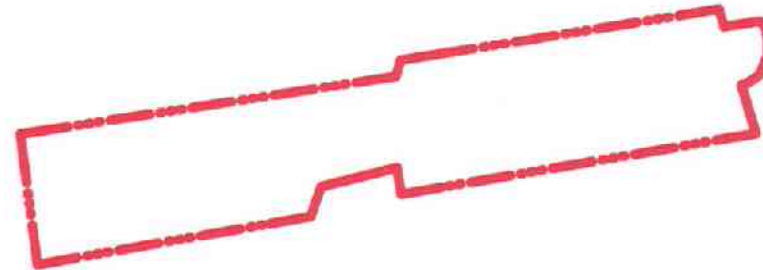


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



1:2000

- Valkokunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö**
- Alueen ennen muuta kylätyyppisen kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää.
 - Kinttistö-katu ja yleisellä alueella tapahtuva uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa suojelluksi merkityn rakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojelluja ulkotiloja.
 - Alueen jatkuvassa ylläpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota viherympäristön tyypillisen piirteiden kuten puuston sekä alkuste- ja yksityistä tilaa rajaavien pensasaitojen säilymiseen.
 - Alueen julkisten tilojen suunnittelusta ja niissä käytettävistä materiaaleista kalusteista varusteista ja laitteista on pyydettävä asiantuntijapalvelus. Uudisrakentamisesta sekä rakennusten laajennus-, korjaus- ja muutostöistä on tarvittaessa pyydettävä asiantuntijapalvelus.
- PV Pohjaviesalue**
- Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatuvaarontavia toimintoja.
 - Rakennuspaikat on sijoitettava siten, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin.
 - Tie-, liikenne- ja kaatelualueet sekä väyät tulee suunnitella siten, että liikenne ja liiennö eivät haittaa pohjaveden laatua.
- Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue**
- Valkokunnallisesti arvoikkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavatuksen yhteydessä.
- Alueen nykyinen rakennuskanta tulee säilyttää ja sen puutteellista luonnetta kehittää.
 - Alueen nykyiset toiminnot (asuminen, radanpito ja promontuotien liiketoiminta) voidaan säilyttää ja alueelle lisätä niiden kehitystä lukevaa toimintaa, uutta pienrytityötoimintaa ja muita yleisöä palvelavia toimintoja.
 - Ennen toimintojen valvot rajaukset tasmennetään asemakaavalla.
 - Uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojelluja ulkotiloja.
 - Ennen vuotta 2008 valmistaneen rakennuskannan ylläpidossa, kunnossapidossa ja peruskorjauksessa melu- ja värinäsuojauksen ohjeita ja vaatimuksia tulee soveltaa siten, että rakennusten suojellut arvot säilyvät.

- Bebyggd kulturmiljö som har nationellt värde**
- Områdets kulturmiljö, som är värdefull framför allt som en byggnadshelhet, bör bevaras.
 - Ny- och tillbyggnad på fastigheter-, gatu- och allmänna områden bör till sin skala anpassas till det byggnadsbestånd som är skyddsmärkt. I samband med nybyggnad bör man åstadkomma uterum som är skyddade för trafikbuller.
 - Vid områdets fortgående underhåll bör man fästa speciell uppmärksamhet vid bevarandet av typiska drag i grönområdet, såsom trädbeståndet och häckar som avgränsar det offentliga och det privata uterumet.
 - Man bör inbegripa landskapsmuseets utlåtande om de offentliga rummens planer och de material, möbler, apparatur och konstruktioner som används i dem.
 - Vid behov bör man inbegripa landskapsmuseets utlåtande om nybyggnad samt byggnaders tillbyggnads-, reparations- och ändringsarbeten.

- Grundvattenområde**
- Man får inte genom detaljplanen anvisa funktioner som äventyrar grundtvattens kvalitet.
 - Byggnadsplatserna bör placeras så att allt avloppsvatten kan ledas till det kommunala avloppsnätet.
 - Vägtrafik- och gatuumråden bör planeras så att trafiken och vägunderhållet inte försämrar grundvattens kvalitet.
- Ett område som bör skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen.**
- Det av en nationellt värdefull bebyggd kulturmiljö, vilken bör skyddas i samband med områdets detaljplanering.
 - Områdets nuvarande byggnadsbestånd bör bevaras och dess parkitika karaktär bör utvecklas.
 - De nuvarande funktionerna i området, (boende, upprätthållande av banan och smaskig affärsverksamhet) kan bevaras, man kan öka verksamheter som stöder utvecklandet av dessa funktioner. Dylka är ny småföretagsverksamhet och övrig verksamhet som berikar den stora miljön.
 - Gränzdragningen mellan de olika verksamheterna bör preciseras med hjälp av detaljplanen.
 - Ny- och tillbyggnad bör till sin skala passa in i det nuvarande byggnadsbeståndet, i samband med nybyggnad bör man sträva till att skapa uterum som är skyddade för trafikbuller. I samband med underhåll, renovering och grundreparation av byggnadsbestånd som tillkommit före år 2008 bör man tillämpa direktiven och kraven för buller- och vibrationskydd på ett sätt som bevarar byggnadernas skyddade värden.

MUUTOSALUEEN SIIJINTI V. 2008 NÄHTÄVILLÄ OLLEESTA YLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESSA, JOKA RADAN ETELÄPUOLEISELTA OSALTAAN ON LAINVOIMAINEN.

ET MITTAKAAVASSA

MUUTOSALUEEN SIIJINTI AJANTASA-ASEMAKAAVASSA
3 m muutosalueen rajan ulkopuolella oleva viiva

