

Tekninen lautakunta

14.10.2008

TEKNLTK § 83

HAGA II-ALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Teknltk 21.1.2003/ § 12
Liite 9

Tarjoukset on pyydetty siltä pohjalta että hinnan osuus on 30 % ja laatu-tekijöiden 70 %. Väestöpohjan vahvistaminen on perusasia kuntakeskuksen kehittämisessä. Suunnittelualueeksi on otettu Haaga I-alueen pohjoispuoleiset alueet väljällä rajauksella.

Keskeistä on panostaa siihen että alueesta tulee viihtyisä, turvallinen sekä kulttuuriympäristöön että maisemaan sopiva alue, jossa on erilaisia, erityyppisiä, pienempiä houkuttelevia osa-alueita.

Tarjoukset nähtävänä rakennustoimistossa ja kokouksessa.

Ehdotus: (MK)

Esitetään kunnanhallitukselle että konsultiksi valitaan SITO, joka kokonaisvertailussa on tarjouskilvan voittaja.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.
=====

Teknltk 8.4.2003/ § 55
Liite 5

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut. Kartoitusta täydennetään. Luonnosvaihtoehtoja työstetään. Luontoselvitys tullaan tekemään.

Ehdotus: (MK)

Pannaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL:n § 63 mukaisesti julkisesti nähtäville ja lähetetään osallisille lausuntoa varten.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.
=====

Teknltk 10.6.2003/ § 84
Liite 2

Yksi muistutus jätettiin. Se koski pohjavesialueen säilyttämistä. Ympäristölautakunnalla ei ollut huomauttamista, mutta korosti että kulttuuri-maisema-aluetta tulee riittävästi huomioida jatkosuunnittelussa.

Asemakaavaluonnos on tehty. Viranomaisneuvottelu pidettiin 2.5.2003.

Ehdotus:

Hyväksytään OAS, mutta lisätään pohjavesialueen säilyttämistä varten tarkennetut määräykset.

Päätös:

Ehdotuksen mukaan.
=====

Teknltk 9.9.2003/ § 118
Liite 5

Alustavat luonnokset valmistuneet.

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

14.10.2008

- Kaavoittaja tulee kokoukseen selostamaan niitä. Sen jälkeen annetaan päätösehdotus.
- Ehdotus: Pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen, luonnosta korjataan yleiskeskustelun pohjalta.
Jari Mäkynen ja Timo Urala selostivat ja esittelivät luonnokset.
- Päätös: Ehdotuksen mukaan.
=====
- Teknltk 10.2.2004/§ 19
Liite 6 Kevyen liikenteen väylä välillä Lintuvuorentie-Haagankallio on merkitty. Tyypikuvat osa-alueiden kattomuodoista lisätty.
- Ehdotus: (MK) Pannaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Päätös: Pantiin pöydälle kattotyyppien selvittämistä varten.
=====
- Teknltk 9.3.2004/§ 29
Liite 1 Kaavoittaja on toimittanut havainnekuvia kattotyypeistä alueella. Pulpettikaton kaltevuutta on muutettu. Hagan I-alueen rakentamisohjeet liitteenä.
- Ehdotus: (MK) Edellisen ehdotuksen mukaan ottaen lisäselvitykset ja korjaukset huomioon.
- Päätös: Ehdotuksen mukaan.
Lautakunta ehdottaa kattotyypeistä se kattotyyppi, jossa on pulpettikatto harjalla, kuva liitteenä.
=====
- Teknltk § 98
Liite 4 Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 26.4-21.5.2004. Lausunnot pyydetty OAS:n mukaisesti.
- Tilat RN:o 1:37 ja 1:38
Alue on yleiskaavassa taajamatoimintojen aluetta. Luontoselvityksen mukaan se on myös liito-oravan esiintymäaluetta, sen takia asemakaavaluonnoksessa alueella ei ole rakennusoikeutta laisinkaan.
- Kun otetaan huomioon kuinka laajat alueet on liito-oravan elinpiirin turvaamiseksi on jätetty virkistysalueiden lisäksi on erikseen vakavasti harkittava, voidaanko alueelle yksi rakennuspaikka osoittaa. Maanomistajan kannalta tilanne kohtuuton, olkoonkin että lainsäädäntö on muuttunut siten että korvauksia ko. tapauksissa voinee hakea.

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Kunnanvaltuusto	Siuntio
			Nimi
			virka-asema

Tekninen lautakunta

14.10.2008

Ehdotus: (MK) Hyväksytään kaavoittajan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja lähetetään kh:lle ehdotuksena käsiteltäväksi. Kuitenkin kohtuusyistä tiloille 1:37 ja 1:38 osoitetaan yhteensä yksi rakennuspaikkaa.

Päätös: Ehdotuksen mukaan, paitsi ruotsinkieliset katunimet lisättävä.
=====

Teknltk 14.10.2008/ § 83

Liite 3

Tämä hanke on lykkäätynyt mm. sen takia että Palonummen alue on asemakaavoitettu ensin.

Tarkoitus on vielä tarkentaa kaavaluonnos tavoitteena kaavatalouden parantaminen. Luontoselvityksen laatijalta on sitä varten pyydetty sitä varten lausunto. Alueella tultane maankäyttösopimukset tekemään suurempien maanomistajien kanssa, alustavia selvityksiä sitä varten on tehty.

Valmisteluaineisto on kunnan kotisivuilla osoitteessa:
www.siuntio.fi/yhdyskunta/ajankohtaiset_hankkeet.htm

Ehdotus: (MK) Merkitään tiedoksi.
Lisäksi Vidar Grönbergin sekä Marjo ja Kaj Sileniuksen kirjeeseen lausuntona ilmoitetaan kh:lle, että luonnosvaiheessa tekn.ltk on hyväksynyt SITO:n (kaavoittaja) vastineen samassa asiassa, joka on seuraava:
”Tilojen 1:41 ja 1:42 lohkominen, tilojen 1:41 (Grönberg) ja 1:42 (Silenius) omistajat ovat hakeneet tilojen lohkomista.
Vastaus: Tilojen muuttuessa asemakaavassa tonteiksi niiden rakennusoikeus kasvaa e=0,1:stä e=0,15:teen. Nykyisille rakennuspaikoille sallitaan kaavamääräyksellä kahden omakotitalon rakentaminen.”

Päätös: Ehdotuksen mukaan.
=====

Pöytäkirjantarkastajien merkinnät		Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Kunnanhallitus	Siuntio	
	Kunnanvaltuusto	Nimi	
		virka-asema	

Tekniska nämnden

14.10.2008

TEKN § 83

DETALJPLANERING AV HAGA II-OMRÅDET

Tekn 21.1.2003/ § 12
Bilaga 9

Anbud har inbegärts så att kostnadernas andel i jämförelsen utgör 30 % och kvalitetsfaktorerna 70 %. Förstärkningen av befolkningsgrunden utgör det mest centrala då det gäller att utveckla kommuncentrum. De områden som ligger norr om Haga I-området har valts till planläggningsområde och har vid avgränsning.

