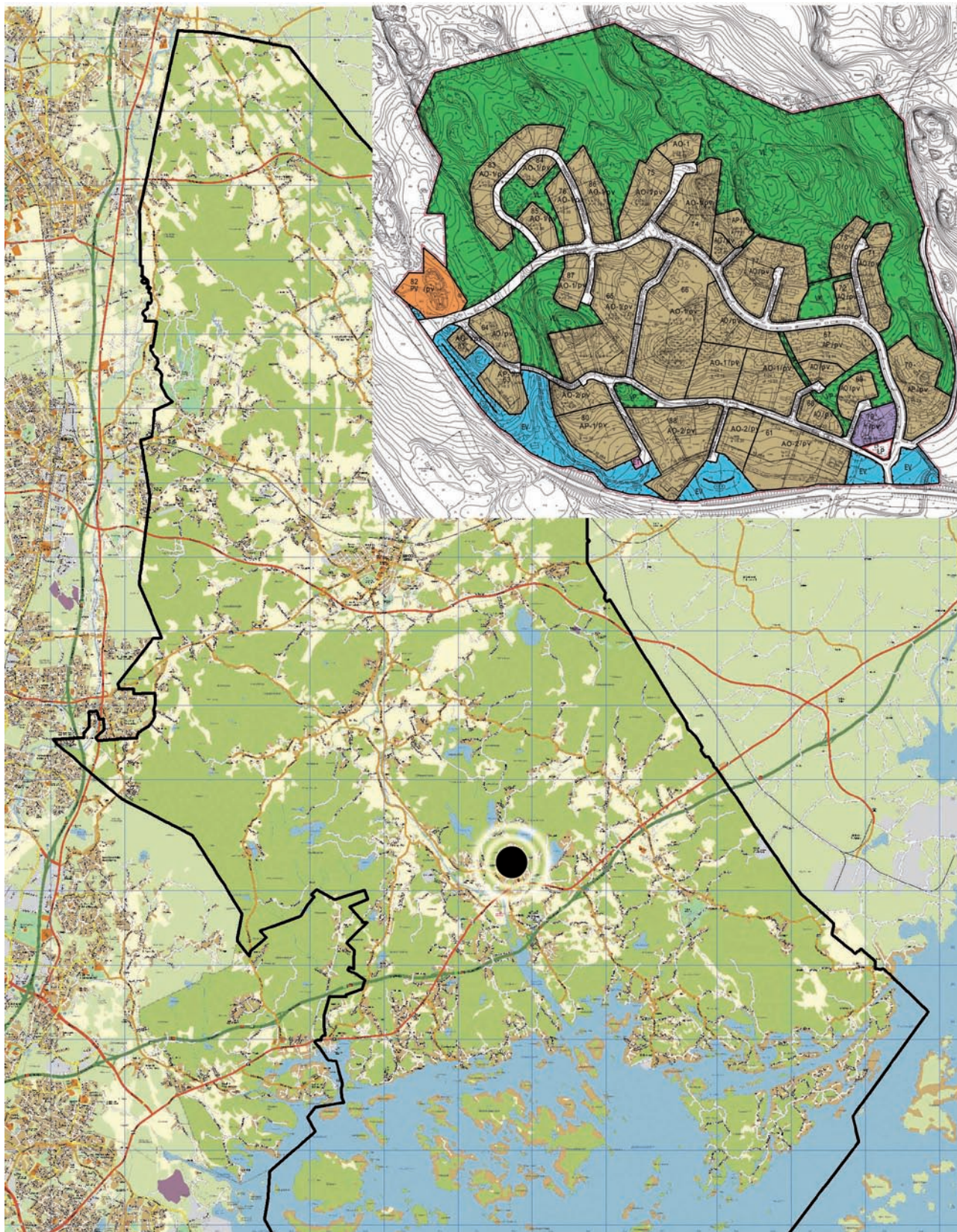




HANSAS II asemakaava ja asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

koskee 28.4.2010 päivättyä asemakaavakarttaa





1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Sipoon kunta, 753
Kunnanosa	Massby, 419
Kaava	Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Hansas II, asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan päiväys:	28.4.2010
Kaavan kuvaus:	Asemakaava ja asemakaavan muutos osalle Massbyn kylää Etelä-Sipoossa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 061-077 niihin liittyvine katu- ja virkistysalueineen.
Kaavan laatija:	Sipoon kunta, kaavoitus Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA Sirkku Huisko, kaavoitusarkkitehti, maisema-arkkitehti MARK, YKS 438 puh. 09 23531 osoite: Iso Kylätie 18, 04131 Sipoo e-mail: etunimi.sukunimi@sipoo.fi ,
Vireille tulo:	Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.11.2008
Nähtävillä:	8.10.2009 – 6.11.2009 (MRL 62 §) 4.3.2010 – 7.4.2010 (MRL 65 §)
Käsittelyt:	Kaavoitusjaosto 23.9.2009 (asemakaavaluonnos) Kaavoitusjaosto 27.1.2010 (ehdotus) Kunnanhallitus 16.2.2010 (ehdotus) Kaavoitusjaosto 28.4.2010 (hyväksyminen)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueen sijainti ja rajausta on esitetty kansilehdellä.

