

SIPOON IMMERSBYN OSAYLEISKAAVA

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika to 7.6.2012 klo 9:30-10:42

Paikka Uudenmaan ELY, Asemapäällikönkatu 14, Helsinki, neuvotteluhuone Korpi

Läsnä

Anita Paavola	UudELY/Y
Hannu Palmen	UudELY/L
Henrik Wager	UudELY/Y
Ilo Huolman	UudELY/Y
Juha Vuorinen	Porvoon museo
Sirkku Huisko	Uudenmaan liitto
Teija Tiitinen	Museovirasto
Eero Lichu	Liikennevirasto
Sakari Pulkkinen	Helsingin kaupunki
Teija Patrikka	Helsingin kaupunki
Matti Visanti	Helsingin kaupunki
Mika Heikkilä	Helsingin kaupunki
Markus Ahtiainen	Helsingin kaupunki
Jani Riuttaluoto	Keravan Energia
Osmo Auvinen	Keravan Energia
Unto Tantt	Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Matti Stolp	Sipoon kunta, kuntatekniikka
Matti Kanerva	Sipoon kunta, kaavoitus
Pilvi Nummi-Sund	Sipoon kunta, kaavoitus
Johanna Horelli	Sipoon kunta, kaavoitus
Emmi Sihvonen	FCG Finnish Consulting Group Oy
Satu Taskinen	FCG Finnish Consulting Group Oy

Kokousaineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos (22.5.2012)

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Paavola avasi kokouksen. Sovittiin että muistio kierrätetään kommentoitavana ennen hyväksyntää.

Sovittiin, että Paavola toimii puheenjohtajana ja Satu Taskinen laatii kokousmuistion.

Pidettiin esittelykierros.

2 Sipoon Immersbyn osayleiskaava

Sihvonen esitteli kaavahankkeen aikataulun, keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi kaavan vireilletulosta alkaen ja on nähtävänä kunnan nettisivuilla (www.sipoo.fi/yleiskaavat) koko kaavaprosessin ajan.

Kaikille avoin asukastilaisuus pidetään 19.06.2012 Immersbyn VPK-talolla.

Tavoitteena on, että luonnos on nähtävillä vuoden 2012 syksyllä, ehdotus vuoden 2013 keväällä/kesällä ja osayleiskaava valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Immersbyn suunnittelualue koostuu Immersbyn kylätaajaman alueesta, osista Hindsbyn ja Östersundomin kylistä. Suunnittelualue on yhteensä noin 1270 ha. Alueella on noin 330 kiinteistöä.

Suunnittelualueella asutus keskittynyt Immersbyn tien varteen, jonka varrella kulkee myös yleinen vesijohtoverkosto. Suunnittelualueella on tärkeitä maisemallisia arvoja ja useita arvokkaita rakennuskohteita sekä muinaisjäännöksiä. Alueella myös mm. Natura 2000 -alue, luonnonsuojelualueita sekä arvokas kallioalue.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on suurilta osin laajoja yhtenäisiä metsäalueita sekä kyläaluetta. Sihvonen huomautti, että OAS:ssa oleva karttaote yleiskaavasta täytyy päivittää vahvistetun kaavan mukaiseksi. OAS:ssa olevassa kaavaotteessa on vielä virheellisesti virkistyskohde Fiskträskin itäpuolella.

Kaavoitustyön tavoitteena on kehittää kyläaluetta, ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin ja täydennetään olemassa olevaa rakennetta. Kaavatyössä keskeistä on huomioida luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristön arvot.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan emätilaselvitys ja pinta-alaan perustuva mitoitustarkastelu, jossa määritellään laskennallinen rakennusoikeus. Mitoituksen lähtökohtana on Sipoon yleiskaava 2025:ssä määritellyt mitoituspäätteet. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Kaava ei toimi suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Suunnittelualueen ympäristössä on vireillä useita merkittäviä suunnitelmia ja hankkeita, kuten Östersundomin kaavoitus.

OAS:

Sihvonen esitteli OAS:in sisällön pääpiirteittäin. OAS:n luonnos oli toimitettu osallistujille neuvottelukutsun mukana. Nähtäville asetettuun OAS:iin on tehty muutamia tarkennuksia. Sihvonen totesi, että OAS:n osallisiin lisätään vielä Porvoon museo sekä Museovirasto.