Det centrala är att lägga vikt vid att området blir trivsamt och tryggt, samt att området passar in i kulturmiljön och landskapet. Området bör innehålla mindre delområden, som är olika till sin karaktär och typ, och som är inbjudande.

Anbuden finns till påseende i byggnadskansliet och på mötet.

Förslag: (MK)

Nämnden föreslår för kommunstyrelsen att man väljer SITO till konsult. Företaget är segrare i anbudstävlan då man beaktar helhetsjämförelsen.

Beslut:

Enligt förslaget.
====

Tekn § 8.4.2003 /55
Bilaga 5

Programmet för deltagande och bedömning är färdigt. Kartläggningen kompletteras. Skisser till utkast utarbetas. En naturinventering kommer att utföras.

Förslag: (MK)

Programmet för deltagande och bedömning framläggs till påseende i enlighet med MBL § 63 och utlåtanden inbegärs av intressenterna.

Beslut:

Enligt förslaget.
====

Tekn 10.6.2003/ § 84
Bilaga 2

En anmärkning inlämnades. Anmärkningen gällde bevarandet och skyddet av grundvattnen. Miljönämnden hade inget att anmärka men poängterade att man i den fortsatta planeringen i tillräcklig mån bör beakta kulturlandskapsområdet.

Förslag:

Utkastet till detaljplan har upgjorts. Myndighetsförhandlingar fördes 2.5.2003.

1. Programmet för deltagande och bedömning godkänns med ett tillägg om preciserade bestämmelser för skydd av grundvattenområdet.

Beslut:

Enligt förslaget.

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

14.10.2008

=====

Tekn 9.9.2003/ § 118
Bilaga 5

De preliminära utkasten är färdiga.
Planeraren kommer till mötet för att redogöra för dem. Efter detta ges beslutsförslaget.

Förslag:

Ärendet bordläggs till nästa möte, utkastet korrigeras enligt den allmänna diskussionen.
Jari Mäkynen och Timo Urala redogjorde och förklarade utkasten för nämnden.

Beslut:

Enligt förslaget.
=====

Tekn 10.2.2004/§ 19
Bilaga 6

Lättrafikleden mellan Fågelbergsvägen och Hagaberget har märkts ut.
Typbilderna över delområdenas takformer har tillagts.

Förslag: (MK)

Förslaget läggs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, 62 §, offentligt fram och utlåtanden i enlighet med programmet för deltagande och bedömning inbegärs.

Beslut:

Ärendet bordlades.
Det görs en utredning över olika takmodeller.
=====

Tekn 9.3.2004/§ 29
Bilaga 1

Planeraren har levererat kommunen åskådliggörande bilder av taktyperna på området. Pulpettakens lutning har ändrats. Byggnadsanvisningarna för Haga I-området är bifogade.

Förslag: (MK)

I enlighet med det föregående beslutsförslaget, med beaktande av tilläggsutredningarna och korrigeringsarna.

Beslut:

Enligt förslaget.

Angående planeområdets blivande taktyp, föreslår nämnden att den typ av pulpettak med ås, som bifogas som bilaga skulle vara taktypen för området.
=====

Tekn § 98
Bilaga 4

Planeutkastet har varit offentligt framlagt 26.4-21.5.2004. Utlåtanden har inbegärts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Fastigheterna RNr 1:37 och 1:38

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

Tekniska nämnden

14.10.2008

Området utgör i generalplanen ett område för tätortsfunktioner. Enligt naturutredningen förekommer det också flygekorre på området och därför finns ingen byggnadsrätt i utkastet till detaljplan på just detta område.

Då man tar i beaktande hur vidsträckta områden som lämnats orörda för att trygga flygekorrens livsmiljöer, vid sidan av orörda rekreationsområden, bör man skilt och noggrant överväga huruvida man på området kunde anvisa en byggnadsplats. Med tanke på markägaren är situationen orimlig, fastän lagstiftningen ändrat såtillvida att ersättningar i dylika fall torde kunna sökas.

Förslag: (MK)

Planerarens gemälen till påminnelser och utlåtanden godkänns och ärendet sänds vidare till kommunstyrelsen för behandling i form av ett förslag. Lägenheterna 1:37 och 1:38 tilldelas tillsammans en byggrätt.

Beslut:

Enligt förslaget, men svenskspråkiga gatunamn bör tilläggas.
====

Tekn 14.10.2008/ § 83
Bilaga 3

Detta projekt har uppskjutits bl.a. för att Brännmalmens område har detaljplanerats först.

Det är meningen att ännu precisera utkastet till plan i avsikt att förbättra planeekonomin. Man har därför av uppgöraren av miljöutredningen bett om ett utlåtande. Man torde ingå markanvändningsavtal med de största markägarna på området, därför har preliminära utredningar gjorts.

Beredningsmaterialet finns på kommunens hemsidor i adressen:
www.siuntio.fi/yhdyskunta/ajankohtaiset_hankkeet.htm

Förslag (MK):

Antecknas till kännedom.

Dessutom som ett utlåtande till kommunstyrelsen angående Vidar Grönbergs samt Marjo och Kaj Silenius' brev, att tekniska nämnden i utkastskedet har godkänt SITO:s (planeraren) gemäle i samma ärende, som lyder enligt följande:

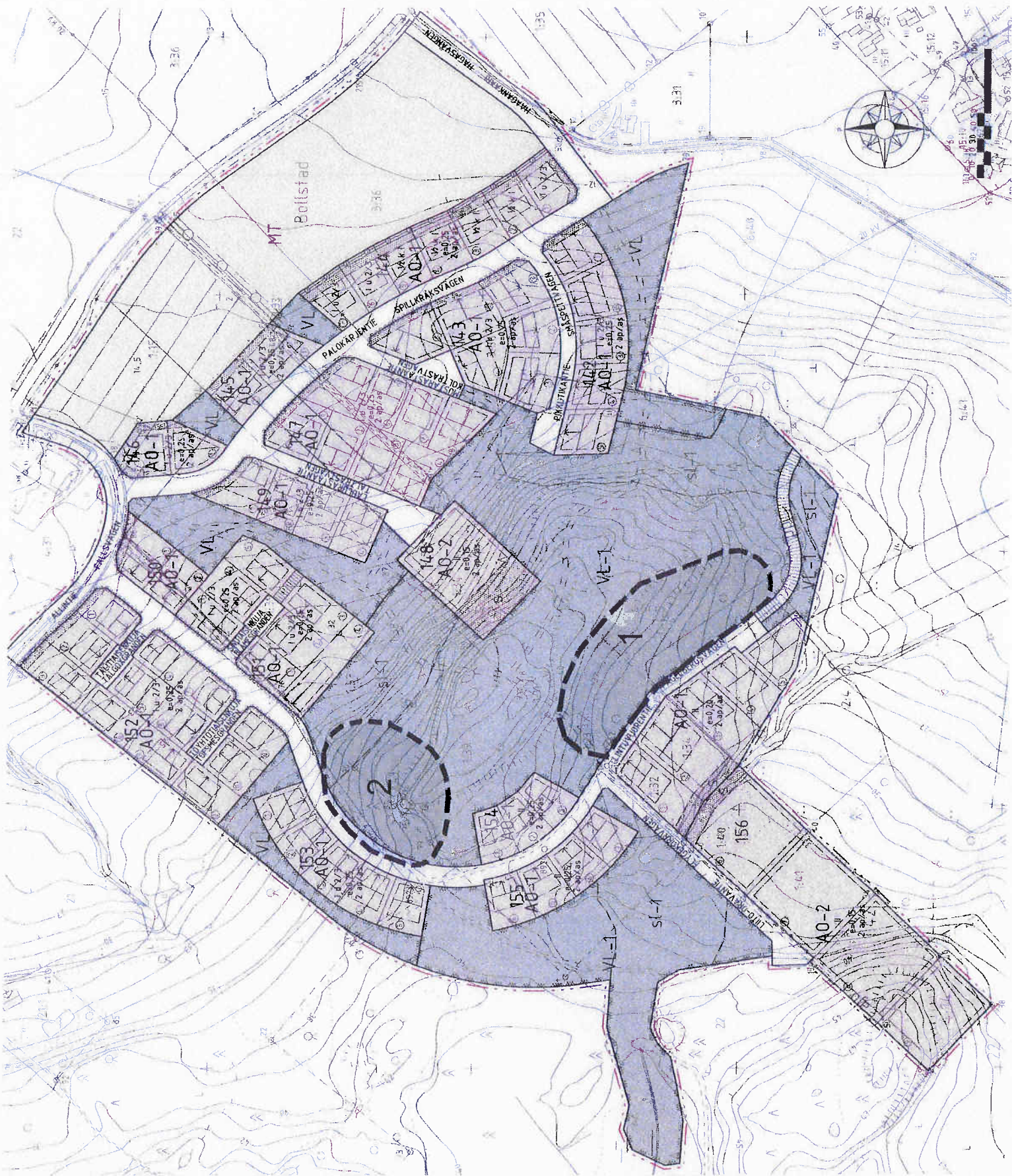
”Styckning av lägenheterna 1:41 och 1:42, ägarna till lägenheten 1:41 (Grönberg) och 1:42 (Silenius) har ansökt om styckning av lägenheterna. Svar: Då lägenheterna i detaljplanen omvandlas till tomter ökas deras byggrätt från e=0,1 till e=0.15. Enligt planebestämmelserna tillåts byggande av två”egnahemshus på de nuvarande byggnadsplatserna.

Beslut:

Enligt förslaget.
====

Protokolljusterarnas signaturer		Utdragets riktighet bestyrkes av	
Nämnd	Kommunstyrelsen	Kommunfullmäktige	Sjundeå
			Namn
			tjänsteställning

TeknHK 14.10.2008 Tekn. § 83
Liite 3 Bilaga



Selvitettävät alueet
kaavatalon perustamiseksi

Haaga II alueen asemakaavoitus/Detaljplaneringen av Haga II-området (Liite/Bilaga 4)

Alueen asemakaavaluonnos on ollut luonnoksena julkisessa käsittelyssä. Kaavatalouden parantamiseksi kaavaluonnos tullaan vielä arvioimaan uudelleen. Tonttimäärän lisäämismahdollisuudet selvitetään. Se koskee lähinnä kunnan omistamia alueita.

Kuitenkin jo tässä vaiheessa tulee pohtia, kuinka maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutetaan. Maankäyttösopimusten kautta se tässä tapauksessa järjestyy luontevimmin.

Kolme suurinta maanomistajaa omistaa kaavaluonnoksen mukaisesti:

- 20 tonttia
- 19 tonttia
- 7 tonttia

kunnalla on 21 tonttia.

Katujen yms alustava kustannusarvio on tehty, se on 1.250.558 € alv 22%.

Kunnallistekniikan kustannukset tulevat erikseen, ne tulee periä liittymismaksuina täysimääräisinä.

Utkastet till detaljplan för området har som utkast varit i offentlig behandling. Utkastet kommer ännu att värderas på nytt för att förbättra planeekonomi. Man utreder möjligheten att utöka tomtantalet. Det gäller främst de områden som ägs av kommunen.

Man bör dock redan i detta skede överväga hur man kan förverkliga kraven på jämbördig behandling av markägare. I dethär fallet kan det ordnas på ett naturligt sätt genom markanvändningsavtalen

De tre största markägarna äger i enlighet med planeutkastet:

- 20 tomter
- 19 tomter
- 7 tomter

Kommunen har 21 tomter.

Man har gjort en preliminär kostadsuppskattning för gator o.dyl. Uppskattningen uppgår till 1.250 558 € moms 22 %.

Kostnaderna för kommunaltekniken räknas skilt för sig, de bör indrivas till sitt fulla belopp som anslutningsavgifter.

1. **Yksityisten maanomistajien tontit: / Privata markägares tomter:**

$$20 + 19 + 7 = 46 \text{ tonttia}$$

55.000 € x 46 =	2.530.000 €
josta puolet (50%)	<u>1.265.000 €</u>

joka vastaa infran rakentamiskustannuksia. / vilket motsvarar byggnadskostanderna för infrastrukturen.

2. **Kunnan tontit: / Kommunens tomter**

$$21 \times 55.000 = 1.155.000 \text{ €}$$

Voitaneen aloittaa neuvottelut maankäyttösopimusten laatimiseksi suurimpien maanomistajien kanssa lähtökohteena arvonnousun jakaminen puoliksi kunnan ja maanomistajien kesken.

Vaihtomaita (peltoalueita) on myös kysytty.

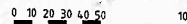
Niistä on Krejansin ja Haagan alueella, mutta niukasti.

Man torde kunna inleda underhandlingar med de största markägarna för uppgörandet av markanvändningsavtal. Utgångspunkten bör vara att fördela värdestegringen till hälften mellan kommunen och markägarna.

Man har även förfrågat sig om bytesmark (åkermark).

Dylika finns på Krejans- och Haga-området, men knappt.

- *Päätettiin että neuvottelut maanomistajien kanssa maankäyttösopimusten laatimiseksi voidaan aloittaa.*
- *Man beslöt att vi kan inleda uppgörandet av markanvändningsavtal med markägarna.*



SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN		Kaavatunnus: Plankod:	
HAAGA II HAVAINNEKUVA HAAGA II ILLUSTRATION		1:2000	Suunnittelija / Planerare Arkkihtti SAFA Timo Urala
Päiväys / Datum		Tark. / Rev.	Sito-konsultit Oy
5.1.2005		Espoo Esbo	Tiefäjantie 14, 02130 Espoo





SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN

KUULUTUS

Haagan II alueen asemakaavan luonnos on julkisesti nähtävillä MRL:n 62 ja 63 §:n mukaisesti **26.4. – 21.5.2004** virka-aikana rakennustoimistossa.