MUUTOSALUEEN SIIJINTI AJANTASAKAAVASSA 1:2000

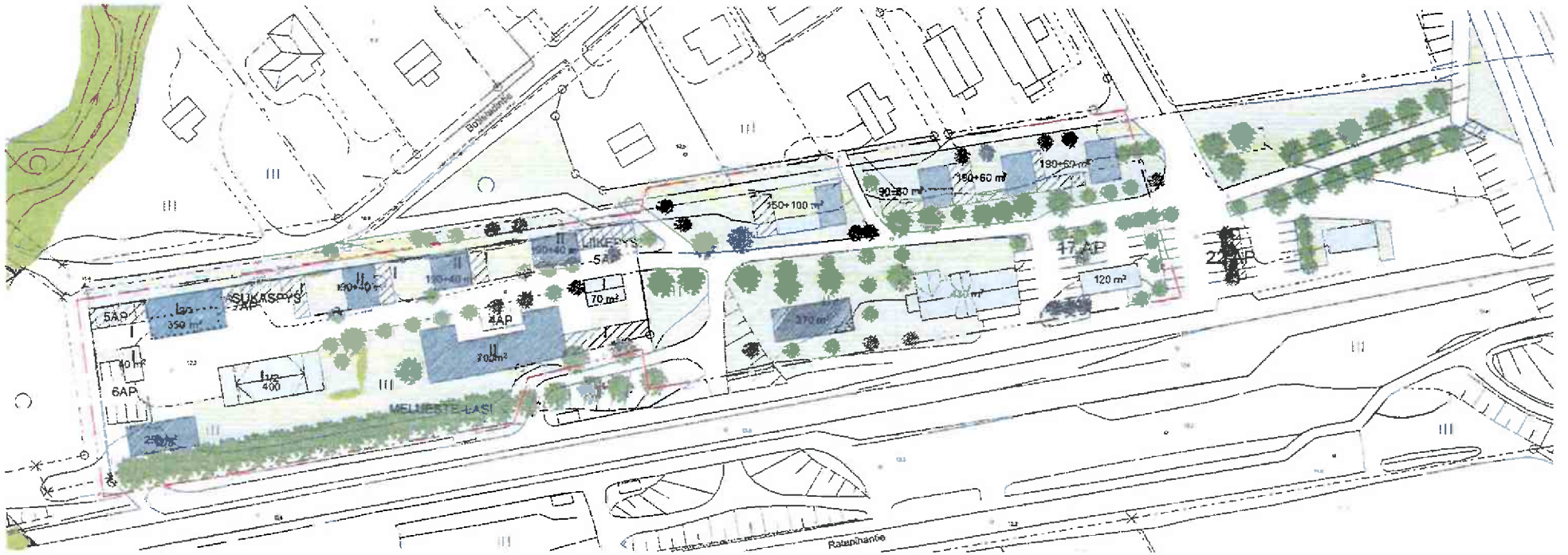
RAUTATIEALUE KAAVALUONNOS - PLANUTKAST 28.02.2012

ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN SIIJINTI YLEISKAVAEHDOTUKSESSA JA AJANTASA-ASEMAKAAVASSA

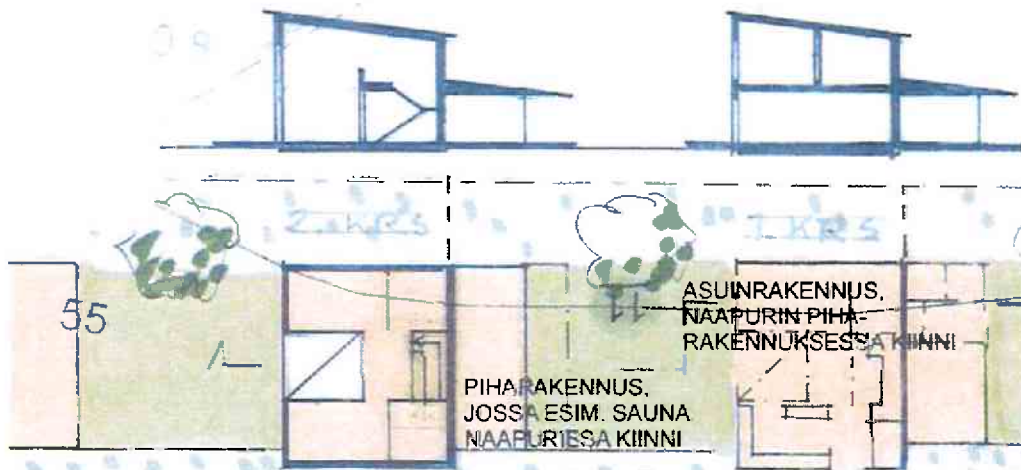
ÅSTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKITEHDIT OY
KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
BJÖRKLUND - 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

00



--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



ASUNTORATKAISU KORTTELI 1

1:200



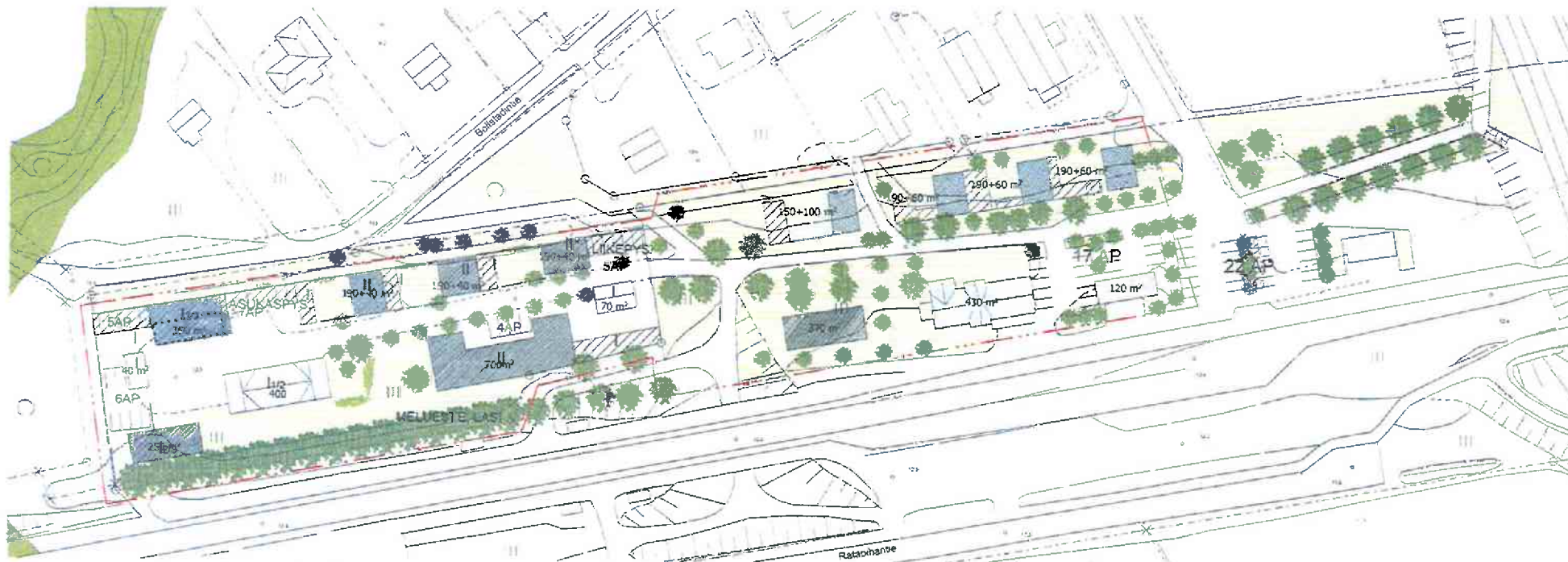
RAUTATIEALUE HAVAINNEKUVA -ILLUSTRATION 28.02.2012