1.3. Kaavan tarkoitus

Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastaa alueella voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja toteutuskelpoisuus, sekä osoittaa uusia alueita asuinrakentamiselle siihen liittyvine katu- ja viheraluevarauksineen sekä yleisten rakennusten varauksineen.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3. Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava.....	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset	14
4.2.2 Vireille tulo	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.4.2 Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista johdetut tavoitteet	15
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne	16



5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (Natura-alueet).....	16
5.4.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5.7 Nimistö	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Viranomaisneuvottelun muistio
4. Asukasyhteistyö yhteenveto
5. Maanomistuskartta
6. Alueen putki- ja johtokartta
7. Ote maa- ja kallioperäkartasta
8. Otteita Sipoon asemakaava-alueiden luontoselvityksistä 2006
9. Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006
10. Alueen kulttuuriympäristö ja muinaismuistokohteet
11. Melukäyrät
12. Pohjavesialueet ja siihen liittyvät riskikohteet
13. Ote seutu- ja maakuntakaavayhdistelmästä
14. Ote Söderkullan osayleiskaavasta
15. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025
16. Alueelle aiemmin laaditut asemakaavat
17. Alueelle hyväksytyt alustavat suunnitteluperiaatteet
18. Natura-tietolomake Gesterbyn järvet ja suot
19. Natura-tietolomake Sipoonjoki
20. Asemakaavakartta
21. Merkinnät ja määräykset
22. Havainnekuva
23. Perspektiivikuva
24. Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit



1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006

Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Golder associates Oy 2009

Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008

”Voimajohtojen sähkö- ja magneettikentät, terveysvaikutuksista keskustellaan” Tampereen teknillinen yliopisto, 2008

Söderkullan suljetun kaatopaikan vesistötarkkailu, vuosiyhteenvedo 2007, FCG Suunnittelukeskus Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Hansas II, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 6.11.2008.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.11.2008 (päivitetty 11.12.2008, 2.4.2009, 18.6.2009, 23.9.2009, 27.1.2010 ja 16.2.2010) ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008
- Asukaskysely järjestettiin keväällä 2009
- Viranomaisneuvottelu järjestettiin 24.4.2009
- I tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 28.4.2009 Hansastalolla
- Kaavoitusjaosto hyväksyi asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 23.9.2009 § 93
- Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut alustavasti nähtävillä 8.10.2009- 6.11.2009 välisenä aikana.
- II tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 22.10.2009 Hansastalolla
- Kaavoitusjaosto hyväksyi Hansas II asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen hallituksen kokouksen käsiteltäväksi kokouksessaan 27.1.2010 § 127
- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaava ja asemakaava muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 16.2.2010 § 46
- Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.3.2010- 7.4.2010 välisenä aikana.
- Kaavoitusjaosto on hyväksynyt Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan 28.4.2010 kunnanhallituksen käsittelyyn.
- Kunnanhallitus on hyväksynyt Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.2010 valtuuston käsittelyyn.
- Valtuusto on hyväksynyt Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.2010
- Hansas II asemakaava ja asemakaavan muutos tuli lainvoimaiseksi xx.xx.2010



2.2. Asemakaava

Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastaa alueella voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja osoittaa uusia alueita asuinrakentamiselle siihen liittyvine katu- ja viheraluevarauksineen sekä yleisten rakennusten varauksineen. Periaatteena on, että alueen tulisi kantaa omat toteutuskustannuksensa.

Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle.

Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta.

Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan ottamalla erityisesti huomioon alueen suojelutavoitteet ja virkistysmahdollisuudet.

Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen ja voimaantulo kumoaa alueelle aiemmin vahvistetut asemakaavat (ent. rakennuskaavat).

Alueella on voimassa rakennuskielto 4.6.2011 asti.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaa katujen, puistojen ja kunnallistekniikan osalta Sipoon kunta. Sipoon kunnalla on alueella merkittävä maanomistus ja tonttien myynti alueella aloitetaan niiltä osin heti kun se on mahdollista. Yksityisten maanomistajien osalta rakennusoikeus säilytetään alueella aikaisemmin voimassa olleen kaavan mukaisena.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on voimassa vanha kaava, jonka pohjalta alueelle on toteutettu kaksi pääkatua Hansaksenkaari ja Hansaksentie. Hansaksenkaari on päällystetty ja sen yhteydessä on jalkakäytävä. Hansaksenkaari on jo aikaisemmassa kaavassa ajateltu jatkuvaksi Söderkullantielle ja tämä on tarkoituksena myös uudessa asemakaavassa. Hansaksen alue on asumista palveleva. Alueella on päiväkotia, jonka toimintaedellytyksiä pyritään parantamaan asemakaavoituksen keinoin. Alueella sijaitsee myös kuorma-autoalan yritys, jonka toiminnoille etsitään uutta sijoituspaikkaa kunnan muilta kaava-alueilta. Alueen länsipäässä on seurojentalo Hansas. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientalovaltaisen alueen laajentuminen nykyisistä rakennetuista alueista länteen, missä ympäristön luonne tulee muuttumaan samantyyppiseksi kuin mitä se on nyt toteutetuilla alueilla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suurmaisemassa kaava-alue sijoittuu selännealueen reunavyöhykkeeseen Sipoonjokilaakson kupeeseen. Alueen sisällä olevat sivulaaksot tekevät yhdessä kalliovaltaisten selännekukkuloiden kanssa alueen maisemakuvasta pienipiirteisen.



