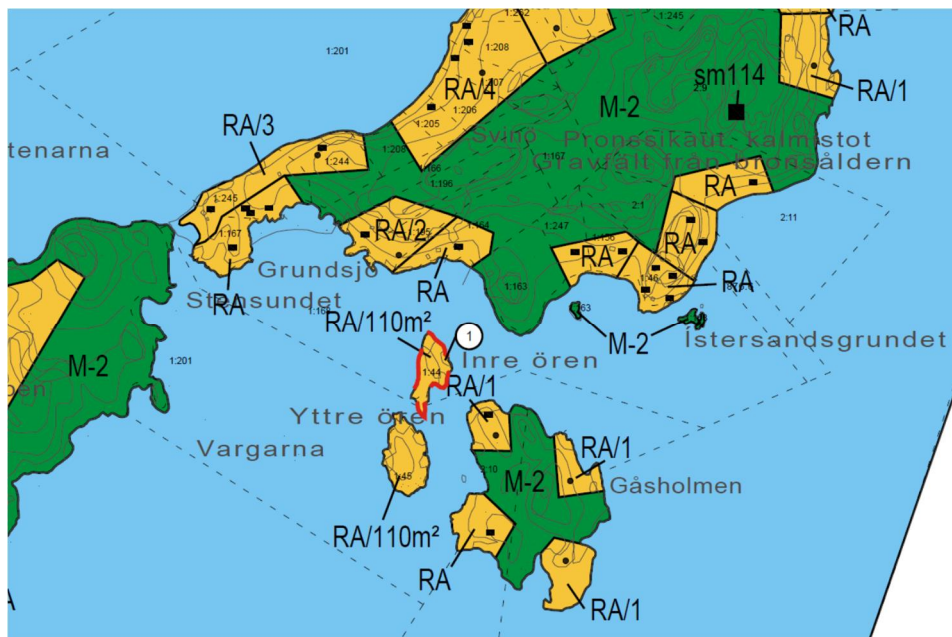
Inre örenille ei voida myöntää mitoitukseltaan normaalikokoista rakennuspaikkaa. Hakijalla on kuitenkin tarvetta lisärakentamiselle, jotta perhe voisi vaivattomammin oleskella saarella.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusten enimmäismäärä on saaristossa yleensä neljä. Keskusteluissa kunnan rakennusvalvonnan kanssa on todettu, että tämän mukaan molemmille saarille voidaan sallia kaksi rakennusta, yksi pienempi loma-asunto ja yksi sauna (enintään 30 m²). Yttre örenillä tämä on jo toteutunut. Tämän perusteella voidaan Inre örenin kaavamerkintää muuttaa siten, että kohdekohtainen rakennusoikeus hieman kasvaa. Kaavamuutoksessa esitetään ratkaisu, jossa Inre örenin rakennusoikeus kasvatetaan yhtä suureksi kuin Yttre örenillä. Täten Inre örenille olisi mahdollistaa rakentaa yksi loma-asunto, jonka pinta-ala on enintään 80 k-m², jos nykyinen aitta puretaan. Loma-asuntorakennuksen sijainti tulisi saaren keskelle, puuston ympäröimäksi, korkeimpaan kohtaan merenpintaan nähden. Saarella ei ole mahdollista sijoittaa rakennusta yli 40 metrin päähän rantaviivasta.

Luonnoksessa kohdassa 1 yleiskaavamerkintää muutetaan siten, että kohdekohtainen rakennusoikeus on 110 m². Muutoksen myötä alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärä pysyy ennallaan.



Yleiskaavassa oleva lähtötilanne. Yleiskaavan liitteissä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ohjeellinen määrä osoitettu mustilla pisteillä. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.




Muutettu tilanne. Muutosalueet merkitty punaisella katkoviivalla.



Valokuva nykyisestä saunarakennuksesta.

3.1 Kaavamerkinnot ja määräykset

Muutosalueella on voimassa Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan (1994) määräyksiä seuraavasti:

	<p>LOMA-ASUNTOJEN ALUE</p> <p>Alueelle voidaan rakentaa erillisiä loma-asuntoja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Numero RA-merkinnän yhteydessä osoittaa suurimman sallitun rakennuspaikkojen lukumäärän RA-alueella. Ilman numeroa olevalla alueella ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja.</p>
---	---

TÄHÄN RA/50

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan kunnalle osoittamalla kaavamuutoshakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 10.7.-11.8.2017. (MRA 30§).

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja päivitetty OAS asetetaan julkisesti nähtäville arviolta keväältävella 2019. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta syksyllä 2019.

Täydentyä prosessin aikana

Kaavan hyväksyminen

Yleiskaavamutoksen hyväksyy Siuntion kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5 Kaavamutoksen vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Yleiskaavan kokonaistilanne ei muutosehdotuksen myötä olennaisesti muutu. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Maakuntakaavaan nähden muutoksen vaikutus on vähäinen.