1:1000

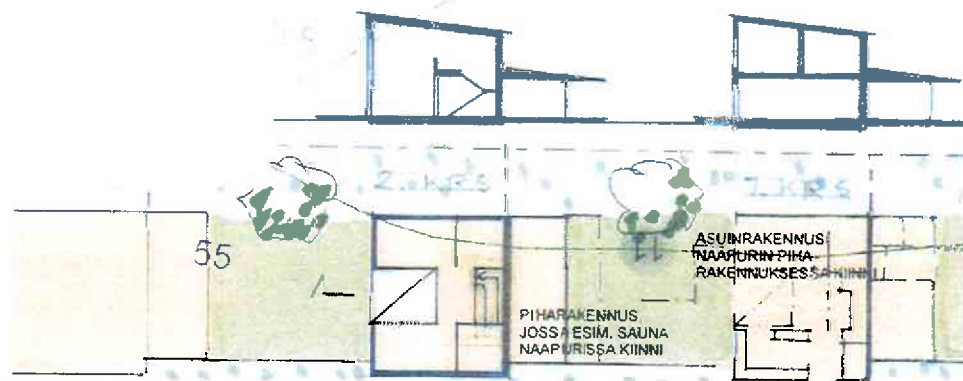
ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND; 050-5601758 IIVONEN; 050-5218122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-ivonen.fi

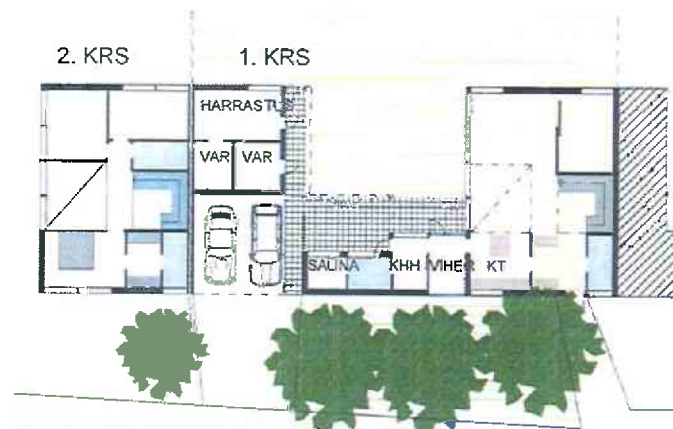
02



--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



ASUNTORATKAISU KORTTELI 1 1:250



ASUNTORATKAISU KORTTELI 2 1:250

RAUTATIEALUE HAVAINNEKUVA - ILLUSTRATION 28.02.2012

1:1000

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
 KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
 BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi



0 100 m

RAUTATIEALUE KAAVALUONNOS - PLANUTKAST 28.02.2012
RAKEISUUS 16.12.2011

n. 1:8000

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY
KUORTANEENKATU 5, 00520 HELSINKI - KUORTANEGATAN 5, 00520 HELSINGFORS
BJÖRKLUND: 050-5601758 IIVONEN: 050-5216122

E-MAIL: arkkitechdit@bjorklund-iivonen.fi

03



SIUNTION KUNTA

BOLLSTADIN KYLÄ

LR -ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY KUORTANEENKATU 5 00520 HELSINKI 28.02.2012
PUHELIMET: BJÖRKLUND 050 560 1758; IIVONEN 050 521 6122, E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

DETALJPLANEÄNDRINGEN FÖR KOMMUNCENTRUM

Detaljplaneändringar och –bestämmelser

AL: Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader

Kvarteret får kompletteras på villkor att det till dimensionen och karaktären passar in bland de inventerade och skyddade byggnaderna.

Man bör bevara kvarterets parklika karaktär. Trädraden invid banan bör bevaras. Byggandet invid banan bör göras så att befintliga trädbeståndet bevaras. Man bör plantera 1,5 nya träd för varje fällt träd.

I samband med nybyggande bör man se till att bostäderna får uterum som är skyddade för trafikbuller.

Man kan vid behov bygga ett genomskinligt bullerskydd invid banan.

Då man underhåller, förbättrar och grundreparerar byggnadsbestånd som tillkommit före år 2012, bör man tillämpa instruktionerna och kraven för buller och vibrationsskydd på ett sätt som bevarar byggnadernas skyddade värden.

Den maximala längden på en enhetlig fasad i två våningar får vara högst 25 meter. Längre fasader bör delas in med byggnadsdelar i en våning eller med insprång om minst 2 meters djup och en längd om minst 8 meter. Denna bestämmelse gäller inte då man bygger fast i järnvägsområdets rå.

Nybyggnader som har vind bör ha brutet tak och takfallet bör, åtminstone på gårdssidan, slutta mot gården.

-----: Streck 3 meter utanför planeområdets gräns

_____: Gräns för kvartersområdets, kvartersdels område

.. _ .. _ ..: Gräns för delområde

_ _ _ : Riktgivande gräns för delområde

1 : Kvartersnummer

2600 : Byggnadsrätten angiven i våningskvadratmeter

II : Den romerska siffran anger det högsta tillåtna våningstalet för byggnaden eller del av byggnaden

Lu 1/2: Bråkalet efter den romerska siffran anger hur stor del av byggnadens största vånings yta man på vindsnivån får räkna som våningsyta.

Område som huvudsakligen skall bevara som öppen gräsplan, där man eventuellt kan få plantera några träd och buskar.

Trädallé som bör bevaras, skötas och vid behov kompletteras som en del av ett kulturhistoriskt värdefullt parkområde

Sr Ur kulturhistorisk och/eller med tanke på tätortsbilden värdefull byggnad som inte får rivras

P Parkeringsplats

pp Gata reserverad för fotgängare och cykeltrafik

pp/h/t Gata reserverad för fotgängare och cykeltrafik, som får användas för servicetrafik och för trafik till tomt och byggnadsplats.

pp/h/t Del av område reserverad för fotgängare och cykeltrafik, som får användas för servicetrafik samt trafik till tomt och byggnadsplats.

pp/h Del av område reserverad för fotgängare och cykeltrafik som får användas för servicetrafik
ajo Köranslutning

UTREDNING TILL UTKASTET ÖVER DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLANDE DEN DETALJPLANEKARTA SOM ÄR DATERAD DEN 16.12.2011

Obs. De använda kvartersnumren hänvisar till detaljplaneutkastet och är inte slutgiltiga!

