



Slussenin asemakaava Pohjakartta 1:3000	
Kunta	Siuntio
Kylä	407
Lääni	Etelä-Suomi

Kartta perustuu Finnmap Consultingin laatimaan pohjakarttaan 2008.

Koordinaatistojärjestelmä KKJ2

Kartta hyväksytty Siuntiossa



ASEMAKAAVAEHDOTUS
SLUSSEN, SIUNTIO
 Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
 Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkkitekturum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI p. 611 660 fax. 43691260

1:3000
12.11.2014

SIUNTIO

SLUSSENIN ALUEEN ASEMAKAAVA

Korttelit 001-005 sekä virkistys- ja katualueet

1:2000

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue
Ks. pykälät 1-9.

Asuinpientalojen korttelialue
Ks. pykälät 1-2, 4-6 ja 7-9.

Virkistysalue

Virkistysalue. Alueella on luonnon monimuotoisuuden ja luonnonmaiseman kannalta erityisen merkittävä rantavyöhyke.
Ks. pykälät 11 ja 13.

Suojaviheralue
Ks. pykälä 14.

Venesatama / Venevalkama
Ks. pykälät 1-2, 5, 9, 12 ja 14.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Kunnanosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Korttelin numero

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala

Katuaukio / tori

Katu

Ajoyhteys

Istutettava puurivi

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Ohjeellinen muuntamon sijoituspaikka

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelulta vastaan on oltava vähintään 45 dBA.

Istutettava alueen osa / luonnontilaisena säilytettävä alueen osa

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue:
Siuntionjoki (Koodi: F10100085)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n mukaisia liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Ks. pykälät 10 ja 12.

Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.
Alueella on kielletty kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi sekä jätevesien imeyttäminen maaperään.

SJUNDEÅ

DETALJPLAN FÖR SLUSSENS OMRÅDE

Kvarteren 001-005 samt rekreations- och gatuområden

1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus
Se paragraferna 1-9.

Kvartersområde för småhus
Se paragraferna 1-2, 4-6 och 7-9.

Rekreatiomsområde

Rekreatiomsområde. På området finns en strandzon som är särskilt betydande med avseende på naturens mångfald och naturlandskapet. Se paragraferna 11 och 13.

Skyddsgrönområde
Se paragraf 14.

Småbåtshamn / Småbåtspplats
Se paragraferna 1-2, 5, 9, 12, och 14.

Linje 3 meter utanför planområdets gräns

Kommundelsgräns

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Kvartersnummer

Namn på gata, öppen plats, torg eller park

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

Byggnadsyta

Öppen plats / torg

Gata

Körförbindelse

Trädrad som skall planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Riktgivande position för transformator

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 45 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Del av område som skall bevaras / planteras

Område som hör till nätverket Natura 2000:
Sjundeå å (Kood: F10100085)

Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald där det finns förknings- eller rastplatser för flygekorrar enligt 49 § naturvårdslagen. Se paragraferna 10 och 12.

Gräns för ett grundvattenområde som är lämpligt för vattentäkt. På område är förbjudet att lagra kemikalier och sådant avfall som kan skada grundvattnet samt infiltrering av avfallsvatten i markgrunden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1§ Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä, puhdistaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää paikan päällä korttelialueilla siten, että vesistöjen ravinnekuormitus ei merkittävästi kasva. Velvoite koskee myös rakennustyömaa-aikaisia järjestelyjä. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, jotka parantavat veden laatua. Asuinkortteleilla pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä.

2§ Alue on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3§ Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja olemassa olevat arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, piha-alueena tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilaisina tai istutettava. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelmaa.

4§ Kortteleiden 1, 3 ja 5 rannan puoleisella istutettavan tai luonnontilaisena säilytettävän alueen osalla veloitetaan noudattamaan 30.10.2014 päivättyä erillistä ja kaava-aineistoon liitettyä alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

5§ Pihojen valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä alueen eläimistöille ja Pikkalanlahdella levähtävälle linnustolle. Valaistus on suunnattava alas.

6§ Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä. Alueelle on laadittava tarkemmat rakentamistapaohjeet ennen alueen toteutusta.

7§ Kortteleiden 2, 4 ja 5 AO-tonteilla pihojen melusuojaus Störsvikintien aiheutuvasta liikennemelusta on huomioitava rakennusten ja ulkorakennusten sijoittelulla niin, että valtioneuvoston melulle asetettujen ohjearvon täytyminen turvataan.

8§ Asuinrakentamisessa alin suositeltava rakentamiskorkeus on alueella sidottu valtakunnallisen korkeusjärjestelmän N2000 tasoon +2,6 m. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

9§ Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
AO-alueilla 2 ap / asunto.
AP-alueilla 1 ap / asunto.
Yritystoiminnalle 1 ap / 70 kem².

10§ Ympäristöä ja asumista ei häiritseville liike-, työ- ja huoltotiloille saa käyttää enintään 15% tontin rakennusoikeudesta.