Kuva 1 Hansaksen sijainti maisemarakenteessa

Luonnonolot

Alueen maaperä on pääasiallisesti kallioista soramoreeniselännettä. Eteläosassa on karkeaa hiekkaa, hietasavea ja aitosavea. Rakennettavuudeltaan moreeni, kallio- ja hiekkamaat ovat yleisesti hyviä. Hietasaven hedelmällisyys on erinomainen kun taas aitosaven ei niinkään.

Rakentamiseen ryhdyttäessä on rakennuspaikan haltijan selvitettävä perustamisolosuhteet rakentamisaikakohtaisesti.

Alueen kallioperä on pääasiallisesti graniittia, jossa on kvartsimaasälpäjuonteita. Graniitti ja gneissi ovat ravinteikkuuden kannalta heikohkoja. Alueella, pääsääntöisesti alueen pohjoispuolella, on arvokas geologinen luonnonmuodostuma, joka on merkitty yleiskaavaan.

Alue on pinnanmuodoiltaan monimuotoista ja osittain hyvin jyrkkiäpiirteistä, mikä tuo rakentamisen sijoittelulle haasteita.

Kasvillisuudeltaan alue on pääsääntöisesti kangasmaastoa, joka on tyypillinen kohtuullisen vähäravinteisten maiden metsätyyppi. Pilvijärvestä laskevan puron varressa on korpimaista kasvillisuutta jonka osana on tervaleppäkorveksi luokiteltava alue. Kaava-alueen kaakkoisosassa on havaittu myös vaarantunutta keltamataraa.

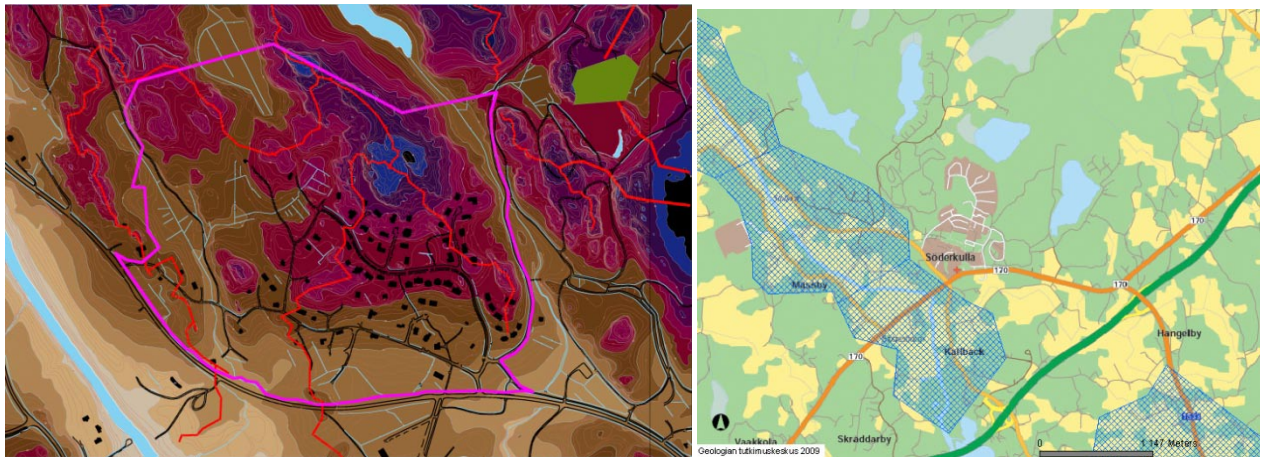
Alueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja vuosina 2006 ja 2007. Linnuston osalta merkittäviä havaittuja lajeja olivat pikkutikka, kottarainen, pyy, käki, sarvipöllö ja palokärki.

Pienilmasto

Alue on kokonaisuudessaan hyvin sijoittunut ilmansuuntiin nähden. Savikkoiset laaksonpohjat ovat pienilmastoltaan kylmiä ja kosteita. Niihin saattaa myös syntyä kylmänilmanjärviä ja –taskuja.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Sipoonjoen valuma-alueeseen ja jakautuu sisäisesti kahteen sivu-uoman valuma-alueeseen. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueen pintavedet purkautuvat kahdesta kohdin ja tulevaisuudessa pääosin rakentuva alue ei rasita nykyisen rakennetun alueen pintavalumauomia. Osa alueesta kuuluu Söderkullan pohjavesialueeseen, jolle sijoittuu vedenottoa sekä useita mahdollisesti pilaantuneita maa-aluekohteita.