3 Kunnan puheenvuoro

Kanerva kertoi Sipoon kunnan osayleiskaavoituksen periaatteista. Yleiskaavassa 2025 on määritelty

1. strategisesti merkittävät alueet, jotka osayleiskaavoitetaan ja edelleen asemakaavoitetaan
2. kyläalueet, jotka osayleiskaavoitetaan, mutta ei asemakaavoiteta

Immersbyn alueelle ei siis ole tarkoitus laatia asemakaavaa. Immersbyn osayleiskaavan tavoitteena ei ole luoda tiivistä rakennetta, vaan ohjata rakentamista hallitusti tiivistämällä kyläaluetta. Immersby on tulevan kaupunkirakenteen reuna-alue, jossa korostuvat luonnonympäristö sekä virkistysmahdollisuudet.

Horelli jatkoi Immersbyn kaavahankkeesta, että Massbyn teollisuusalueen kaava jätettiin aluerajauksen ulkopuolelle, koska se etenee asemakaavan laajennuksella. Lisäksi Horelli informoi, että osayleiskaavalla tullaan osoittamaan liikenneyhteystarve Immersbyn sillan kohdalle, mutta asiaa ei todennäköisesti tällä kaavalla tulla tarkasti ratkaisemaan.

4 Viranomaisten kommentit

PORVOON MUSEO

Vuorinen totesi olevan keskeistä, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja luonnon kannalta soveltuviin paikkoihin, sillä alue on maisemallisesti vaikuttava alue.

Vuorinen ehdotti, että maisemaselvityksen yhteydessä tehtäisiin karttahiistoriallinen tarkastelu, jossa selvitetäisiin maiseman ja asutuksen historiallinen muokkautuminen.

Kanerva ja Horellit totesivat, että olemassa oleva inventointi saattaa olla osittain puutteellinen luokitusten suhteen. Inventointia tarkennetaan, mikäli siinä havaitaan puutteita kaavatyön yhteydessä. Hanketta tarkastellaan kuitenkin alustavasti nykyisen inventoinnin perusteella. Wager totesi, että Porvoon museon kanssa on hyvä tehdä yhteistyötä, mikäli arvojen tarkistuksia on tarpeen tehdä.

UUDENMAAN LIITTO

Huisko kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman maakunta-kaavoitusta koskevaan kappaleeseen olisi syytä avata alueella voimassa olevan Itä-Uudenmaan maakuntakaavan sisältö tarkemmin. OAS:ssa nyt olevan kuvauksen lisäksi tulisi ainakin mainita, että kyseessä on pääosin maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta. Alueesta suuri osa kuuluu myös Uudenmaan liiton asettaman Sipoonkorpi II-työryhmän alueeseen. Huisko muistutti, että työryhmän aineistoja voidaan hyödyntää suunnittelussa.

Tärkeää on huomioida, että toisen vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa maakunnallisen kylän at-merkintä on esitetty poistettavaksi Immersbyn kyläalueen osalta. Kylä sijaitsee niin lähellä olemassa olevaa ja tulevaa taajamaa, että maankäyttöpainetta tulisi ohjata ennen kaikkea näille taajama-alueille. Huisko totesi, että maakuntakaavoituksen sekä Immersbyn osayleiskaavan alueen tavoitteet ovat kuitenkin samansuuntaiset; kehittää kyläaluetta keskittämällä maltillinen rakentaminen kyläalueelle sekä estää hajautunut uudisrakentaminen.

Huisko mainitsi, että toisessa vaihemaakuntakaavan tausta-aineistoissa on hyvää tarkastelua liittyen mm. kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

MUSEOVIRASTO

Paavola luki Museoviraston jättämät kirjalliset kommentit:

Alueelta olevat muinaisjäännösinventoinnit ovat riittäviä.

Museovirasto tulee lisätä OAS:iin osallisiin.

HELSINGIN KAUPUNKI

Pulkkinen kommentoi, että Immersbyn kaavoituksessa voidaan hyödyntää Östersundomin aineistoja. Lisäksi kaavoitusta tulee yhteensovittaa Östersundomin suunnittelun kanssa. Pulkkinen korosti katu- ja liikenneyhteyden yhteensovittamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voisi lisätä kuvan Östersundomin kaavaluonnoksesta.