11§ Alueella veloitetaan noudattamaan 30.10.2014 noudattamaan 30.10.2014 päivättyä erillistä ja kaava-aineistoon liitettyä alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Alue on säilytettävä metsäisenä ympäristönä mm. liito-oravalle mahdollisena kulkuyhteytenä.

12§ Rakennusoikeus venesatamaa palvelevalle toiminnalle on 200 m². Alueelle saa sijoittaa yritystoimintaa sekä siihen liittyviä aputiloja pienikokoisina rakennuksina.

13§ Maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muita alueen luonnontilaa vaarantavia toimenpiteitä on alueella kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §).

14§ Alueen hoidossa on huomioitava alueen säilyminen riittävän tiheänä ja vihreänä suojavyöhykkeenä Störsvikintien ja asuinkortteleiden välissä.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1§ Gårdsområdenas dagvatten skall behandlas, renas och i mån av möjlighet infiltreras i marken på platsen på kvartersområdet så, att näringsbelastningen på vattendragen inte märkbart ökar. På gårds- och parkeringsområden bör föredras lösningar som utnyttjar och avundstar dräneringsvattnet så att vattnets kvalitet förbättras. Ytbeläggningen på bostadskvarterens gårdsplaner och parkeringsplatser skall i huvudsak vara vattengenomsläppande.

2§ Område bör anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnätverk.

3§ En så stor del av tomten som möjligt skall bevaras trädbevuxen och befintliga värdefulla träd bör bevaras. Obygdda delar av tomt som inte används som lekplatser, gårdsplaner eller parkering bör bevaras i naturtillstånd eller planteras. I samband med byggnadslov skall kartläggning av träd och gårdsritning visas.

4§ Inom kvarteren 1,3 och 5 mot stranden vettande del av område som skall planteras eller bevaras i naturtillstånd förpliktigas att följa den 30.10.2014 daterade och till plandokumentet bifogade skilda skötsel- och användningsplan för området.

5§ Gårdarnas belysning bör förverkligas så, att den förorsakar möjligast lite störningar för områdets djurbestand och Pikkalavikens rastande sjöfåglar. Belysningen bör riktas nedåt.

6§ Bostadstomternas gränser får inte bebyggas med staket om inte säkerhetsföreskrifterna så kräver. På området bör uppgöras noggrannare instruktioner för byggandet innan påbörjandet av områdets förverkligande.

7§ På AO-tomterna i kvarteren 2, 4 och 5 bör gårdarnas skydd mot buller från Störsviksvägen beaktas med placering av byggandet och uthus så, att stadsrådets angivna riktvärden för bullernivå kan tryggas.

8§ Lägsta rekommenderade konstruktionsnivå för bostadsbyggandet är kopplat till det nationella höjdsystemets N2000 nivå +2.6m. Lägsta rekommenderade konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av blötläggning inte skall placeras.

9§ Bilplatser bör reserveras enligt följande:
AO-områden 2 bp / bostad.
AP-områden 1 bp / bostad.
För företagsverksamhet 1 bp / 70 v-m².

10§ För sådana affärs-, arbets- och serviceutrymmen som inte stör boendet eller boendet får högst användas 15% av tomtens byggnadsrätt.

11§ På området förpliktigas att följa den 30.10.2014 daterade och till plandokumentet bifogade skilda skötsel- och användningsplan för området. Området bör bevaras skogbevuxet som möjlig ekologisk korridor för bl.a flygekorre.

12§ Byggrätten reserverad för verksamhet som betjäna båthamnen är 200m². På området får placeras företagsverksamhet, samt till den hörande hjälputrymmen som små byggnader.

13§ Schaktning, sprängning utjämning och fyllnad av markgrund samt andra åtgärder som kan äventyra områdets naturtillstånd får på området inte vidtas utan av kommunen godkänt tillstånd för miljöåtgärd (MBL 128 §).

14§ I samband med områdets skötsel bör beaktas bevarandet av området som en tillräckligt tät och grön skyddszon mellan Störsviksvägen och bostadskvarteren.

Tekninen lautakunta	xx.11.2014
Kunnanvaltuusto	5.9.2011 §66
Kunnanhallitus	22.8.2011 §168
Tekninen lautakunta	7.6.2011 §44
Nähtävillä MRL 65§, MRL 27§	16.9. - 15.10.2010
Kunnanhallitus	23.8.2010 §182
Tekninen lautakunta	8.6.2010 §52
Nähtävillä MRL 62§, MRL 30§	23.1. - 13.2.2009
Tekninen lautakunta	13.1.2009 §4
Nähtävillä MRL 62§, MRL 30§	24.6. - 15.8.2008
Tekninen lautakunta	10.6.2008 §61, 9.9.2008 §71, 14.10.2008 §81
Kunnanhallitus, vireilletulo	25.3.2008 §67, 10.1.2007

ASEMAKAAVAN EHDOTUS

SLUSSEN, SIUNTIO

12.11.2014

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkkitekturum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 00100 HELSINKI p. 611 660 fax. 43691260