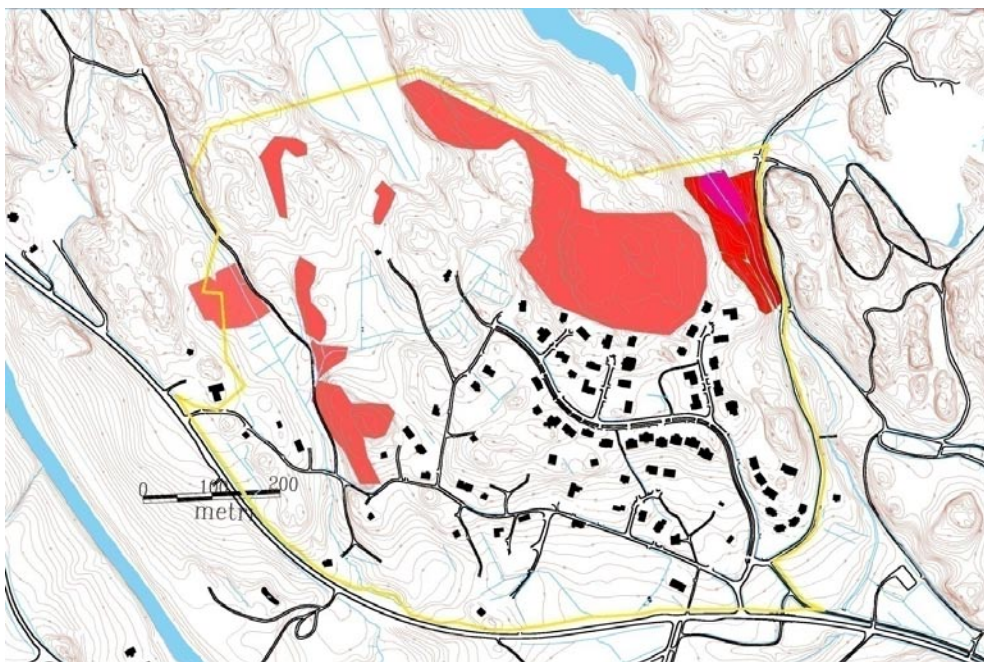
Kuva 2 Vasemmalla alueen topografia ja vedenjakajat, oikealla ote alueen pohjavesikartasta (GTK 2009)

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen pohjoispuolelle jäävät Natura-alue *Gästerbyn järvet ja suot*, jonka kolmesta osasta *Molnträsk* on alueen välittömässä tuntumassa. Molnträsk on myös muu luonnonsuojelualue. Myös Sipoonjoki, jonne alueen pintavedet laskevat on Natura- alue. Uudenmaan ympäristökeskuksen Natura-tietolomakkeet ovat tämän selostuksen liitteinä 18 ja 19. Alueella on ainakin yksi puu, joka täyttää suojelun edellytykset ja se on merkitty kaavakarttaan.

Luontoselvityksien perusteella oheisessa kuvassa 3 olevat punaisella merkityt alueet on suositeltu säilytettäväksi seuraavasti:

-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset alueet
-  Alueet, joiden säilymistä kokonaisuutena suositellaan
-  Ehdottomasti säilytettävät