Muistutukset tulee toimittaa nähtävillä oloaikana osoitteella:
Tekninen lautakunta, Krouvintie 1, 02580 SIUNTIO

Tekninen lautakunta

KUNGÖRELSE

Utkastet till ändring av detaljplanen som berör kommuncentrumområdet Haga II är offentligt framlagd i enlighet med MBL:s 62 och 63 § till påseende **26.4. – 21.5.2004** under tjänstetid i byggnadskansliet.

Anmärkningarna bör inlämnas under samma tid, adress: Tekniska nämnden, Krogarsvägen 1, 02580 SJUNDEÅ.

Tekniska nämnden

Kokous Sitossa 18.6.2004

Läsnä: Markku Kärkkäinen, Siuntion kunta

Timo Urala, Sito

Jari Mäkyne, Sito

1. Käsiteltiin Haaga 2 –asemakaavaluonnoksesta 2.3.2004 annetut lausunnot ja mielipiteet

Mielipiteet ja lausunnot on referoitu tärkeimmiltä kohdilta ja numeroitu.

1.1 Carl-Erik Wikström, 22:0

-osa pellostä on otettu asuntonteiksi, jolloin alueen viljelymahdollisuudet heikkenevät. Viljelyaluetta on hoidettu aktiivisesti tulevaisuuden pitkää käyttöä silmällä pitäen. Alue tulee voida vaihtaa samanarvoiseen viljelyalueeseen yleiskaavan liitteen mukaisesti.

Vastaus: Kunta pyrkii etsimään korvaavan vastaavan viljelyalueen mahdollisuuksien mukaan ja suostuttamaan maanvaihdon tarvittaessa.

1.2 Tiehallinto / Leo Koivula ja Hannu Palmen

-alue yleisen tien 115 melualueella, meluntorjuntaselvitykset ja määräykset tulee liittää kaavaan.

Vastaus: Arto Kärkkäinen tiehallinnosta tietää aiemmin laaditun meluselvityksen tilanteen tieosuudella. Konsultti selvittää tarvitaanko lisäselvityksiä ja pyytää viimeisimmän kehittämissuunnitelman asemakaavan rajausta varten.

1.3 Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys / Hilikka Toivonen

- pulpettikattojen rakentaminen ei mahdollista merkittävässä maisemassa.
- kattokaltevuus 1:2,5 tai 1:3 ei vastaa harmonista suomalaista rakennustapaa.
- mansardikattoja ehdotetaan, tyypillinen länsisuomalainen kattomalli.
- polkureittien tärkeyttä korostetaan.

Vastaus: Koko alueelle esitetään riittävän jyrkkä harjakattomuoto yhtenäisen kokonaisilmeen aikaansaamiseksi.

1.4 Vidar Grönberg, 1:42

-1:40,1:41,1:42 rakennusoikeus on luonnoksessa 350 kerrosneliometriä. Nykyisin poikkeusluvilla myönnetty rakennusoikeus on tonteilla noin 500 k-m². Rakennusoikeuksien menetykset ovat kohtuuttomia.

-Liito-oravantien kääntöpaikka siirrettävä eteenpäin tontin 1:42 viereen.

Vastaus: Siuntion rakennusjärjestyksen haja-asutusalueelle määrittelemä rakennusoikeus on 10% rakennuspaikan alasta, joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,1$. Rakennuspaikat ovat noin 5000 neliön kokoisia ja sopivia kahden omakotitalon tonteiksi. Tehokkuusluvaksi ehdotetaan 0,15 ja kullekin tontille sallitaan kaksi erillistä asuinrakennusta. Luonnoksessa esitetty paikka on parempi tien kääntöpaikaksi jyrkän rinteiden vuoksi.

1.5 Tapani ja Kristiina Kaseva, Haaga 1-alue, tontti 123/1

- Haaga I-alueen liikenne kulkee talon ohitse Haagankaarta ja rasittaa jo nyt kohtuuttomasti asumista, uuden alueen liikenne on vedettävä Fallintien kautta.
- pintavesien valumiseen kiinnitettävä erityistä huomiota.
- uutta aluetta toivotaan rakennettavaksi sopusuhtaiseksi. Rakennusten korkeuden tulisi olla sopuissa ympäristön luonnonmuotoihin nähden. Kattojen suuntaukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vastaus: Kaavaselostukseen kirjataan alueen vaiheittainen toteuttaminen: toteutus aloitetaan Fallintieltä päin, siten että liikenne kulkee Fallintien kautta. Sadevesiviemäroinnille varataan kaavassa alue Palokärjentien ja kantatien välille.

1.6 Stig Stenholm, 1:37 ja 1:38

- tilat 1:37 ja 1:38 ovat liito-oravan esiintymäalueella. Maata on verotettu kunnan toimesta asuntorakentamiseen tarkoitettuna maana ja kohtelua pidetään epäoikeudenmukaisena.

Vastaus: Aluetta ei voida ottaa asuinrakentamiskäyttöön koska se on liito-oravan lisääntymisaluetta.

1.7 Bo Grönholm, 1:34

- maat on suurimmaksi osaksi osoitettu virkistysalueeksi liito-oravan takia. Toivoo että VL-1 alueelle osoitetaan omakotitalon rakennuspaikka. Alueella on ollut ennen sotaa asutusta, josta jäljellä kivijalka ja pihapiirin kasveja.
- suuri tammi Lintuvuorentiellä on säilytettävä ja rauhoitettava.

Vastaus: Asuntotonttia ei voida osoittaa VL-1 alueelle, koska se heikentäisi liito-oravan elinmahdollisuuksia. Tammi osoitetaan säilytettäväksi kaavamerkinnällä.

1.8 Siuntion ympäristölautakunta

- kerrosluvut ja kattokaltevuudet tulisi määrätä kortteleittain sitoviksi.
- kaava-alue tulisi liittää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ennen kaavan vahvistamista.
- lautakunta ei hyväksy esitettyä pulpettikattoratkaisumallia.

Vastaus: Kulttuurimaisemaan näkyvät korttelit sidotaan samaan harjakattomuotoon ja max. 1 2/3 kerroslukuun. Metsään sijoittuvissa kortteleissa sallitaan kerrosluku kaksi. Koko alueelle esitetään riittävän jyrkkä harjakattomuoto yhtenäisen kokonaisuutensa aikaansaamiseksi.

1.9 Rolf Forsström kuolinpesä, 1:14

- ympäröivälle maa-alueelle jää huonot kulkuyhteydet
- maatalouskäyttöön varattu alue pienenee kolmanneksen entisestä ja maataloudellinen arvo häviää. Lisäsyynä asuntorakentamisen välitön läheisyys.
- kaavan tonttirajat eivät noudata maanomistusrajoja. Tonttien myynti on erittäin vaikeata monen maanomistajan takia.
- toivoo muutosta luonnokseen: koko omistuksessa oleva maa-ala tulisi kaavoittaa pientaloalueeksi.