1. BASINFORMATION OCH UPPGIFTER OM DIARIEFÖRING

1.1 Uppgifter om diarieföring

Ändringen av detaljplanen gäller den mellersta och västra delen av den gällande detaljplanen för järnvägsområdet (LR) i Sjundeå kommuncentrum .

Till ändringsområdet hör största delen av lägenheten Fagerpark Rn/r 6:115 samt en avskild del, fotgängarstråken och en i planeändringen anvisad köranslutning, av fastigheten 755-406-6-79.

I samband med ändringen av generalplanen för kommuncentrum har man för planeområdet uppgjort följande basutredningar:

Inventering över kulturmiljön, som består av en byggnadsinventering och en utredning över kulturmiljölandskapet, Landskapsplanering Hemgård, Arkitektbyrå Anna-Liisa Nisu, Björklund, livonen Arkitekter.

Rapport över markanvändning, boende och trafik för västra Nyland/

Utredning över tjänster, Entrecon Oy

Bullerutredningar, WSP-konsulter

Vibrationsutredningar, WSP-konsulter/

Utredningar över anslutningsstrafiken, WSP-konsulter/

Trafiknätverksutredning, WSP-konsulter

1.2 Avsikten med detaljplanen

Planeringsområdets detaljplanebeteckningar är föråldrade eftersom området inte längre används för järnvägstrafikens behov och området är i privat ägo. Med planeändringen garanterar man att den nationellt sett värdefulla parkmiljön och den bebyggda miljön bevaras samt möjliggör områdets användning för boende och affärsverksamhet.

(2. SAMMANFATTNING)

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning över förhållandena på planeringsområdet

Områdets byggnader och trädbestånd är en del av stationsmiljön som byggdes i början av 1900-talet, där byggnaderna varvas med planteringar. I väster härskar den ståtliga trädraden i områdets södra del landskapsutrymmet. Trädraden syns långt mot söder. Det verkar som om det ursprungligen funnits fyra trädrader. De mittersta har tålt tidens tand sämre än de andra. I stationsområdets östra del, utanför planeändringsområdet finns lika ståtliga träd i två rader. Man anlände till stationen via den allén, före den planskilda korsningen byggdes. Det trädbestånd som grönskat i mitten av området, norr om stationen, har med tiden förfallit.

Den dominerande byggnaden bland områdets byggnadsbestånd är järnvägsstationen, som byggdes under åren 1901-1903 enligt Bruno Granholms ritningar för den mindre typen av IV-klassens stationsbyggnader. Sjundeå kommuns nuvarande centrum – det tidigare stationsområdet – uppstod omkring denna byggnad; därför är byggnaden med sin omgivande park alldeles central med tanke på centrumidentiteten. Den rikligt utsmyckade byggnaden är värdefull också sett ur historisk, byggnadshistorisk och landskapsmässig synvinkel.

På östra sidan om stationsbyggnaden byggdes ett varumagasin och på den nordvästra sidan ett avträde. Båda antagligen efter Granholms ritningar. Båda byggnaderna är byggnadshistoriskt sett värdefulla och sällsynta med tanke på byggnadstidpunkten.

Den tidigare järnvägsarbetarnas bostadsbyggnad i 1½ våning dominerar planeringsområdets västra del. Den är byggd på 1920-talet eller tidigare. Byggnaden är värdefull ur byggnadshistorisk, historisk och landskaplig synvinkel. Objektet är sällsynt på grund av byggnadstidpunkten. Den tidigare bastubyggnaden (antagligen en gammal jordkällare, som på 2000-talet gjorts om till bilskydd) ligger mittemellan bostadsbyggnaden och stationsbyggnaden. I kulturmiljöutredningen över Sjundeå kommuncentrum nämns dessutom en lagerbyggnad (tidigare avträde) i en våning, som har daterats att höra till det ursprungliga stationsområdet. Uppgiften har senare visat sig vara felaktig – byggnaden härrör från början av 1960-talet.

Planeringsområdet finns på ett grundvattenområde.

3.2 Planeringssituationen

Fram till slutet av år 2010 var området mellan järnvägen, Sjundeå å och Brännmalmsbäcken definierad som en nationellt sett värdefull bebyggt kulturmiljö. Den nuvarande statusen är "värdefull kulturmiljö på landskapsnivå" och planeringsområdet är en del av detta område.

Landskapsplanen har fastställts den 26.11.2006. I den har planeändringsområdet betecknats som område för tätortsfunktioner. En delgeneralplan som kommunfullmäktige har fastställt den 22.3.1993 har uppgjorts för området. Den har fastställts av länsstyrelsen (den har rättsverkan). Där har området försetts med sr-skyddsbeteckning.

År 2008 uppgjordes på Sjundeå kommuncentrums område ett ändringsförslag (Björklund, livonen Arkkitehdit Oy), som godkändes i kommunfullmäktige den 6.10.2008 efter framläggning till den del som gällde området söder om banan. Den har laga kraft (HFD mars

2009). Utvecklandet av förslaget till ändring av generalplanen för området norr om banan pågår. Planeringsområdet finns med i förslagets SR-område. I de avgivna utlåtandena och anmärkningarna behandlades den av Ekenäs museum, Banförvaltningscentralen, Jarmo Wright och Martina Motzbäuchel, Veera Alestalo och Tuomas Tanner, Liisa Fagerlund samt Affärsfastighet Djupbäck Tarja och Ari Pekka Tahvanainen. En del av dessa omnämningen var sådana att de kan tas i beaktande först i det skede då detaljplanen uppgörs – dvs. delvis även i denna ändring av detaljplanen.

3.3 Grundkarta

Som utgångskarta har man använt den grundkarta som för hand upprättats över Sjundeå kommuncentrum år 1994 och som vektorerades år 2008, men kartan har då inte uppdaterats. På planeändringsområdet och i dess omedelbara närhet stämmer kartan överens med dagsläget.

4. DE OLIKA SKEDENA I PLANERINGEN AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 Behovet och igångsättandet av planeringen

Planeringen inleddes i augusti 2011.

4.2 Delägande och samarbete

Man har inte uppgjort en skild plan för deltagande och bedömning över detaljplaneändringen. Man har informerat de delägande på följande sätt hittills:

Man har tre gånger diskuterat med markägaren till lägenheten Fagerpark. En representant för Västra Nylands landskapsmuseum deltog i en av träffarna och då besöktes platsen. Med den nya ägaren till den avskilda delen av lägenheten 6:79 har man diskuterat en gång.