Kuva 3 Alueelta inventoidut luontoarvoja sisältävät kohteet



Maa- ja metsätalous

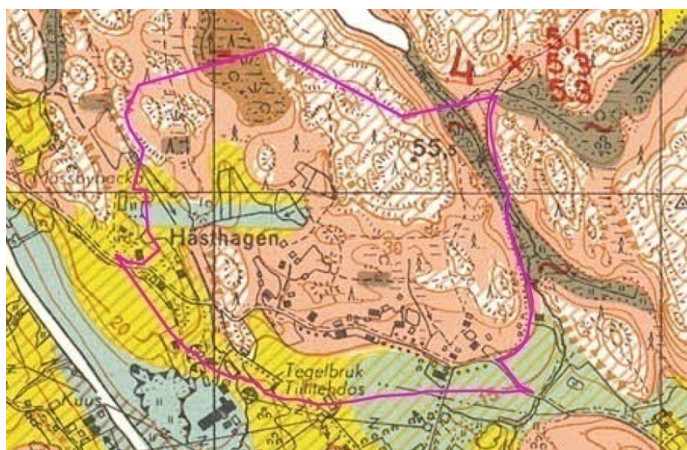
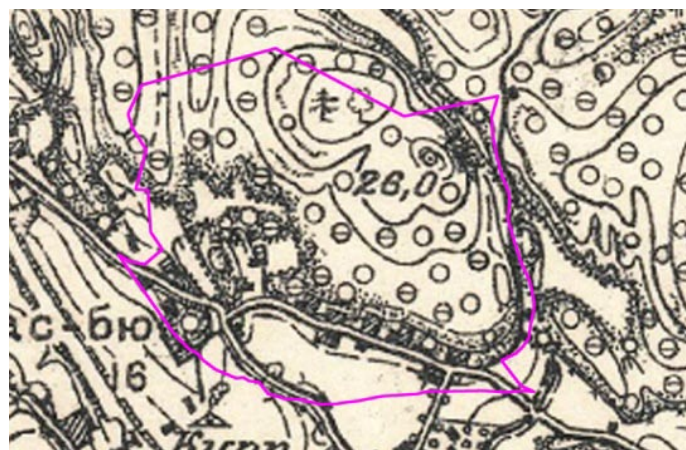
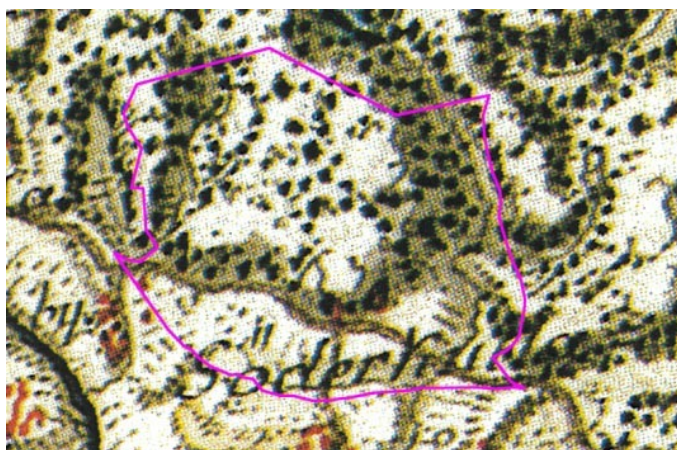
Alueella ei ole viljelyssä olevia pelloja ja metsäalueet ovat suurimmaksi osaksi kallioisilla mailla. Osa maaperältään tuottoisimmista metsäalueista on muutamia vuosia sitten uudistettu ja ne ovat sukkessionsa alkuvaiheessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ja sen lähiympäristössä asuu 245 henkeä (131 miestä ja 114 naista). Alue on rakentunut melko tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueella on ollut asutusta jo useita vuosikymmeniä, mutta suurin osa nykyisestä rakenteesta on toteutettu 1990-luvulta eteenpäin. Osa alueen rakennuksista on käytössä vain kesäasuntolina. Alueen sisäinen liikenne perustuu kahteen pääkatuun ja niihin yhdistyviin tonttikatuihin. Alueella olevana palveluna toimii päiväkoti, joka kuorma-autoalan yrityksen lisäksi on alueen ainut työpaikka. Kaupalliset palvelut sekä koulut ja muut kunnan tarjoamat palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Terveyskeskus sijaitsee Nikkilässä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Oheen on koottu otteet kuninkaankartastosta (1800-luvun vaihde), venäläisestä topografikartasta (1900-luvun vaihde) ja maataloudellisesta maaperäkartasta (1940-luku). Hansaksentie näkyy kaikissa kartoissa hyvin. Alue on ollut pääsääntöisesti asumaton ja metsäinen Hansaksentien varsia lukuun ottamatta 1900-luvun puoleenväliin saakka. Huomionarvoista on, että maataloudellisessa maaperäkartassa näkyvät puurivit Hansaksentien varsilla. Tie on siis todennäköisesti ollut kiinteä osa Söderkullan kartanon maisemaa ja vaikutuspiiriä. Söderkullan kartanossa on toiminut myös metsäalan oppilaitos, jonka johdosta Hansaksen alueella on ollut rikas puulajisto. Valitettavasti suurin osa siitä on hävinnyt viimeaikaisen rakentamisen yhteydessä.



Kuva 4 Ylävasen Kuninkaankartasto (1800-luvun vaihde), yläoikea venäläinen topografikartta (1900-luvun vaihde) ja alaoikea maataloudellinen maaperäkartta (1940-luku).



Alueella on useita paikallisesti arvokkaita rakennuskohteita ja lähistöllä useita myllypaikkoja, jotka on osoitettu liitekartassa 9. Alueen eteläpuolelle jää Söderkullan kartano, Söderkullan tiilitehdas ja Glamarsin tila. Aikaisemmassa asemakaavassa alueelta on osoitettu suojelumerkinnällä kolme rakennusta.