Vastaus: Kuolinpesän maa-alue rajoittuu kunnan omistamaan hieman suurempaan viljelymaa-alueeseen. Kunta harkitsee maanvaihtoa maanomistajan kanssa.

1.10 museovirasto

- myönteinen lausunto ehdoitta

Timo Urala

muistio 18.6.2004 3 (3)

1.11 maakuntamuseo

-myönteinen lausunto ehdoitta

1.12 perusturvalautakunta

-myönteinen lausunto ehdoitta

1.13 uudenmaan liitto

-myönteinen lausunto ehdoitta

2. Muut esille tulleet asiat

2.1 tilojen 1:41 ja 1:42 lohkominen

Tilojen 1:41 (Grönberg) ja 1:42 (Silenius) omistajat ovat hakeneet tilojen lohkomista.

Vastaus: Tilojen muuttuessa asemakaavassa tonteiksi niiden rakennusoikeus kasvaa e=0,1:stä e=0,15:teen. Nykyisille rakennuspaikoille sallitaan kaavamääräyksellä kahden omakotitalon rakentaminen.

2.2 Haagankaari asemakaavassa

Kaava-alueen raja Haagankaaren liittymän kohdalla on varmistettava. Konsultti hankkii viimeisimmän asemakaavan Erkki Heikkiseltä Suunnittelukeskuksesta.

2.3 Aikataulu

Asemakaavaehdotus laaditaan siten, että se voidaan esitellä syyskuun 2004 lautakunnan kokouksessa.

Möte på Sito 18.6.2004

Närvarande: Markku Kärkkäinen, Sjundeå kommun

Timo Urala, Sito

Jari Mäkynen, Sito

1. Behandling av de utlåtanden och åsikter som givits beträffande detaljplaneutkastet från den 2.3.2004 för Haga 2-området

Åsikterna och utlåtandena har till de viktigaste delarna refererats och numrerats nedan.

1.1 Carl-Erik Wikström, 22:0

-En del av åkern har anvisats som bostadstomter, varmed områdets odlingsmöjligheter försvagas. Odlingsområdet har skötts aktivt med tanke på långvarig, framtida användning. Området bör kunna bytas mot ett likvärdigt odlingsområde, enligt bilagorna till generalplanen.

Genmäle: Kommunen strävar efter att i mån av möjlighet leta efter ett motsvarande och ersättande odlingsområde och vid behov byta jordområden.

1.2 Vägverket / Leo Koivula och Hannu Palmen

-Området är beläget på bullerområdet för den allmänna vägen 115; bullerbekämpningsutredningar och bestämmelser bör bifogas till planen.

Genmäle: Arto Kärkkäinen från vägverket känner på basen av en tidigare uppgjord bullerutredning till vilken situationen är på vägavsnittet. Konsulten utreder huruvida tilläggsutredningar behövs och ber om den senaste utvecklingsplanen för avgränsning av detaljplanen.

1.3 Ingå-Sjundeå miljövårdsförening / Hilikka Toivonen

- icke möjligt att bygga pulpettak i ett så betydande landskap
- taklutningen på 1:2,5 eller 1:3 motsvarar ej finskt, harmoniskt byggnadssätt
- mansardtak föreslås, typisk västfinsk takform
- stigförbindelsernas betydelse framhävs

Genmäle: För hela området föreslås tillräckligt branta åstak, för att åstadkomma en enhetlig helhetsbild.

1.4 Vidar Grönberg, 1:42

-byggnadsrätten på 1:40,1:41,1:42 är i utkastet 350 våningskvadratmeter. För närvarande är den byggnadsrätt som med undantagstillstånd beviljats tomterna ca 500 b-m². Förlusterna i byggnadsrätt är oskäligen.

-Svängplatsten för Flygekorrsvägen bör flyttas fram, för att ligga intill tomt 1:42.

Genmäle: Den byggnadsrätt på glesbygdsområdena, som definieras av byggnadsordningen i Sjundeå, utgör 10 % av byggnadsplatsens yta, vilket motsvarar effektivitetstalet $e = 0,1$. Byggnadsplatserna är ca 5 000 kvadratmeter stora och lämpliga som tomter för två egnahemshus. Som effektivi-

tetstal föreslås 0,15 och på varje tomt tillåts två enskilda bostadsbyggnader. Den plats som i utkastet föreslås för svängplatsen är bättre, eftersom det på den andra platsen finns en brant sluttning.

1.5 Tapani och Kristiina Kaseva, Haga 1-området, tomt 123/1

- Trafiken från Haga I-området löper förbi huset, utmed Hagabågen, och belastar redan nu boendet på ett oskäligt sätt; trafiken från det nya området bör ledas via Fallvägen.
- speciell vikt bör fästas vid flödet av ytvatten
- man önskar att det nya området bebyggs på ett sådant sätt att det blir proportionerligt. Byggnadernas höjd borde vara proportionerlig med naturformationerna i omgivningen. Speciell vikt bör fästas vid takåsarnas riktning.

Genmäle: I planebeskrivningarna görs en antekning om att området förverkligas stegvis: förverkligandet inleds från Fallvägen på sådant sätt att trafiken löper utmed Fallvägen. För dränering av regnvatten reserveras i planen ett område mellan Spillkråksvägen och stamvägen.

1.6 Stig Stenholm, 1:37 ja 1:38

- på fastigheterna 1:37 och 1:38 förekommer flygekorre. Marken har på kommunens vägnar beskattats som mark för bostadsbyggande och detta förfarande anses vara orättvist.

Genmäle: Området kan ej tas i användning som mark för bostadsbyggnadsändamål eftersom det utgör förökningsområde för flygekorre.

1.7 Bo Grönholm, 1:34

- markområdena har i huvudsak anvisats för rekreationsändamål p g a flygekorre. Önskar att en byggnadsplats för ett bostadshus anvisas på VL-1-området. Före kriget har det på området funnits bosättning, och kvar finns en stenfot och växter som förekommer på gårdsplaner.
- den stora eken på Fågelbergsvägen bör bevaras och skyddas.

Genmäle: En bostadstomt kan inte anvisas på VL-1-området, eftersom detta skulle försvaga flygekorrens överlevnadsmöjligheter. Eken anvisas via planebeteckningar för bevarande.

1.8 Sjundeå miljönämnd

- våningstalen och taklutningarna borde kvartersvis anvisas som bindande.
- planeområdet borde anslutas till vattenförsörjningsverkets verksamhetsområde före planen fastställs.
- nämnden godkänner inte den föreslagna lösningsmodellen med pulpettak.

Genmäle: De kvarter som syns i kulturlandskapet binds vid samma form av åstak, och våningstalet blir maximalt 1 2/3. I de kvarter som är belägna i skogen tillåts våningstalet 2. För hela området föreslås tillräckligt branta åstak, för att åstadkomma en enhetlig helhetsbild.

