

23.5.2019

Siuntion kunta
Puistopolku 1
02580 Siuntio

Lausuntopyyntö 9.4.2019

Siuntio, yleiskaavojen tarkistus 2017-2019; lausunto kaavaluonnoksista

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu kaavaluonnoksista seuraavaa:

Siuntion kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa yleiskaavojen kohdekohtaisten tarkistusten luonnoksista. Muutoksia ovat hakeneet yksittäiset maanomistajat kunnalle osoitettujen hakemusten kautta. Muutosalueet eivät sijoitu Siuntion kunnan asemakaava-alueille tai niiden lähelle.

Yleiskaavojen tarkistuskohteet ovat:

1. Djupträsk 1:49 (755-439-1-49)
2. Skogskilen 1:83 (755-439-1-83) ja Djupbäck 1:47 (755-439-1-47)
3. Björkhem 1:56 (755-439-1-56)
4. Klockarbacka 1:110 (755-470-1-110)
5. Lönnbacka 1:24 (755-459-1-24) ja Lilläng 1:634 (755-459-1-634)
6. Nedergård 2:15 (755-473-2-15)
7. Lill-Ollas 2:61 (755-426-2-61)
8. Nygård 1:81 (755-404-1-81)
9. Inre Ören 1:44 (755-452-1-44)
10. Siggans 1:21 (755-417-1-21) ja Ekeberga 1:34 (755-417-1-34)
11. Strömbacka 1:100 (755-403-1-100)
12. Rinteelä 1:139 (755-473-1-139)

ELY-keskus toteaa yleisesti, että Siuntiossa on jo tehty lukuisia pienehköjä yleiskaavojen tarkistuksia vuosien varrella ja nyt on taas tarkoitus tehdä 12 uutta tarkistusta yleiskaavoihin. Tämä on yleiskaavojen luettavuuden kannalta haasteellista ja kuntalaisten

kannalta esim. oman alueen kaavatilanteesta selvilläolo vaikeutuu. ELY-keskus suosittelee pienten yksittäisten yleiskaavojen tarkistusten sijaan kokonaisvaltaisempaa yleiskaavojen päivittämistä.

Muutoskohteet 1-3 sijaitsevat Karskogintien varrella ja sen lähialueilla ja muodostavat suhteellisen yhtenäisen kokonaisuuden. Kaava-aineiston mukaan muutoskohteissa yhteensä 6 rakentamatonta A-alueilla sijainnutta ohjeellista rakennuspaikkaa sijoitetaan paremmin soveltuville rakennuspaikoille samojen tilojen sisällä tai saman omistajan viereiselle kiinteistölle. Vanhat muutettavat A-alueet muutetaan M-2 -alueeksi, joka ei sisällä rakennusoikeutta. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Lisäksi yleiskaavamuutoksessa 2 kiinteistöllä 1:47 on vanha suojeltu asuinrakennus (sr 83), jonka kohdalle muodostetaan A-alue.

Muutokset ovat perusteltuja ja ELY-keskus puoltaa yleiskaavamuutoksia sinänsä. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että kolmen erillisen yleiskaavamuutoksen tekeminen ko. alueella Karskogintien varrella hankaloittaa yleiskaavojen luettavuutta. Vaikuttaa siltä, että alueella on laajemminkin yleiskaavan muutostarpeita. ELY-keskus suosittelee muutostarpeiden kartoittamista ja alueen maankäytön ratkaisemista laajempaan kokonaisuutena.

Yleiskaavojen **muutoskohteen 4** osalta ELY-keskuksella ei ole sinänsä huomautettavaa kaavaluonnoksesta, mutta ELY-keskus katsoo yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen, että yleiskaavan muuttamiselle ei ole tarvetta.

Yleiskaavan **muutoskohteessa 5** on anottu yleiskaavamuutosta tiloille 1:24 ja 1:634. Muutosta haetaan sekä erillispientalojen rakentamiseen tarkoitetun A-alueen rajaukseen että A-alueen laajentamiseen radan eteläpuolelle yhden rakennuspaikan siirtämiseksi sinne. Rakennuspaikkojen siirron tavoitteena on luoda yleiskaavan rakentamattomille rakennuspaikoille paremmat olosuhteet suhteessa nykytilanteeseen.

Siuntion yleiskaavojen muutoksissa periaatteena on ollut, että A-alueiden ja M-2 -alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen samoina. Nyt muutetaan tätä periaatetta niin, että A-alue selkeästi kasvaa ja M-2 -alue pienenee. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavamuutosta tulee tarkistaa siten, että A-alueiden ja M-2 alueen suhde pysyy suurin piirtein samana. ELY-keskus katsoo, että M-2 aluetta tulee lisätä muutoskohteessa.

ELY-keskus toteaa edelleen, että rantaradan melu, tärinä ja runkomelu tulee ottaa paremmin huomioon kaavamuutoshankkeessa. Selostuksessa näitä asioita ei ole käsitelty riittävästi. Selostuksen mukaan rantaradasta mahdollisesti tulevan tärinän vaikutus huomioidaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikkojen toteuttamiskelpoisuus melun, runkomelun ja

tärinän suhteen tulee selvittää kaavaprosessin yhteydessä eikä vasta rakennuslupakäsittelyssä.