Asemakaavalla suojeltavat rakennukset

1. **Vita villan** (419002). Rakenteeltaan poikkeava pystyhirsinen asuinrakennus 1700-luvun lopulta. Korjattu 1982. Tila on kuulunut Söderkullan kartanoon ja liittyy oleellisesti sen historiallisiin vaiheisiin. Suojelumerkintä sr-1.
2. **Smidistuga** (419003). Pienehkö mäkitupamainen asuinrakennus, Söderkullan kartanon alustalaistupa. Rakennusvuosi 1841. Sijaitsee päiväkodin pihapiirissä. Suojelumerkintä sr-1
3. **Henriksdal** (419006). Pitkänomainen, yksikerroksinen asuinrakennus, joka rajaa peltoa ja tietä osana rivimäistä kylämaisemaa. RHR-tietojen mukainen rakennusvuosi 1800. Suojelumerkintä sr.
4. **Eckbacka** (419008). Pitkänomainen yksikerroksinen asuinrakennus, joka rajaa Hansaksentietä. Sijaitsee maisemallisesti avoimella ja näkyvällä paikalla pellon laidalla osana rivimäistä kyläkokonaisuutta. Suojelumerkintä sr.
5. **Hansas k 064 t 3** (419011). Söderkullan kartanon entinen työväenasunto. Puurakenteinen valkoiseksi rapattu rakennus vuodelta 1920. Suojelumerkintä sr-1.
6. **Hansas k 063 t 1** (419012). ”Norge” –nimellä tunnettu Söderkullan työväenasuinrakennus. Puurakenteinen ja valkeaksi rapattu rakennus vuodelta 1900. Suojelumerkintä sr-1.
7. **Hansas** (419013). Södra Sibbo ungdomsföreningenin seuraintalo. Rakennusvuosi 1908. Rakennusajankohdalle tyypillisiä jugend-aiheita julkisivussa. Rakennuksessa selvästi erottuvia muutoksia. Suojelumerkintä sr.

Kaava-alueen sisällä on yksi inventoitu muinaismuisto, Harubergenin vesimyllyn kivipato. Patorakennelma on merkitty kaavakarttaan merkinnällä sm-1.

Kooste alueen inventoiduista kulttuuriympäristö- ja muinaismuistokohteista on selostuksen liitteenä 9.

Tekninen huolto ja liikenne

Alueella on voimassa vanha asemakaava, jonka pohjalta alueelle on toteutettu kaksi pääkatua Hansaksenkaari ja Hansaksentie. Hansaksentie kuuluu alueen vanhaan tieverkkoon. Se on päällystämätön ja luonteeltaan ”kylänraitti”. Hansaksenkaari on päällystetty alueen sisäinen kokoojakatu. Sen yhteyteen on toteutettu myös jalkakäytävä. Hansaksenkaari on ajateltu jatkuvaksi Söderkullantielle. Alueen sisäisessä liikenneturvallisuudessa on alueen asukkaiden mukaan parantamisen varaa mm. nopeuksien ja näkyvyyden osalta.

Joukkoliikenne alueella perustuu linja-autoihin, jotka liikennöivät Söderkullantietä. Yhteydet erityisesti Nikkilään, Helsinkiin ja Porvooseen ovat helposti saavutettavissa.

Alueella on kunnallistekniikka. Vedenottamo sijaitsee alueen eteläpuolella. Liitteessä 6 on kuvattu alueella olevat johto- ja putkilinjat. Alueen sisäntulon yhteydessä on hyötyjätepiste, muilta osin jätehuolto on alueella kiinteistökohtaista. Kadut ja puistot ovat kunnan kunnossapidettäviä. Söderkullantien tiealueen hoito kuuluu valtiolle. Möträskintien osalta, joka on yksityistie, hoitovastuu on yksityisellä.