Yleiskaavan muutos ei sisällä normaalin pientalorakentamisen vaikutusten lisäksi sellaista maankäyttöä tai hanketta, jonka vuoksi tulisi laatia erillinen ympäristövaikutusten arviointi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäiset.

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

Yleiskaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Kaavamutos ei aiheuta sellaisia toimenpiteitä, joilla olisi haitallisia vaikutuksia veteen tai veden latuun.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Yleiskaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin tai taloudellisiin olosuhteisiin.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Rakennettaessa tulee ottaa huomioon maisemassa vallitseva rakennustyyli, olemassa olevan rakennuskannan sijoittelu sekä olemassa oleva puusto sekä muut luonnonolosuhteet. Luonto- ja maisema-arvot on huomioitava sekä rakennuspaikoilla että laajemmin niiden ympärillä.

Siirrettyjen rakennuspaikkojen paikoilla vallitsevaa maisemaa säilytetään mahdollisimman paljon rakentamalla perinteisellä tavalla: etsimällä luonnollinen ja suojaista rakennuspaikka, säilyttämällä puustoa ja muuta luontoa mahdollisimman paljon.

6.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

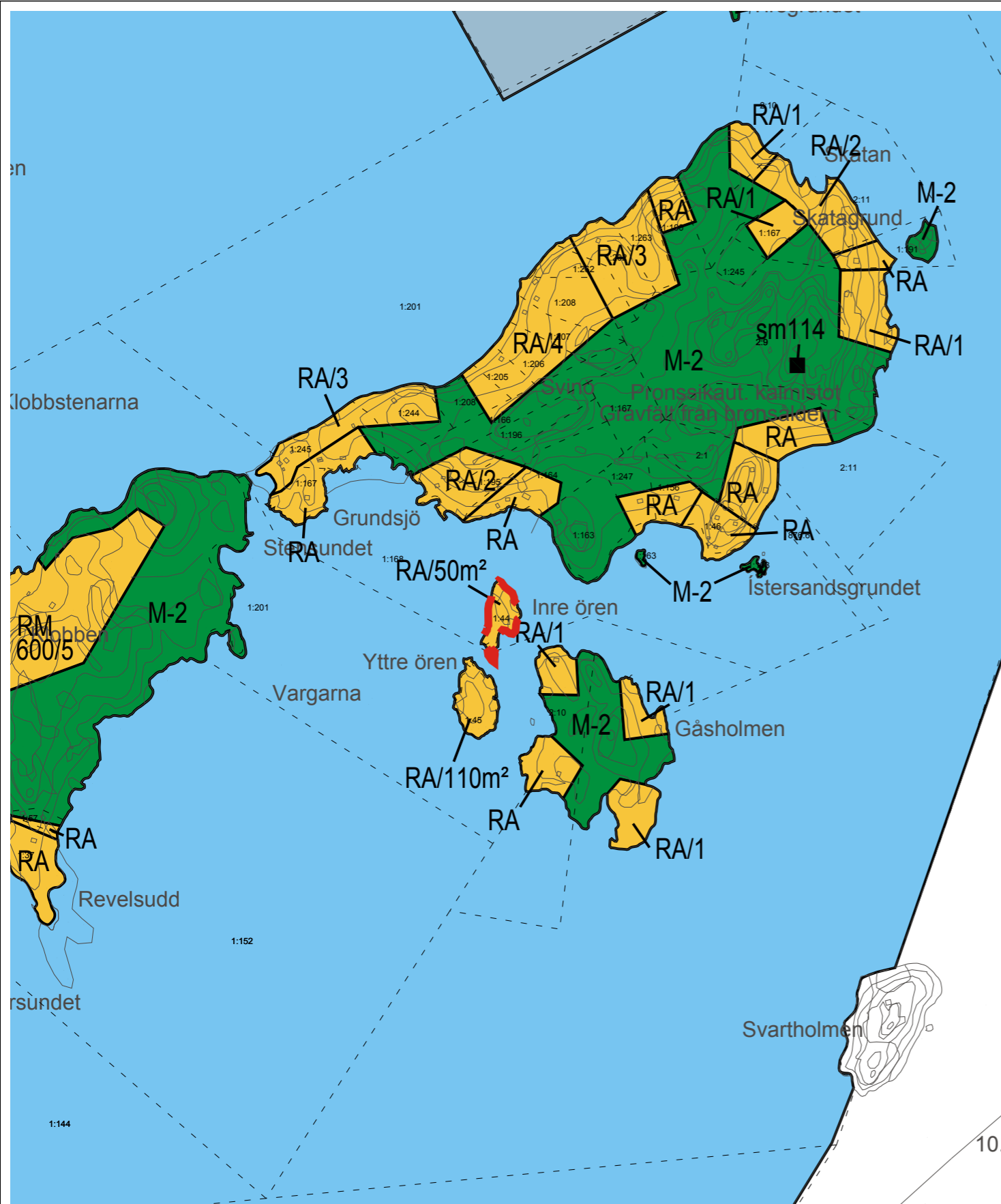
Kaavamuutoksen toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen tapahtuu muutoksen hyväksymisen jälkeen.