För Fagerparks del har man uppgjort ett utkast till detaljplan, som är daterad den 16.12.2011. Den har skickats till påseende åt området markägare, nära grannar och landskapsmuseet. På basen av den inlämnade responsen beslöt Sjundeå kommuns tekniska nämnd den 17.1.2012 att utvidga planeändringen att omfatta hela generalplane-förslagets SR-område. I detta utkast har Fagerparks område (kvarter 1) bevarats oändrad. De utlåtanden och anmärkningar som inlämnats över det behandlas samtidigt med de utlåtanden och anmärkningar som kommer att avges över detta, utvidgade planeutkast.

4.3 Målen med detaljplaneändringen

Planeringsområdet har ett företagsekonomiskt sett utmärkt läge granne med järnvägsstationen på ett område som hör till metropolområdets utvidgnings-/matartrafikområde. Å andra sidan är det fråga om en helhet av bebyggd miljö och parkmiljö som är värdefull på landskapsnivå, där både huvud- och ekonomibygnaderna har sin viktiga roll.

Målet är att utveckla affärsverksamheten och boendet på den skyddade kulturmiljöns villkor. Man strävar till att, inom ramen för det ovan sagda, placera nybyggnaderna så att bullret från spårtrafiken minskar på Bollstad-området.

Det förslag till ändring av generalplanen för Sjundeå centrumområde, som uppgjordes år 2008 innehåller tre planebestämmelser som angår planeringsområdet:

Den nationellt sett värdefulla kulturmiljön

- Områdets kulturmiljö som är värdefull framför allt som byalik helhet, bör bevaras.
- Det ny- och tilläggsbyggande som sker på fastighets-, gatu- och allmänna områden bör dimensioneras så att den passar in i det skyddade byggnadsbeståndet. I samband med nybyggande bör man sträva till att skapa uterum som är skyddade för trafikbuller.
- I området fortgående underhåll bör man fästa särskild uppmärksamhet vid grönmiljöns typiska drag såsom bevarandet av trädbeståndet samt häckar som avgränsar det allmänna och privata rummet.
- Man bör inhämta landskapsmuseets utlåtande om de allmänna rummens planer och de material, inventarier, anläggningar och apparater som används i dem.
- Man bör vid behov inhämta landskapsmuseets utlåtande över nybyggandet samt byggnadernas utvidgnings-, reparations- och ändringsarbeten.

Grundvattenområdet

- Man får med detaljplanen inte anvisa funktioner till området som kan utgöra en risk för grund/ytvatten
- Byggnadsplatserna bör placeras så att allt avloppsvatten kan ledas till det kommunala avloppet.
- Man bör planera vägtrafiken och gatuområdena samt lederna så att trafiken och vägunderhållet inte skadar grundvattenkvaliteten.

Område som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen

- Del av en nationellt sett värdefull bebyggd kulturmiljö, som bör bevaras i samband med detaljplaneringen.
- Områdets nuvarande byggnadsbestånd bör bevaras och man bör utveckla dess parklika karaktär.
- Områdets nuvarande funktioner (boende, banhållning och småskalig affärsverksamhet) kan bevaras och man kan öka verksamheter som stöder utvecklingen av dem, såsom småföretagsamhet och annan verksamhet som betjänar allmänheten.
- Med detaljplanen preciserar man avgränsningarna mellan de olika funktionerna.
- Man bör göra så att nybyggandet och det kompletterande byggandet passar vad dimensionerna beträffar in i det existerande byggnadsbeståndet. I samband med nybyggandet bör man sträva till att skapa uterum som är skyddade för trafikbuller.
- Då man underhåller, reparerar och grundförbättrar byggnadsbestånd som byggts före år 2008, bör man följa instruktionerna och kraven för buller- och vibrationskydd så att de skyddade värdena bevaras.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och innehåll

Den av trädrader omramade infartsvägen som ursprungligen lett från Sjundeåvägen till stationen utgör fortfarande planeringsområdets huvudstråk som leder från Stationsvägen till planeringsområdets innersta – en fotgångarstråk eller –gata. Den delar in området i ur användningsmöjligheternas perspektiv i den södra och den norra delen, som har olika karaktär. Via fotgångarstråken förgrenar sig kommunikationerna i planeringsområdets mellersta del under banan och till Bollstadsvägen. På södra sidan om gatan har de viktigaste byggnaderna legat och på den norra delen, under träden, fanns avträdena, lidren och

stallarna. Eftersom den norra delens trädbestånd har glesnat erbjuder den större spelrum för nybyggnation. Den södra sidan om vägen har kompletterats med några byggnader som samtidigt dämpar järnvägsbullret på Bollstad-området.

Man har bevarat områdets parklig akarakitär genom att beteckna områdets alléer med skyddsbezeichnung med en bestämmelse om att de vid behov skall kompletteras samt genom att bestämma att de centrala gräsplanerna skall hållas öppna. Varje träd som avlägsnas bör ersättas 1,2-falt. Trädens nuvarande placering behöver inte bibehållas, målet är en front, där träden och byggnaderna står tur om tur.

De befintliga skyddade byggnaderna har betecknats med sr och de är lämpliga för både boende och service och affärsverksamhet – stationsbyggnaden även för representation.

Byggnadstyporna på gatans norra sida begränsas för att passa in bland småhusen. De är främst lämpliga som bostäder och erbjuder varje bostad en liten privat gårdsplan.

Sjundeå företagare rf konstaterade i sitt utlåtande över ändringen av generalplanen för Sjundeå kommuncentrum att det speciellt finns behov av affärs- och byråbyggnader för företag som ger arbete åt 1-2 personer. Dyliga aktörer passar väl in på detta område. En typisk byggnad som innehåller dyliga utrymmen är ett hus som flexibelt kan indelas i självständiga avdelningar. Sådana har man placerat på den södra sidan på sådana platser där den tydliga parklika karaktären har försvunnit.

Man har justerat storleken på nybyggnaderna så att de passar in i de skyddade byggnadernas dimensioner. Maximimåttet på en enhetlig fasadyta i två våningar är 22 m (både stations- och bostadsbyggnaden är båda ca 27 m) och storleken på de insprång eller andra avbrott som krävs är väl tilltagen. Taken bör vara sluttande pulpet- eller åstak. I byggnadssättsinstruktionerna bestämmer man närmare om byggnaderna.