ELY; liikenne

Palmen tiedusteli, mikäli hankkeeseen on jo asetettu määrämällisiä tavoitteita mm. uudisrakentamisesta. Uuden maankäytön vaikutukset liikenteen, joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen kannalta tulee huomioida.

Koska alueella ei ole palveluita, tulisi tarkastella mistä palvelut haetaan.

Alueelle on tehty liikenneturvallisuussuunnitelma.

Kaavan yhteydessä voidaan pohtia, miten joen ylittäminen on mahdollista ratkaista.

Joukkoliikenteen järjestämisestä voi tehdä analyysjä.

Paavola kommentoi, että Sipoon yleiskaavassa 2025 alueen koillisosaan on merkitty uusi liikenneyhteystarve ja sitä tulisi pohtia liikenneselvityksen yhteydessä. Kanerva lisäsi, että Sibbesborgin aluerajausta ei ole vielä vahvistettu ja kaava saattaa tulla Immersbyn kaava-alueen rajaan kiinni. Sibbesborgin aluerajaus vaikuttaa liikenteen järjestämiseen.

ELY; ympäristö

Wager toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida erityisesti, miten rakentaminen sijoittuu viljelymaisemassa. Wager lisää, että Vuorisen ehdotus karttatoriallisesta tarkastelusta olisi hyvä. Lisäksi tarkasteluun voisi sisällyttää eri vaihtoehtoja.

Wager kysyi, mikäli kaavahankkeessa on tarkoitus käyttää rakennemalleja ja tarkastella asiaa maiseman sekä historiallisen arkeologian näkökulmasta. Kanerva vastasi, että ei katsota tarkoituksenmukaiseksi tehdä rakennemallitarkastelua, koska alueelle ei olla suunnittelemassa merkittävää rakentamista.

Paavola välitti Kirsi Hellaksen luontoon liittyvät kommentit. Alue on luonnoltaan arvokasta. Alueella on luonnonsuojelulain nojalla rajattuja luontotyyppisiä. Lisätietoja saa Ilpo Huolmanilta.

Paavola kommentoi, että hankealueen sijainti on haastava suhteessa ympäristön muihin hankkeisiin ja suunnitelmiin.

Sipoonkorpi on tärkeää huomioida uusien rakennusoikeuksien sijoittamisessa.

Paavola huomauttaa, että Immersby ei maakuntakaavaehdotuksessa enää ole maakunnallinen kylä ja tämä tulisi huomioida osayleiskaavan mitoituksessa.

OAS:

Paavola ehdottaa, että OAS:n lukuun 1.4. lisättäisiin suunnittelualuetta kuvailevaa tekstiä; palveluiden puuttuminen, maisema-arvot, Sipoonkorpi jne.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulisi lisätä Helsingin seudun erityiskysymykset. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet ei koske tätä kaavaa ja sen voi poistaa.

OAS:iin tulisi lisätä toinen maakuntakaavaehdotus sekä Östersundomin kaavahanke.

Osallisia ovat myös kunnan luottamushenkilöt.

Käynnistysvaiheeseen lisätään maininta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta. Ehdotusvaiheeseen lisätään maininta, että viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Kanerva totesi, että vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös kaava-alueen ympäristössä tapahtuvat asiat, koska ne vaikuttavat suunnittelualu-

eeseen. Esimerkiksi virkistyskäyttöpaineet alueella lisääntyvät, kun ympäristössä toteutetaan merkittäviä rakennushankkeita.

5 Keskustelu

Keskusteltiin mitoitustarkastelussa käytettävästä menetelmästä.

Paavola esitti, että kaavassa voisi pohtia perinteisestä mitoitustarkastelusta poikkeamista ja jonkin muun lähestymistavan soveltamista. Kanerva totesi, että Sipoon kunnassa on tehty aloite kyläalueiden tutkimisesta siten, että uutta rakentamista sallittaisiin ainoastaan AT-alueelle.

Horelli totesi, että maanomistajien tasavertainen kohtelu on keskeistä ja tulee ratkaista.

6 Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään neuvottelussa sovitulla tavalla. Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Viranomaisilta tullaan pyytämään lausunnot valmistelu- ja kaavaehdotusvaiheessa.

7 Muut asiat

Ei muita asioita.

8 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja lopetti kokouksen klo 10:42

FCG Finnish Consulting Group Oy

Muistion laati

Satu Taskinen

Jakelu

osallistujat, kutsutut