1.9 Rolf Forsströms dödsbo, 1:14

- förbindelserna till de omgivande markområdena blir dåliga.
- det område som reserverats för lantbruksändamål minskar till arealen med en tredjedel från det nuvarande, och värdet som jordbruksmark försvinner härmed. Dessutom motiveras detta med den omedelbara närheten till bostadsbyggnader.
- planens tomtgränser följer ej gränserna för markägoförhållanden. Tomtförsäljningen blir mycket svår p g a att det till samma tomter finns ett flertal ägare.
- önskar förändring i utkastet: hela det markområde som är i dödsboets ägo borde planläggas som bostadsområde och för enskilda småhus.

Timo Urala

PM 18.6.2004 3 (3)

Genmäle: Dödsboets markområde gränsar till ett något större jordbruksområde som är i kommunens ägo. Kommunen överväger byte av markområden med markägaren.

1.10 Museiverket

- villkorslöst, positivt utlåtande

1.11 Landskapsmuséet

- villkorslöst, positivt utlåtande

1.12 Grundtrygghetsnämnden

- villkorslöst, positivt utlåtande

1.13 Nylands förbund

- villkorslöst, positivt utlåtande

2. Andra framkomna ärenden

2.1 Styckning av fastigheterna 1:41 och 1:42

Ägarna till fastigheterna 1:41 (Grönberg) och 1:42 (Silenius) har sökt om styckning av fastigheterna.

Genmäle: Då fastigheterna enligt detaljplanen förändras till tomter stiger byggnadsrätten från $e = 0,1$ till $e = 0,15$. På de nuvarande byggnadsplatserna tillåts med stöd av planebestämmelser byggande av två egnahemshus.

2.2 Hagabågen i detaljplanen

Planeområdets gräns vid anslutningen till Hagabågen bör granskas. Konsulten skaffar den senaste detaljplanen av Erkki Heikkinen på Suunnittelukeskus.

2.3 Tidtabell

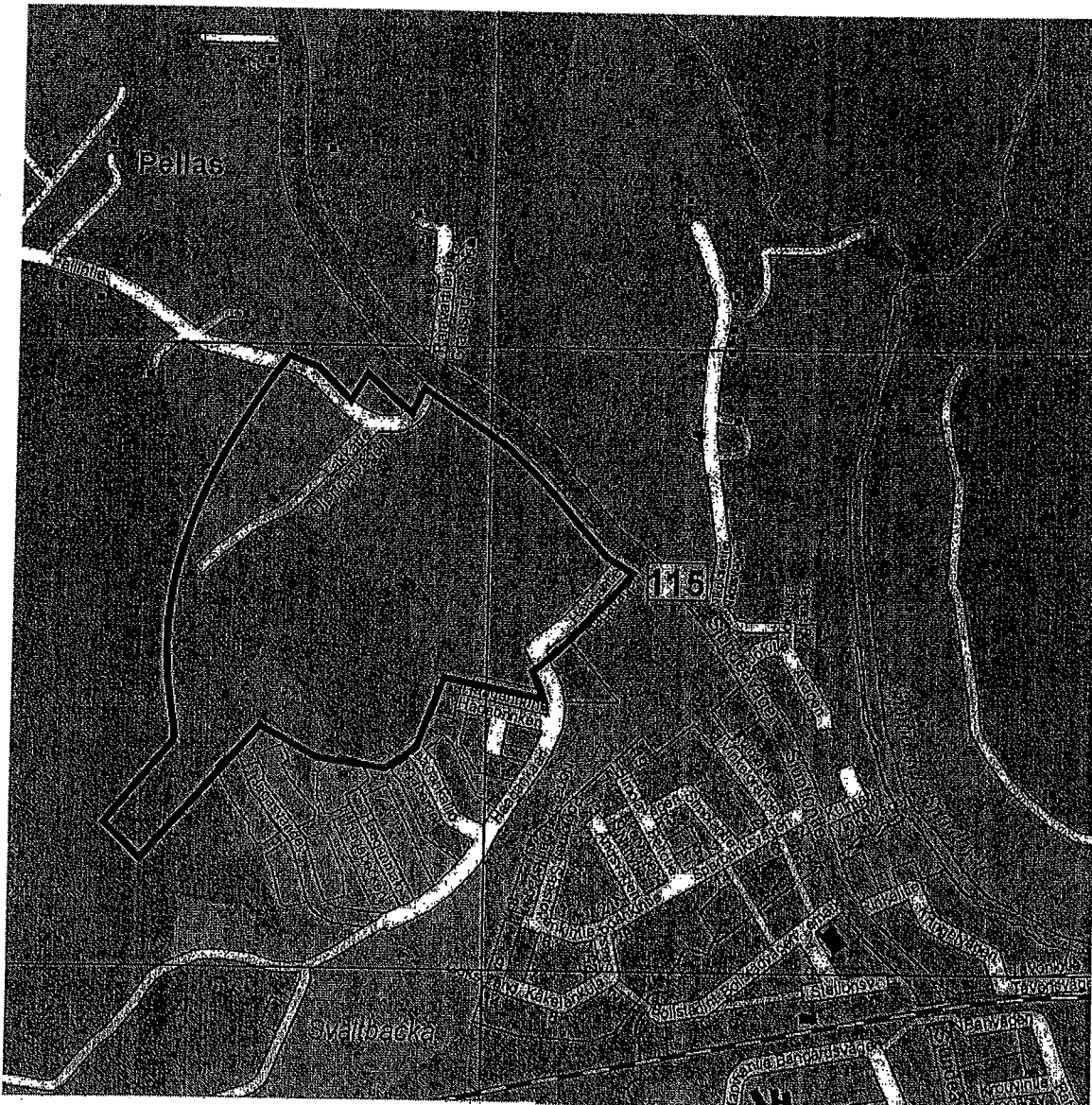
Detaljplaneförslaget uppgörs så att det kan presenteras på nämndens möte i september 2004.

SIUNTIO HAAGA II -ALUEEN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue

Alue sijaitsee Siuntion asemanseudun pohjoispuolella Siuntiontien länsipuolella. Välittömästi suunnittelualan eteläpuolella on Haaga I:n asuntoalue. Alla olevassa kuvassa on esitetty suunnittelualan sijainti.



2. Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Siuntion osayleiskaavassa (22.3.1993) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (kaavamerkintä AC).

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueen länsiosa (Fågelberget) on rakentamatonta metsäistä rinne- ja lakialuetta. Siuntiontien varsi on viljelyskäytössä olevaa peltoa.

Maanomistus

Alueella on useita yksityisiä maanomistajia sekä Siuntion kunta.

3. Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on vahvistaa kuntakeskuksen väestöpohjan kehittämistä. Alueesta tulee suunnitella viihtyisiä ja turvallinen sekä kulttuuriympäristöön ja maisemaan sopiva alue, jossa on houkuttelevia erilaisia, erityyppisiä, pienempiä osa-alueita.