Riktvärdet för dagbuller i de områden som används för boende är 55 dB ute och nattbullervärdet 45 dB (gamla områden). De genomförda bullerutredningarna uppvisar att den södra sidans byggnader skyddar den norra sidans bostäders uterum för spårtrafikens buller på ett ganska effektivt sätt. I kvarter 2 kan man bygga tilläggskydd genom gårdsbyggnadernas placering, i kvarter 1 behövs dessutom ett 25 m långt bullerskydd invid banan för att nå riktvärdet.

Köranslutningarna till affärsutrymmena ordnas via Stationsvägen. Parkeringsplatserna har placerats på byggnadstyporna eller i de "fickor" som bildas mellan dem och då är de i små grupper.

SR-områdets norra gräns i förslaget till generalplaneändringen är samma som lägenheten Fagerparks norra gräns. Detaljplanens ändring har emellertid här avgränsats till LR-områdets gräns. Därför blir de delar av fastigheten, som planlagts till gator, parkområden samt fotgängar- och dykelgator, utanför ändringsområdet. Eftersom det är samma markägare på vardera sidan om rån, har man i kvarter 1 (Fagerpark) placerat den norra kantens byggnader fast i ändringsområdets, dvs. kvarterets gräns. Tanken är att man i framtida detaljplanering kan ansluta den parkremsa om ungefär 5,5 m som uppstår mellan lätttrafikleden och planeområdet och som hör till Fagerpark, till kvartersområdet. På samma sätt skulle den cirka 5,5 m breda remsa, som hör till Fagerpark och som är planlagd att höra till Bollstadsvägens cirka 13,5 m breda gatuområde. Körbanans bredd idag är 4-5 m.

5.2 Planens dimensionering

Den nuvarande våningsytan på planeringsområdet är ca 1 100 m². Att inplacera nybyggnadstypen på ett sätt som visas i illustrationen och genom att inrita parkeringen på marknivå hämtar ca 3 500 m² ny våningsyta. På södra sidan om innergatan finns ca 1 500 m² våningsyta som passar helt klart för affärsutrymmen.

På norra sidan om den interna gatan finns tydlig ny våningsyta för boende om 1 799 m² (3x230 m² + 4x250 m² = 1690 m²). I den använda bostadstypen ingår en bostadsbyggnad i två våningar och på sidan om och mittemot den privata gårdsplanen en gårdsbyggnad i en våning (bastu, arbets- eller hobbyrum, gästrum, biltak el.dyl.).

Den föreslagna totala våningsytan på planeringsområdet uppgår till 4500 m². Kvartersområdenas totala yta är 11442 m², då är kvarterseffektivitetstalet $e=0,39$. De närmaste egnahemshustomternas effektivitetstal vid Bollstadsvägen uppgår till 0,25. Effektivitetstalet för radhuskvarteret vid Stationsvägen är 0,35. Eftersom det är fråga om bostads- och affärskvarter i kärnan av en tätort kan man anse effektivitetstalet rimligt.

(6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN)

7. Kontaktuppgifter

Sjundeå kommun

Kommuningenjör Markku Kärkkäinen, tel. (09) 2606 1231, 050 386 0804

e-post: markku.karkkainen@siuntio.fi

kommunens hemsidor: www.siuntio.fi

Konsulten som uppgör planen:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy

Risto Iivonen: tel. 050 521 6122

Kuortanegatan 5, 00520 Helsingfors

e-post: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

hemsidor: www.bjorklund-iivonen.fi

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 16.12.2011 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

Huom. Käytetyt korttelinumerot viittaavat asemakaavaluonnokseen eivätkä ole lopullisia!

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Siuntion keskustassa voimassaolevan asemakaavan rautatiealueen (LR) keski- ja länsiosaa.

Muutosalueeseen kuuluu pääosa kiinteistöstä Fagerpark RN:o 6:115 sekä määräala, jalankulkukatu ja kaavamuutoksessa osoitettava ajoyhteys kiinteistöstä 755-406-6-79.

Suunnittelualueelta on laadittu kuntakeskuksen yleiskaavan muutostyön yhteydessä seuraavat perusselvitykset:

Kulttuuriympäristön inventointi, joka koostuu rakennusinventoinnista ja kulttuuriympäristön maisemaselvityksestä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu, Björklund, Iivonen Arkkitehdit

[Länsi- Uudenmaan alueen MAL-raportti /](#)

Palvelujen selvitys, Entrecon Oy

[Meluselvitykset, WSP - konsultit](#)

[Tärinäselvitykset, WSP - konsultit /](#)

[Liityntäliikenneselvitykset, WSP - konsultit /](#)

Liikenneverkkoselvitys, WSP - konsultit

1.2. Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualan asemakaavamerkinnot ovat vanhentuneet koska käyttö rautatieliikenteen tarpeisiin on loppunut ja alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutoksella turvataan maakunnallisesti arvokkaan puistomiljöön ja rakennetun ympäristön säilyminen sekä mahdollistetaan alueen käyttö asumiseen ja liiketoimintaan.

(2. TIIVISTELMÄ)

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen rakennukset ja puusto ovat osa 1900-luvun alussa rakentunutta asemamiljöötä, jossa rakennukset ja istutukset lomittuvat. Lännessä maisematilaa hallitsee alueen etelärajan komea puurivi, joka näkyy pitkälle radan eteläpuolelle. Puurivejä näyttää alunperin olleen neljä, joista keskeimmällä sijaitsevat ovat kestäneet aikaa huomattavasti. Asema-alueen itäosassa kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee yhtä näyttävä kaksirivinen puusto, jonka keskeltä saavuttiin asemalle ennen eritasoristeyksen rakentamista. Alueen keskiosassa aseman pohjoispuolella viheriöinyt puusto on ajan myötä hiipunut.

Alueen rakennuskannan dominantti on vuosina 1901-03 Bruno Granholmin laatimien IV luokan asemarakennusten pienemmän tyypin piirustusten mukaan rakennettu asema. Siuntion nykyinen keskusta – aiempi aseman seutu - syntyi tämän rakennuksen ympärille; siksi rakennus ympäröivine puistoineen on keskustan identiteetin kannalta keskeinen. Rakennus runsaasti detalloituine julkisivuineen on siis historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas.

Sen itäpuolelle rakennettiin tavaramakasiini ja luoteispuolelle käymälä, molemmat ilmeisesti Granholmin suunnittelemia. Kumpikin on rakennushistoriallisesti arvokas ja rakennusajankohtansa vuoksi harvinainen.