Yleiskaavojen **muutoskohteessa 6** muutetaan Pohjois-Siuntion osayleiskaavaa, joka on vahvistettu 5.11.1993.

Yleisesti kunnan pienissä yleiskaavamuutoksissa on muutettu A-alueiden sijaintia mielekkäämpiin paikkoihin. Nyt kyseessä olevassa muutoskohteessa sen sijaan on kaavaselostuksen mukaan kyse siitä, että M-1 alueella olevan kiinteistön 2:15 osalta siirretään 2 rakennuspaikkaa parempiin sijainteihin, joille muodostetaan A-aluevaraus. Lausunnolla olevissa yleiskaavamuutoksissa on myös kaksi muuta vastaavalla periaatteella toteutattavaksi tarkoitettua hanketta (8 ja 10).

Vahvistetun Pohjois-Siuntion osayleiskaava 2010:n M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue) määräyksessä todetaan, että alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan muodostaa rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettua haja-asutusta rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavaselostuksen liitteessä 11 on uuden asutuksen mitoitus ja ohjausmenetelmät rakennuskaavoitettavien alueiden ulkopuolella.

ELY-keskus on aikaisemmissa kaavalausunnoissaan suhtautunut kielteisesti tällaisiin yleiskaavamuutoksiin, joissa lähdetään muuttamaan teoreettista laskennallista ja ohjeelliseksi tarkoitettua hajarakennusoikeutta M-1 alueelta A-varauksiksi. Tällaiset muutokset vaikuttavat koko laajemman Pohjois-Siuntion osayleiskaavan rakenteeseen. ELY-keskus katsoo, että M-1 -alueita koskevat muutostarpeet tulee ratkaista kokonaisuutena kunnan yleiskaavan uudistuksen yhteydessä. Edellä lausuttuun perustuen ELY-keskus ei puolla kaavamuutoshanketta.

Yleiskaavojen **muutoskohteen 7** osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yleiskaavojen **muutoskohteen 8** osalta ELY-keskus toistaa muutoskohteen 6 kohdalla esittämänsä eikä puolla kaavamuutoshanketta. ELY-keskus puoltaa kuitenkin voimalinjan vieressä olevan A-alueen muuttamista siten, että rakennuspaikan sijoittaminen kauemmaksi voimalinjasta on mahdollista.

Yleiskaavojen **muutoskohteessa 9** on tarkoitus muuttaa 23.4.2007 hyväksyttyä päätöstä Kaakkois-Siuntion osayleiskaavan muuttamisesta. Alkuperäisessä osayleiskaavassa vuodelta 1993 Inre Örenillä ja Yttre Örenillä oli M-2 merkintä, mutta vuosina 1993 (sauna, Inre Ören) ja 1996 (loma-asunto, Yttre Ören) myönnettyjen poikkeuslupien johdosta vuonna 2007 osayleiskaavan muutoksessa molemmille saarille annettiin kaavamerkintä kohdekohtaisella rakennusoikeudella (Yttre Ören RA/110 m² ja Inre Ören RA/50 m²). Myönnettyissä poikkeusluvuissa

saaret muodostivat yhden rakennuspaikan ja näin on asia myös vuoden 2007 yleiskaavamuutoksessa. Nyt kyseessä oleva osayleiskaavan muutoshanke koskee vain Inre Öreniä. Osayleiskaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että Inre Örenin rakennusoikeudeksi muutetaan 110 m².

ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksen lähtökohtana on nykyisen yleiskaavan tilanne, jossa Inre Ören ja Yttre Ören muodostavat yhden rakennuspaikan. ELY-keskus katsoo edelleen, että tämän takia kaavamuutosalue tulee laajentaa koskemaan Inre Örenin ja Yttre Örenin muodostamaa kokonaisuutta. Kaavamuutosta harkittaessa tulee saarten muodostaman rakennuspaikan tilannetta verrata muihin RA-alueisiin ja varmistua mm. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta.

Yleiskaavojen **muutoskohteen 10** osalta ELY-keskus toistaa muutoskohteen 6 kohdalla esittämänsä eikä puolla kaavamuutoshanketta.

Yleiskaavojen **muutoskohteen 11** osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yleiskaavan **muutoskohteessa 12** on tarkoitus siirtää yksi rakentamaton rakennuspaikka tilan sisällä rakentamisen kannalta otollisempaan paikkaan Yöviläntien länsipuolelle.

Siuntion yleiskaavojen muutoksissa periaatteena on ollut, että A-alueiden pinta-alat pysyvät suhteellisen samoina. Nyt muutetaan tätä periaatetta niin, että A-alue selkeästi kasvaa suhteessa M-2 alueeseen. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavamuutosta tulee tarkistaa siten, että A-alueiden ja M-2 alueen suhde pysyy suurin piirtein samana. ELY-keskus katsoo, että M-2 aluetta tulee lisätä muutoskohteessa.

Asian on ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/4360/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4360/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 24.05.2019 09:47

Esittelijä Miettinen Olli 24.05.2019 09:48