4. Osalliset ja osallisten kuuleminen

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat erityisesti:

- Alueen maanomistajat
- Naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Tammisaaren museo
- Tielaitos
- Museovirasto
- Siuntion kunta: Tekninen lautakunta
Ympäristölautakunta
Vapaa-aikalautakunta
Sivistyslautakunta
Maaseutulautakunta
Perusturvalautakunta
Inkoon-Siuntion ympäristöyhdistys
Paikallinen Marttayhdistys

Mannerheimin lastensuojeluliitto
Sähkölaitos
Puhelinyhdistys

Suunnittelun ja osallistumisen vaiheet

Tekninen lautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman huhtikuussa 2003, minkä jälkeen se on nähtävänä teknisessä toimistossa ja kunnan internetsivuilla www.siuntio.fi.

Maankäyttövaihtoehdot laaditaan huhti-toukokuun 2003 aikana, minkä jälkeen tekninen lautakunta käsittelee ne. Vaihtoehdot ovat kommentoimisajan nähtävillä kunnan rakennustoimistossa, alustava ajankohta touko-kesäkuussa 2003. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Asemakaavahankkeeseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään kesäkuussa 2003.

Asemakaavaehdotus laaditaan sen jälkeen, kun tekninen lautakunta on käsitellyt luonnosvaihtoehdoista saadun palautteen.

Asemakaavaehdotus laaditaan elo-syyskuun 2003 aikana. Teknisen lautakunnan valmistelun pohjalta kunnanhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen julkista nähtävänäpitoa varten. Asemakaavaehdotus pidetään nähtävillä kunnan rakennustoimistossa 30 päivän ajan (MRA 27 §), alustava ajankohta loka-marraskuussa 2003. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla ja kunnantalon virallisella ilmoitustaululla. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnanhallitukselle ennen nähtävillä oloajan päättymistä.

Tekninen lautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet.

Asemakaavan voimaan tulosta ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä Västra Nylandissa, Länsi-Uusimaassa ja Kirkkonummen Sanomissa.

5. Laaditut selvitykset

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu luonnonoloja koskeva ympäristöselvitys Stavekärrin alueesta, loppuraportti 20.6.2001.

Selvityksen mukaan alueelta ei tavattu huomionarvoista lajistoa.

6. Vaikutusten arviointi

Laadittavista vaihtoehdoista laaditaan alustava vaikutusten arviointi ja vertailu. Vaihtoehtoja vertaillaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Alueen viihtyisyys ja omaleimaisuus.
- Vaikutus luonnonoloihin.
- Vaikutus maisemakuvaan.
- Vaikutus virkistysalueisiin.
- Kunnallistekniikan toteuttaminen.
- Liikenteen järjestelyt ja liikenneturvallisuus.

Vaikutusten selvittäminen perustuu laadittuihin selvityksiin, alueelta käytössä oleviin perustietoihin, maastotarkasteluihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin. Kaavan laativa konsultti arvioi vaikutuksia yhteistyössä kunnan viranomaisten ja osallisten kanssa.

7. Palaute osallistumis- arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana. Palautetta voi antaa kunnaninsinööri Markku Kärkkäiselle tai suunnittelija arkkitehti Jari Mäkyselle, Sito-konsultit Oy.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Siuntion kunnan teknisestä toimistosta, Krouvintie 1, tai kunnan internet-sivuilta www.siuntio.fi.

8. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:
Siuntion kunta

Kunnaninsinööri Markku Kärkkäinen
Krouvintie 1, 02580 SIUNTIO
Siuntion kunta
p. (09) 26061231 tai 0400-472495
email: markku.karkkainen@siuntio.fi

Suunnittelija

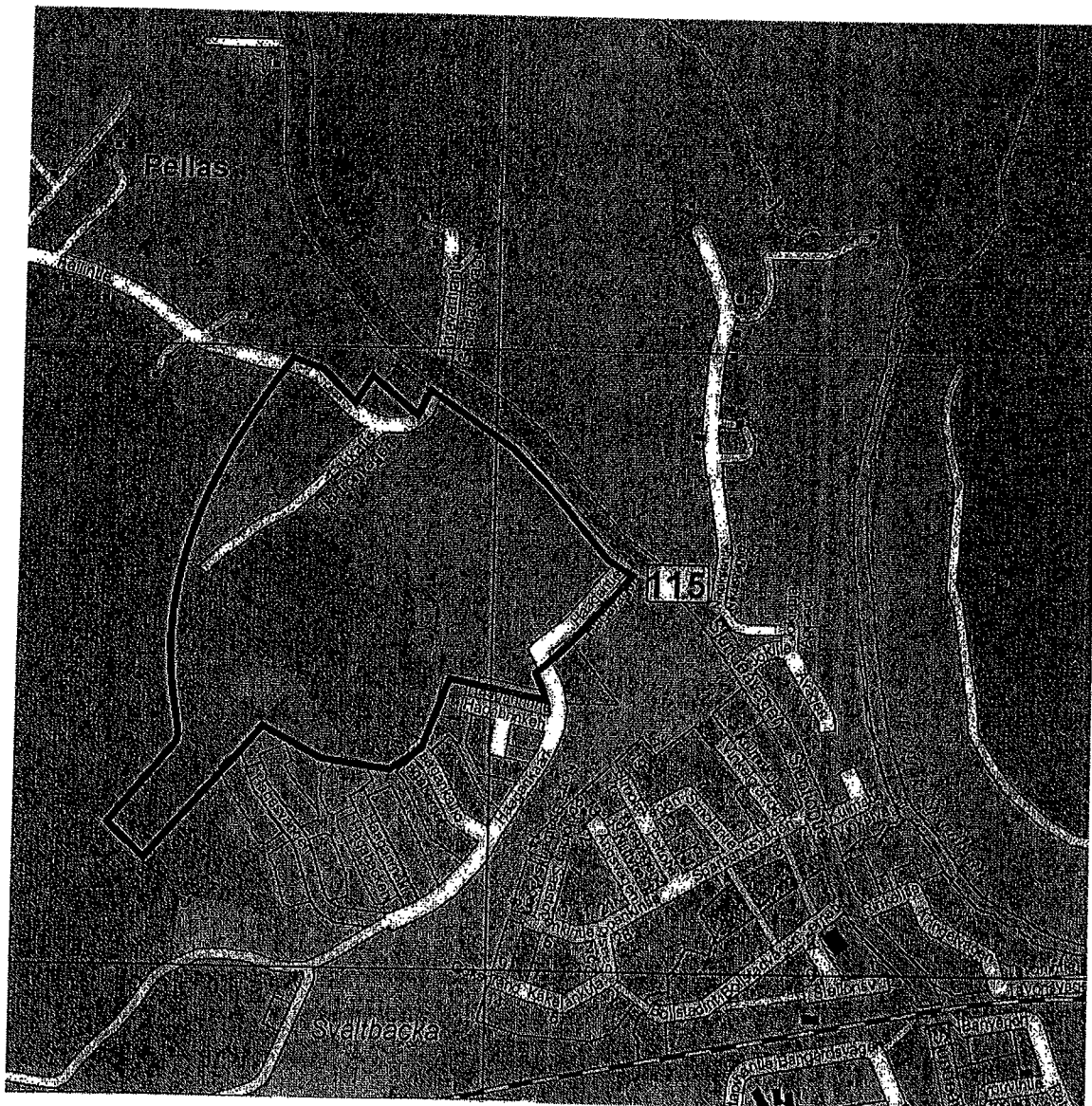
Jari Mäkynen
Sito-konsultit Oy
Pohjantie 12 A, 02100 ESPOO
p. (09) 4761 1785 fax (09) 4761 1510
email: jari.makynen@sito.fi

SJUNDEÅ HAGA II -OMRÅDETS STADSPLAN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

1. Planläggningsområdet

Området är beläget norr om Sjundeå kommuncentrum och järnvägen, väster om Sjundeåvägen. Direkt söder om planläggningsområdet finns Haga I:s bostadsområde . Planläggningsområdets läge framgår av bilden här nedan.