Suunnittelualueen länsipäätä hallitsee 1½ -kerroksinen rautatieläisten entinen asuinrakennus, joka on rakennettu 1920-luvulla tai aiemmin. Rakennuksen arvot ovat rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia. Rakennusajankohdan vuoksi kohde on harvinainen. Asuinrakennuksen ja aseman puolivälissä sijaitseva entinen saunarakennus (tod. näk. Bruno Granholm) on rakennushistoriallisesti arvokas ja rakennusajankohdansa vuoksi harvinainen. Alueella on lisäksi vanha maakellari, joka on 2000-luvulla muutettu autosuojaksi. Siuntion keskustan kulttuuriympäristöselvityksessä on lisäksi mainittu yksikerroksinen varastorakennus (entinen käymälä), joka on ajoitettu alkuperäiseen asema-alueeseen kuuluvaksi. Tieto on myöhemmin havaittu virheelliseksi – rakennus on 1960-luvun alusta.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

3.2 Suunnittelutilanne

Rautatien, Siuntionjoen ja Brännmalmsbäckenin rajaamalla alue oli vuoden 2010 loppuun saakka määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Nykyinen status on ”maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö” ja suunnittelualue on tämän alueen osa.

Maakuntakaava on vahvistettu 26.11.2006. Siinä kaavamuuotosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 22.3.1993 hyväksymä osayleiskaava, joka on lääninhallituksen vahvistama (oikeusvaikutuksellinen). Siinä alue on varustettu suojelumerkinnällä sr.

Siuntion keskusta-alueelle laadittiin vuonna 2008 yleiskaavan muutosehdotus (Björklund, Iivonen Arkkitehdit Oy), joka nähtävilläolon jälkeen hyväksyttiin radan eteläpuoleiselta osaltaan kunnanvaltuustossa 6.10.2008 ja on lainvoimainen (HHO maaliskuu 2009). Radan pohjoispuoleisen yleiskaavamuuotosuunnitelman kehittäminen on käynnissä. Suunnittelualue sisältyy ehdotuksen SR-alueeseen. Annetuissa lausunnoissa ja muistutuksissa sitä käsittelevät Tammisaaren museo, Ratahallintokeskus, Jarmo Wright ja Martina Motzbäuchel, Veera Alestalo ja Tuomas Tanner, Liisa Fagerlund, sekä Liikekiinteistö Djupbäck Tarja ja Ari Pekka Tahvanainen. Osa näistä maininnoista oli sellaisia, että ne voidaan ottaa huomioon vasta asemakaavavaiheessa – siis osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

3.3 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Siuntion keskustan v. 1994 käsin piirrettyä pohjakarttaa, joka on vektoroitu v.2008, mutta karttaa ei ole silloin päivitetty. Kaavamuuotosalueella ja sen lähiympäristössä kartta on nykytilanteen mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Suunnittelu käynnistyi elokuussa 2011

4.2. Osalliset ja yhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole laadittu erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Osallisille on tähän mennessä tiedotettu seuraavasti:

Fagerparkin tilan maanomistajan kanssa on neuvoteltu kolmesti. Yhteen tapaamiseen, johon sisältyi myös paikallakäynti, on osallistunut myös Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon edustaja. Kiinteistön 6:79 määräajan uuden omistajan kanssa on neuvoteltu kerran.

Fagerparkin osalta on laadittu 16.12.2011 päivätty asemakaavaluonnos, joka on toimitettu alueen maanomistajille, lähinaapureille ja maakuntamuseolle nähtäväksi. Saadun palautteen jälkeen Siuntion kunnan tekninen lautakunta päätti 17.1.2012 laajentaa kaavamuuoksen käsittämään koko yleiskaavaehdotuksen SR-alueen. Tässä luonnoksessa Fagerparkin alue (kortteli 1) on säilytetty muuttumattomana. Siitä annetut lausunnot ja muistutukset käsitellään samanaikaisesti tästä laajennetusta kaavaluonnoksesta annettavien lausuntojen ja muistutusten kanssa.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee liiketaloudellisesti erinomaisella paikalla rautatieaseman naapurissa metropolialueen laajenemis-/syöttöliikennealueella. Toisaalta kyseessä on maakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön ja puistomiljöön kokonaisuus, jonka osina sekä pää- että talousrakennuksilla on omat tärkeät roolinsa.

Tavoitteena on liiketoiminnan ja asumisen kehittäminen suojeltavan kulttuuriympäristön ehdoilla. Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan edelläsanotun puitteissa siten, että raideliikenteen melu Boilstadin alueella vähenee.

Vuonna 2008 Siuntion keskusta-alueelle laaditussa yleiskaavan muutosehdotus sisältää kolme suunnittelualuetta koskevaa kaavamääräystä:

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

- Alueen ennen muuta kyläkuvallisena kokonaisuutena arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää.
- Kiinteistö- katu- ja yleisillä alueilla tapahtuva uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa suojelluksi merkittyyt rakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojeltuja ulkotiloja.
- Alueen jatkuvassa ylläpidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota viherympäristön tyypillisten piirteiden kuten puuston sekä julkista ja yksityistä tilaa rajaavien pensasaitojen säilymiseen.
- Alueen julkisten tilojen suunnitelmista ja niissä käytettävistä materiaaleista, kalusteista, varusteista ja laitteista on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.
- Uudisrakentamisesta sekä rakennusten laajennus-, korjaus- ja muutostöistä on tarvittaessa pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

Pohjavesialue

- Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.
- Rakennuspaikat on sijoitettava siten, että kaikki jätevedet voidaan johtaa kunnan viemäriin.
- Tieliikenne- ja katualueet sekä väylät tulee suunnitella siten, että liikenne ja tienpito eivät haittaa pohjaveden laatua.

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue

- Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavoituksen yhteydessä.
 - Alueen nykyinen rakennuskanta tulee säilyttää ja sen puistomaista luonnetta kehittää.
 - Alueen nykyiset toiminnot (asuminen, radanpito ja pienimuotoinen liiketoiminta) voidaan säilyttää ja alueelle lisätä niiden kehittymistä tukevaa toimintaa, uutta pienyritystoimintaa ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa.
 - Eri toimintojen väliset rajaukset täsmennetään asemakaavalla.
 - Uudis- ja lisärakentaminen tulee mittakaavaltaan sopeuttaa nykyiseen rakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojeltuja ulkotiloja.
- Ennen vuotta 2008 valmistuneen rakennuskannan ylläpidossa, kunnostuksessa ja peruskorjauksessa melu- ja värinäsuojausten ohjeita ja vaatimuksia tulee soveltaa siten, että rakennusten suojellut arvot säilyvät.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Alunperin Siuntiontieltä asemalle johtanut puurivien reunustama tulotie on edelleen Asematieltä lähtien suunnittelualueen perukoille johtava pääväylä – jalankulkupainotteinen raitti tai katu. Se jakaa alueen käyttömahdollisuuksien näkökulmasta eriluonteisiin etelä- ja pohjoisosiin ja sen kautta kulkuyhteydet haarautuvat suunnittelualueen keskikohtalla radan ali ja Bollstadintielle. Kadun eteläpuolella ovat sijainneet tärkeimmät rakennukset ja pohjoispuolella puiden siimeksessä käymälät, vajat ja tallit. Koska pohjoispuolen puusto on harventunut, se tarjoaa enemmän pelivaraa uudisrakentamiselle. Tien eteläpuolta on täydennetty muutamalla rakennuksella, jotka samalla vaimentavat rautatien melua Bollstadin alueella.