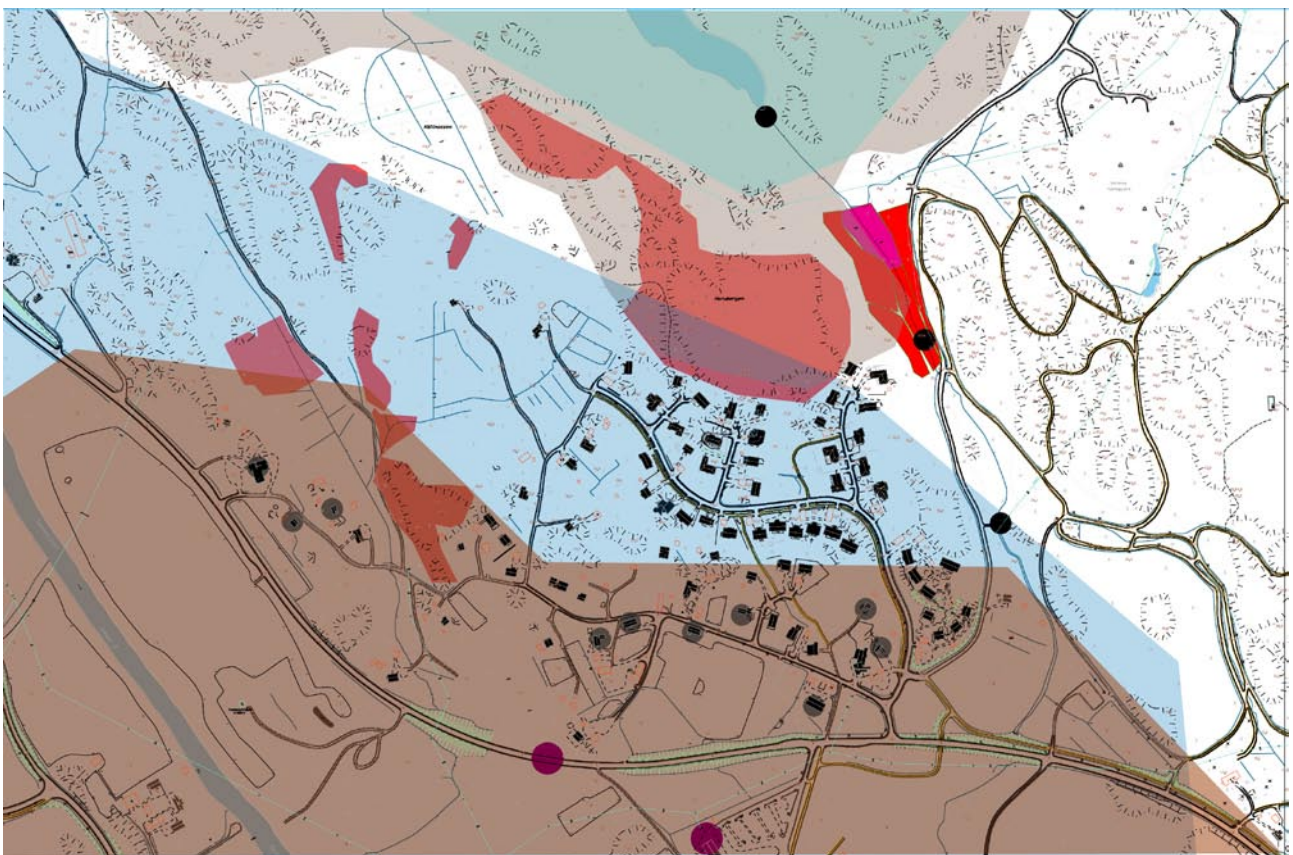
Virkistys

Kaava-alue sijaitsee laajojen metsäalueiden sekä Pilvijärven virkistysmahdollisuuksien välittömässä läheisyydessä. Alueen läpi kulkee ulkoilutie, joka yhdistää alueen ympäröiviin virkistysmahdollisuuksiin. Alueen yhteydessä on leikkipuisto, sekä pieniä puistomaisena hoidettuja alueita.

Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Kaava-aluetta rajaa pohjoispuolella 110 kV voimajohtokäytävä. Eteläpuolella oleva Söderkullan tie aiheuttaa alueella meluhaittaa. Melukäyrät nykyisillä nopeusrajoituksilla ja alemmilla nopeusrajoituksilla on esitetty liitteessä 10.

Alueen välittömässä läheisyydessä on useita potentiaalisia pilaantuneen maan alueita. Alueet on kartoitettu pohjavesialueiden osalta Sipoon kunnan pohjavesiensuojeluohjelman yhteydessä. Alueen koillispuolella on Sipoon Söderkullan vuonna 1968 perustettu kaatopaikka, jonka käyttö on lopetettu vuonna 1991. Kaatopaikkaa tarkkaillaan, eikä tarkkailun tuloksissa ole havaittu mitään erityisesti normaalista poikkeavaa. Söderkullantie on rakennettu vanhan kaatopaikan päältä kulkevaksi (kts. PIMA-kohde kartassa). Alue on rajattu kaavakarttaan ja viereisille kortteleille on annettu erityismääräys maaperän tilan selvittämisestä



Kuva 5

Oheiseen kuvaan 5 on tehtyjen selvitysten pohjalta koostettu alueen maankäytössä huomioitavia kohteita ja alueita

-  valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen alue
-  pohjavesialue



 geologisesti arvokas luonnonmuodostuma

 rakennusperintökohde

 muinaismuistokohde

 luontokohteet

 luonnosuojelualue, Natura-alue

 PIMA-kohde

3.1.4 Maanomistus

Sipoon kunnalla on alueella merkittävä maanomistus. Alueella on myös yksityistä sekä valtion maanomistusta. Maanomistuskartta on liitteenä 5.





3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen, täydentävä neljäs vaihe-kaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaava-alue on varattu taajamatoiminnoille, lähivirkistykselle ja retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueen pohjoispuolella on luonnonsuojelualue. Osa alueesta kuuluu lisäksi kaavan mukaan valtioneuvoston 5.1.1995 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä pohjavesialueeseen. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007 ja on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Uudessa maakuntakaavassa aluevaraukset ovat säilyneet pääperiaatteiltaan samoina, mutta alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty Natura 2000 verkostoon kuuluva aluevaraus ja arvokas geologinen muodostuma.

Oikeusvaikutteisessa Söderkullan osayleiskaavassa (k.valt. hyv. 28.1.2002, KHO 25.1.2005) alue on pääsääntöisesti varattu asumiseen, lähivirkistykseen ja metsätalouteen. Kaava-alueen pohjoispuolella on suojelualuemerkintä. Valtuusto hyväksyi koko kuntaa koskevan yleiskaavan (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008 § 108. Siinä kaava-alue on pääsääntöisesti varattu taajamatoiminnoille. Kaavaan on myös merkitty pohjavesialue, sekä Natura 2000 verkostoon kuuluva aluevaraus ja arvokas geologinen muodostuma.