6. Yhteystiedot

Yleiskaavamuutoksen valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
p. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Siuntion kunta: Timo Onnela, kaavoituspäällikkö
p. 044 386 1286
timo.onnela@siuntio.fi

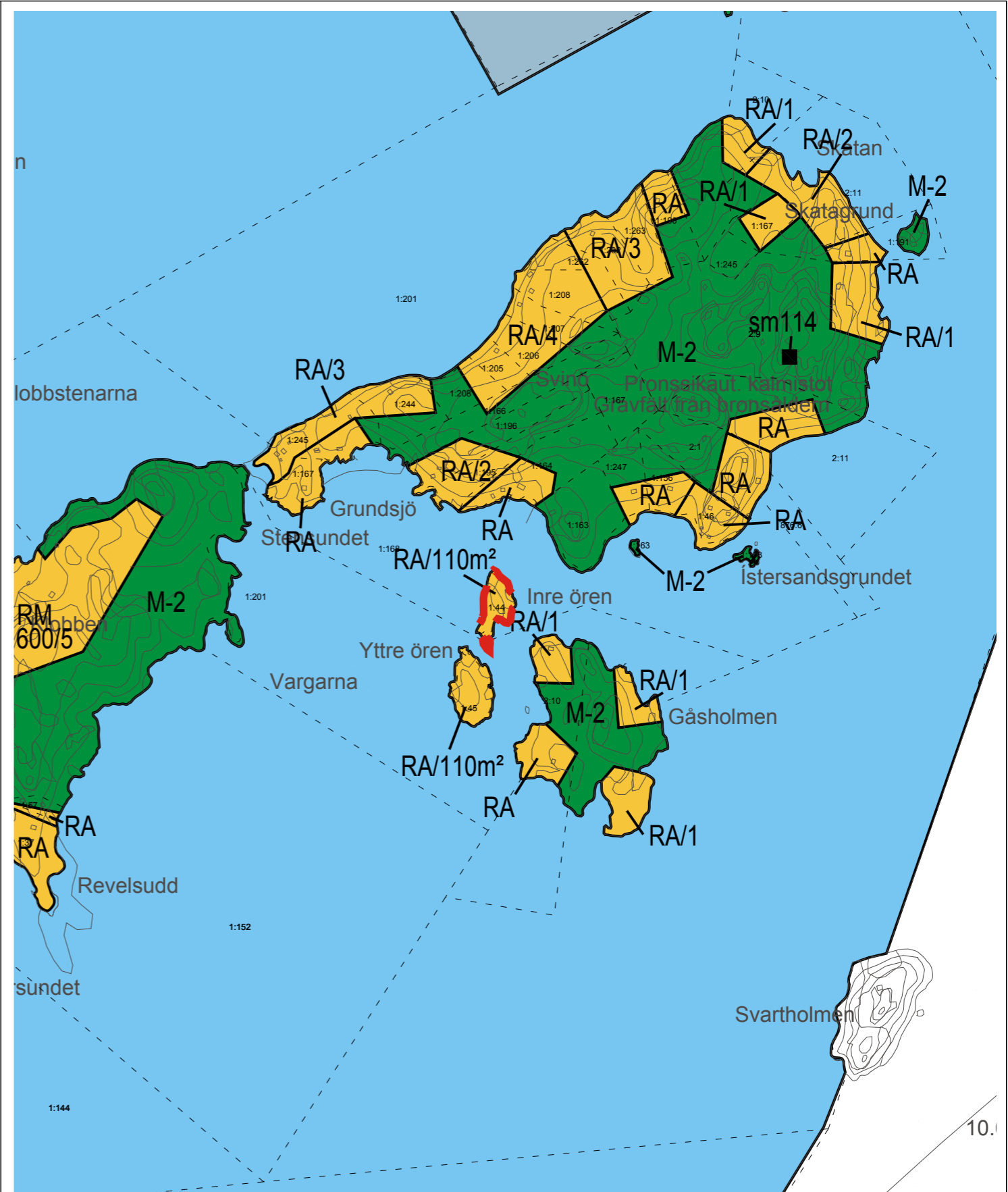


Yleiskaavan nykytila Generalplanens nuläge

Muutosalue

km 0 0,1 0,5 1

1 : 10 000



Yleiskaavan luonnos Generalplansutkast

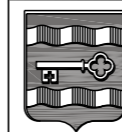
Yleiskaavan tarkistus
Granskning av generalplan

vaihe fas **2018**

Kohde Objekt

Kiinteistönummus
755-452-1-44

Kiinteistön nimi
Inre ören



ARKITEKTURUM

Pohjois-Siuntion osayleiskaava

SIUNTION KUNTA

SJUNDEÅ KOMMUN

Fredrik Lindberg, arkitehti SAFA

28.2.2019

Oy Arkittehtisuunnittelu Arkittekturum Ab Ltd

Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI

p. (09) 611 660

9