2. Planläggningens utgångspunkter

Planläggningssituationen

I Sjundeås delgeneralplan (22.3.1993) har planlägningsområdet utmärkts som bostadsområde inom tätortsområde (planbeteckning AC).

Nutida markanvändning

Planlägningsområdets västra del (Fågelberget) är obebyggt och utgörs av skogssluttningar och trädbeklädda kullar. Området mellan skögs-kanten och Sjundeåvägen består av odlad mark.

Markägoförhållanden

På området finns flera privata markägare. En del av områdets mark ägs av Sjundeå kommun.

3. Målsättning och syfte

Detaljplanens syfte är att stärka utvecklingen av kommuncentrets invånargrupper. Området bör planeras till trivsamt, tryggt och lämpligt för både kulturlandskapet och den övriga omgivningen. På området bör också finnas lockande mindre delområden av olika slag.

4. Intressenterna och deras åsikter

Intressenter är områdets markägare och de, vars boende, arbetande eller andra omständigheter avsevärt påverkas av planen. Intressenter är därtill myndigheterna, och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna har rätt att ta del i planens beredning, uppskatta dess påverkningar och säga sin åsikt om planen (MRL 62 §).

Intressenter är speciellt:

- Områdets markägare
- Grannområdenas invånare och markägare
- Nylands miljöcentral
- Nylands förbund
- Ekenäs museum
- Vägverket
- Museiverket
- Sjundeå kommun:
 - Tekniska nämnden
 - Miljönämnden
 - Fritidsnämnden
 - Bildningsnämnden
 - Landsbygdsnämnden
 - Grundsäkerhetsnämnden
 - Ingå - Sjundeå miljöförening
 - Lokala Marthaföreningen
 - Mannerheims barnskyddsförbund

Elverket
Telefonförbundet

Planläggningsarbetets skeden och organisering av deltagande

Tekniska nämnden behandlar programmet för deltagande och bedömning i april 2003. Efter behandlingen är programmet framlagt till påseende i kommunens tekniska kansli och på kommunens internetsida: www.siuntio.fi.

Markanvändningsalternativen görs i april-maj 2003, efter det behandlas de i tekniska nämnden. Alternativen framläggs offentligt till påseende i kommunens byggnadskansli. Den preliminära tidpunkten för framläggningen är maj-juni 2003. Tidningarna Västra Nyland, Länsi-Uusimaa och Kirkkonummen Sanomat samt kommunens hemsidor och kommunhusets officiella anslagstavla meddelar när föreslagen framläggs för offentligt påseende. Intressenterna meddelas om saken per brev.

Myndighetsförhandlingarna om detaljplaneprojektet anordnas i juni 2003.

Förslaget till detaljplan görs efter att tekniska nämnden har behandlat feedbacken till alternativen till utkast.

Detaljplaneförslaget görs i augusti-september 2003. Tekniska nämnden bereder detaljplaneförslaget som kommunstyrelsen sedan på basis av tekniska nämndens beredning godkänner för offentlig framläggning. I oktober-november 2003 finns detaljplanen framlagd i kommunens byggnadskansli i 30 dagars tid (MBL 27 §). Tidningarna Västra Nyland, Länsi-Uusimaa och Kirkkonummen Sanomat samt kommunens hemsidor och kommunhusets officiella anslagstavla meddelar när förslagen framläggs för officiellt påseende. Intressenterna meddelas om saken per brev.

Intressenterna har rätt att inlämna anmärkningar mot planförslaget. Anmärkningarna bör inlämnas till kommunstyrelsen före tiden för framläggningen går ut.

Tekniska nämnden behandlar den feedback som erhållits om detaljplaneförslaget. Efter kommunstyrelsens behandling godkänns planen av kommunfullmäktige. Om ärendet meddelas till Nylands miljöcentral samt till dem som därom bett under tiden för offentlig framläggning.

Om detaljplanens ikraftträdande meddelas på kommunens anslagstavla samt i tidningarna Västra Nyland, Länsi-Uusimaa och Kirkkonummen Sanomat.

5. De uppgjorda utredningarna

Som bas för planen finns en naturinventering angående miljöförhållandena på Stavekärrs område, slutrapport 20.6.2001.

Enligt utredningen har det inte påträffats arter som bör beaktas på området.

6. Konsekvensernas uppskattning

Av de uppgjorda förslagen görs en förberedande uppskattning och jämförelse av konsekvenserna.

Förslagen jämförs bl.a. på basis av följande bevekelsegrunder:

- Områdets trivsel och särprägel.
- Konsekvenser för naturförhållandena.
- Konsekvenser för vyn.
- Konsekvenser för rekreationsområdena.
- Kommunaltekniska förverkligande.
- Trafikreglering och trafiksäkerhet.

Konsekvens- och följdutredningen baseras på de uppgjorda utredningarna, den grundinformation man har om området, de observationer som gjorts på området, den basfakta som erhållits av intressenterna, samt på utlåtandena och anmärkningarna. Konsulten som uppgör planen bedömer konsekvenserna och följderna tillsammans med olika kommunala myndigheter och intressenterna.

7. Feedback om programmet för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras vid behov under planeringsprocessen. Feedback kan ges åt kommuningenjören Markku Kärkkäinen eller åt planeraren arkitekt Jari Mäkynen, Sito-konsultit Oy.

Intressenterna har rätt att med stöd av markanvändnings- och bygglagen (MBL 64 §) före programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt till påseende, föreslå för den regionala miljöcentralen att förhandlingar anordnas om tillräckligheten av programmet för deltagande och bedömning.

Det här programmet för deltagande och bedömning fås från Sjundeå kommuns tekniska kontor, Krogarsvägen 1, eller på kommunens webbsidor www.siuntio.fi.

8. Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om planens förberedelser fås av följande personer:

Sjundeå kommun

Kommuningenjör Markku Kärkkäinen
Krogarsvägen 1, 02580 SJUNDEÅ
Sjundeå kommun
tel. (09) 26061231 eller 0400-472495
email: markku.karkkainen@siuntio.fi

Planerare

Jari Mäkynen
Sito-konsultit Oy
Nordvägen 12 A, 02100 ESBO
tel. (09) 4761 1785 fax (09) 4761 1510
email: jari.makynen@sito.fi