Alueen puistomaisuutta on varjeltu merkisemällä alueen puukujanteet säilytettäväksi ja tarvittaessa täydennettäväksi sekä määräämällä keskeiset nurmikentät säilytettäväksi avoimina. Jokainen poistettava puu on määrätty korvattavaksi 1,2 - kertaisesti. Puiden nykyisten sijaintipaikkojen ei edellytetä säilyvän, tavoitteena on rintama, jossa puut ja rakennuksen vuorottelevat.

Olemassaolevat suojellut rakennukset on varustettu sr-merkinnällä ja soveltuvat paitsi asumiseen myös palvelujen ja liiketoiminnan tarkoituksiin – asema- ja asuinrakennus myös edustamiseen.

Kadun pohjoispuolen rakennusalat on rajattu naapuritonttien pientalojen mittakaavan mukaisiksi. Ne soveltuvat ensisijaisesti asumiskäyttöön ja tarjoavat kullekin asunnolle pienen yksityispihan.

Lausunnossaan kuntakeskuksen yleiskaavan muutoksesta Siuntion yrittäjät ry totesi erityistä tarvetta olevan 1-2 henkeä työllistävien pienyritysten liike- ja toimitiloista. Tällaiset toimijat sopivat hyvin alueelle. Tyypillinen tällaisia tiloja sisältävä rakennus on yhtenäinen joustavasti pieniin itenäisiin osiin jaettava talo. Sellaisia on sijoitettu eteläpuolelle paikkoihin, jossa puistomaisuuden selkeys on kadonnut.

Uudisrakennusten kokoa on säädelty suojeltujen rakennusten mittakaavan mukaiseksi. Yhtenäisen kaksikerroksisen julkisivupinnan enimmäismitta on 22 m (asema- ja asuinrakennus kumpikin n. 27m) ja vaaditun sisäänvedon tai muun katkon koko reilu. Kattojen tulee olla vinoja pulpetti- tai harjakattoja. Rakennuksista tullaan säätämään tarkemmin rakentamistapaohjeissa.

Asumiseen käytettävien alueiden päivämelun ohjearvo ulkona on 55 dB ja yömelun 45 dB (vanhat alueet). Tehdyt meluselvitykset osoittavat, että eteläreunan rakennukset suojaavat pohjoisreunan asuntojen ulkotiloja raideliikenteen melulta melko hyvin. Korttelissa 2 lisäsuojaus suojaus voidaan toteuttaa piharakennusten sijoittelulla, korttelissa 1 tarvitaan lisäksi n. 25 metrin mittainen meluste radan varteen ohjearvon saavuttamiseksi.

Liike- ja toimitilojen ajoyhteys on järjestetty Asematien kautta. Auto- ja pysäköintipaikat on sijoitettu rakennusaloille tai niiden muodostamiin "taskuihin", jolloin ne ovat pienissä ryhmissä.

Yleiskaavan muutosehdotuksessa SR-alueen pohjoisraja on sama kuin Fagerparkin kiinteistön pohjoisraja. Asemakaavan muutos on tässä kohdassa kuitenkin rajattu LR-alueen rajaan, minkä johdosta kiinteistöä katualueeksi, puistoalueeksi sekä jalankulku- ja pyöräilykaduksi kaavoitetut osat jäävät muutosalueen ulkopuolelle. Koska maanomistaja on sama rajaviivan kummallakin puolella, korttelissa 1 (Fagerpark) pohjoisreunan rakennukset on sijoitettu muutosalueen eli korttelin rajaan kiinni. Ajatus on, että tulevaisuuden asemakaavoituksessa kevyen liikenteen reitin ja suunnittelualueen välinen n. 5,5 m leveä Fagerparkin kiinteistöön kuuluva puistokaistale voidaan liittää korttelialueeseen kuten myös n. 5,5 m leveä Fagerparkiin kuuluva kaista Bollstadintien n. 13,5 metriä leveäksi kaavoitetusta katualueesta. Ajouradan leveys on nykyään 4-5 m.

5.2 Kaavan mitoitus

Nykyinen kerrosala suunnittelualueella on n. 1100 m². Uudisrakentamisen sijoittaminen havainnekuvassa esitetyllä tavalla ja pysäköinnin järjestäminen maantasoon on tuonut n. 3500 m² uutta kerrosalaa. Sisäisen kadun eteläpuolella on uutta selkeästi liike- ja toimitiloille sopivaa kerrosalaa n.1500 m².

Sisäisen katulinjan pohjoispuolella on selkeästi asumiseen sopivaa uutta kerrosalaa n.1700 m² (3x230m² + 4x250m² =1690 m²). Käytettyyn asuntotyyppiin sisältyy kaksikerroksinen asuinrakennus ja yksityispihan sivu- ja vastapuolella yksikerroksinen piharakennus (sauna, työ- tai harrastustila, vierashuone, autosuoja tms).

Suunnittelualueen kokonaiskerrosalaksi esitetään 4500 m². Korttelialueiden yhteinen pinta-ala on 11442 m², jolloin korttelitehokkuusluku on e= 0,39. Lähimpien Bollstadintien varren omakotitalotonttien tehokkuusluku on 0,25. Asematien varren rivitalokorttelin tehokkuus on 0,35. Koska kyse on taajaman ytimessä sijaitsevista asuin- ja liikekortteleista tehokkuutta voidaan pitää kohtuullisena.

(6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS)

7. Yhteystiedot

Siuntion kunta

kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen, puh. (09) 2606 1231, 050 386 0804
email: markku.karkkainen@siuntio.fi
kunnan kotisivut: www.siuntio.fi

Kaavaa laativa konsultti:

Asta Björklund, Risto Iivonen Arkkitehdit Oy
Risto Iivonen: puh. 050 521 6122
Kuortaneenkatu 5, 00520 Helsinki
e-mail: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi
kotisivut: www.bjorklund-iivonen.fi