



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 05.06.2012 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

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

Radan pohjoispuolisen alueen melu- ja tärinäselvitykset on päivitetty kaavamuutosalueen osalta (liitteinä)

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 keskemällä 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 Bruno Granholmin vuosina 1901-03 laatimien IV luokan asemarakennusten pienemmän tyyppien 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 detaljoituine julkisivuineen on siis sekä historiallisesti, rakennushistoriallisesti että maisemallisesti arvokas.

Aseman itäpuolelle rakennettiin tavaramakasiini ja luoteispuolelle käymälä, suunnittelijana ilmeisesti Granholm. 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 saunarakennus (tod. näk. Bruno Granholm) on rakennushistoriallisesti arvokas ja rakennusajankohtansa 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”. Suunnittelualue on tämän alueen osa.

Maakuntakaava on vahvistettu 26.11.2006. Siinä kaavamuutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on laadittu kunnanvaltuuston 22.3.1993 hyväksymä osayleiskaava, joka on lääninhallituksen vahvistama (oikeusvaikutuksellinen). Siinä alue on varustettu merkinnällä PC Palvelujen ja hallinnon alue taaja-asutusalueella (e max=0,6).

Siuntion keskusta-alueelle laadittiin vuonna 2008 yleiskaavan muutosehdotus (Björklund, livonen Arkkitehdit Oy), joka nähtävillöön jälkeen hyväksyttiin radan eteläpuoleiselta osaltaan kunnanvaltuustossa 6.10.2008 ja on lainvoimainen (HHO maaliskuu 2009). Radan pohjoispuoleisen yleiskaavamuutosehdotuksen kehittäminen on käynnissä. Suunnittelualue sisältyy ehdotuksen SR-alueeseen. Annetuissa lausunnoissa ja muistutuksissa sitä käsitelivät Tammisaaren museo, Ratahallintokeskus, Jarmo Wright ja Martina Motzbäuchel, Veera Alestalo ja Tuomas Tanner, Liisa Fagerlund, sekä yhteisessä muistutuksessaan Siuntion omakotiyhdistys, Liikekiinteistö Djupbäck ja 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. Kaavamuutosalueella 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 määräalan uuden omistajan kanssa on neuvoteltu kahdesti.

Fagerparkin osalta laadittiin 16.12.2011 päivätty asemakaavaluonnos, joka toimitettiin alueen maanomistajille, lähinaapureille ja maakuntamuseolle nähtäväksi. Saadun palautteen jälkeen Siuntion kunnan tekninen lautakunta päätti 17.1.2012 laajentaa kaavamuutoksen käsittämään koko yleiskaavaehdotuksen SR-alueen. Uudessa luonnoksessa Fagerparkin alue (kortteli 1) oli säilytetty muuttumattomana. Siitä annetut lausunnot ja muistutukset päätettiin käsitellä samanaikaisesti tästä laajennetusta kaavaluonnoksesta annettavien lausuntojen ja muistutusten kanssa.

Laajennettu kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 19.3.-3.4.2012. Siitä annettiin 13 lausuntoa tai muistutusta. Joulukuun luonnoksesta oli lisäksi annettu kuusi lausuntoa, muistutusta ja muuta palautetta. Lausuntojen pohjalta kaavaa on kevennetty seuraavasti

- Kokonaiskerrosala on pienennetty 4400 m²:sta 3000 m²:een.
- Yksikerroksisten ullakolla varustettujen ja kaksikerroksisten rakennusten lukumäärä on vähennetty 14:stä yhdeksään.

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 asumisen ja pienimuotoisen liiketoiminnan kehittäminen suojeltavan kulttuuriympäristön ehdoilla. Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan edelläsanoitun puiteissa siten, että raideliikenteen melu Bollstadin alueella vähenee.

Vireillä oleva keskusta-alueen pohjoisosan yleiskaavan muutosehdotus sisältää kolme suunnittelualueutta koskevaa kaavamääräystä (vuonna 2008 nähtävillä olleen eteläosan osalta hyväksytyin kaavaehdotuksen mahdolliset poikkeavat muotoilut esitetty suluissa):

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (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 merkittyyn rakennuskantaan. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä aikaansaamaan liikennemelulta suojeltuja ulkotiloja.
- Alueen ylläpidossa tulee tähdätä ympäristölle leimaa-antavien perinteisten piirteiden ja kasvillisuuden kuten puuston ja julkista ja yksityistä tilaa rajaavien pensasaitojen säilymiseen, uudistamiseen ja hoitoon. Alueelle laaditaan ympäristön hoitosuunnitelma, josta pyydetään maakuntamuseon lausunto.
(- 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

- Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavoituksen yhteydessä.
(-Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osa, joka tulee suojella alueen asemakaavoituksen yhteydessä.)
- Alueen nykyinen rakennuskanta tulee säilyttää ja asemaympäristölle ominaista puistomaista luonnetta ylläpitää. Rakennus- tai toimenpidelupa on haettava maakuntamuseon lausunto.
(-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 tärinäsuojauksen 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 keskikohdalla 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 voidaan täydentää muutamalla rakennuksella, jotka samalla vaimentavat rautatien melua Bollstadin alueella.

Alueen puistomaisuutta on varjeltu merkitsemällä 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 - myös puiden ja rakennusten vuorottelu on mahdollista.

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

Asemakaavan kortteliratkaisuissa on pitkälle noudatettu maanomistajien toiveita:

- Entinen asemarakennus ympäristöineen (kortteli 2) on annetun muistutuksen perusteella jätetty puistomaiseksi asuinortteliksi. Uudisrakentamiseen on käytettävissä rakennusoikeutta n. 150-200 m². Sen avulla voidaan toteuttaa esim. puistoalueen hoitoon tarvittavia huoltotiloja ja aikaansaada melulta suojattuja ulkotiloja. Ratkaisu ei sulje pois käyttötarkoituksen muutoksia tulevaisuudessa.
- Fagerpark (kortteli 1) on asuin- ja liikekortteli. Pohjoispuolen rakennusalat on rajattu naapuritonttien pientalojen mittakaavan mukaisiksi. Ne soveltuvat ensisijaisesti asumiskäyttöön ja tarjoavat kullekin asunnolle pienen yksityispihan. Käytettyyn asuntotyyppiin sisältyy kaksikerroksinen asuinrakennus ja yksityispihan vastapuolella yksikerroksinen piharakennus (autosuoja, sauna, työ- tai harrastustila, vierashuone, tms).

Lausunnoissaan kuntakeskuksen yleiskaavan muutoksesta v. 2008 Siuntion yrittäjät ry totesi erityistä tarvetta olevan 1-2 henkeä työllistävien pienyritysten liike- ja toimitiloista. Tyypillinen tällaisia tiloja sisältävä rakennus on yhtenäinen joustavasti pieniin itsenäisiin osiin jaettava talo. Sellaisia on sijoitettu korttelin eteläreunaan alueille, joissa puistomaisuuden selkeys on kadonnut. Uudisrakennusoikeutta korttelissa on n. 1600 m².

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 korttelissa 1 nykyiset rakennukset ja liikerakennukseksi suunnitellut uudisrakennukset suojaavat pohjoisreunan asuntojen ulkotiloja raideliikenteen melulta melko hyvin. Lisäksi tarvitaan n. 25 metrin mittainen meluste radan varteen ohjearvon saavuttamiseksi.

Puistomaisena säilytettävässä korttelissa 2 ulkotilojen ohjearvot toteutuvat nykyisten rakennusten katveessa niiden pohjoispuolella.

Korttelin 1 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 suunnittelun 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. Ajoradan 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. 1900 m² uutta kerrosalaa, jolloin suunnittelun kokonaiskerrosala on 3000 m². Korttelialueiden yhteinen pinta-ala on 11442 m², jolloin tehokkuusluku on $e=0,26$. Korttelin 1 tehokkuus on koko kiinteistölle laskettuna $e=0,32$ ja kaavoitettulla alueella $e=0,36$. Korttelin 2 tehokkuus on $e=0,15$. Lähimpien Bollstadintien varren omakotitalotonttien tehokkuusluku on 0,25. Asematien varren rivitalokorttelin tehokkuus on 0,35. Koska kyse on taajaman ytimessä sijaitsevista asuin- ja liikekortteleista tehokkuuksia voidaan pitää kohtuullisena ja selkeästi pienempinä kuin lainvoimaisen yleiskaavan $e=0,6$.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos voidaan hyväksyä sen jälkeen kun alueen yleiskaavan muutos on hyväksytty. Toteus voidaan aloittaa, kun hyväksytty kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

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

Suunnitelmat:

00 Muutosalue
01 Yleiskaavaote 1993
02 Asemakaavaehdotus
04 Havainnekuva

Liitteet:

- Melun huomioiminen kaavamuutosalueella
- Tärinän huomioiminen kaavamuutosalueella
- Rakentamistapaohje