Alueella on voimassa Söderkulla, Hansas asemakaava ent. rakennuskaava (vahvistettu 14.3.1994) ja Hansas I asemakaavanmuutos ent. rakennuskaavanmuutos (kunnanhallitus 29.8.1995). Alueen nykyinen maankäyttö on pääosin asemakaavan mukaista. Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen ja voimaantulo kumoaa alueelle aiemmin vahvistetut asemakaavat (ent. rakennuskaavan).

Aluetta koskevat kaavakarttaotteet ovat liitteinä 12–15.

Alueella on voimassa rakennuskielto 4.6.2011 saakka koskien kortteleita 061-065, 069, 066, 070 ja 074-076.

Sipoon kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 20.4.2002 (muutokset 30.5.2005).

Alueelle on hyväksytty alustavat suunnitteluperiaatteet 12.5.2009 kunnanhallituksen kokouksessa (liite 16)

Alueen pohjakartta on laadittu vuonna 2008 ja sitä päivitetään kaavoitustyön yhteydessä. Kiinteistötiedot ovat Maanmittauslaitoksen aineistoa.

Alueelle on kaavoitusta varten tehty kaksi luontoselvitystä. Lisäksi on selvitetty asukkaiden näkemyksiä asukaskyselyllä ja muulla asukasyhteistyöllä. Muita suunnittelua palvelevia selvityksiä on tehty koko kunnan yleiskaavoituksen yhteydessä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Hansaksen osalta kaavoitus käynnistyi, koska aikaisemmin alueelle laaditun asemakaavan toteutuskelpoisuus vaati uudelleen tarkastelua. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2008–2010, joka on kunnanhallituksen hyväksymä 22.4.2008. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 6.11.2008.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat:

- maanomistajat ja ympäristön asukkaat
- paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään
- Kunnan hallintokunnat; maankäyttö- ja ympäristöpalvelut, kuntatekniset palvelut, pelastustoimi, sivistysosasto
- Viranomaiset; Uudenmaan ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan liitto, Porvoon museo (museoviranomainen), Uudenmaan tiepiiri
- ja muut joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.2.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet ja kunnan ilmoitustaululla 6.11.2008.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavatyössä panostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa. Alueen asukkaille ja maanomistajille on järjestetty keväällä 2009 kysely ja keskustelutilaisuus, joiden tulokset on koottu liitteeseen 4. Kaavaluonnos oli nähtävillä syksyllä 2009. Asukastilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin Hansas-talolla 22.10.2009. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavan laatijalle. Kaavaa valmisteltaessa on käyty keskusteluja kunnan eri hallintokuntien kanssa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on käyty valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu 24.4.2009. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 3.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue on sekä maakunta- että yleiskaavatasoilla osoitettu asemakaavoitettavaksi taajamatoiminnoille ja erityisesti asumiseen.

Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan ottamalla erityisesti huomioon alueen suojelutavoitteet ja virkistysmahdollisuudet. Erityisesti huomioidaan alueen sijaitseminen osittain valtakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa Sipoonlahden kulttuurimaisemassa.



Alueelle on hyväksytty alustavat suunnitteluperiaatteet 12.5.2009 kunnanhallituksen kokouksessa. Periaatteet ovat liitteenä 16.

4.4.2 Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tämän asemakaavan laatimista ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteita suunnittelulle on kerätty asukaskyselyllä ja järjestämällä jo ennen luonnosvaihetta keskustelutilaisuus. Tavoitteet on koostettu yhteenvetoon, joka on tämän selostuksen liitteenä 4.

Tavoitteet ovat tarkentuneet prosessin edetessä. Asukastilaisuudessa saatu palaute on monin paikoin huomioitu kaavan rakenteessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisulle ei ole esitetty erillisiä vaihtoehtoja. Vertailuvaihtoehtona toimii kuitenkin alueelle aikaisemmin tehdyt asemakaavat. Alueen maankäytön perusratkaisu määräytyy ympäristön asettamien reunaehtojen mukaisesti melko pienelle vaihtelualueelle. Tästä johtuen muutokset alueella voimassa olevaan kaavaan eivät ole maankäytön laajuuden tai tapojen osalta merkittäviä. Kaavaratkaisussa kiinnitetään kuitenkin erityistä huomiota kaavaratkaisun toteutuksen taloudellisiin edellytyksiin, joka varmennetaan muun muassa aktiivisella yhteistyöllä katu- ja kunnallistekniikan toteutuksesta vastaavien asiantuntijoiden kanssa ja määrittelemällä rakentamista aikaisempaa asemakaavaa tarkemmin. Asemakaavoitus on sekä Söderkullan oikeusvaikutteisen yleiskaavan, että Sipoon yleiskaavan 2025 osoittaman maankäytön mukainen. Molempien yleiskaavojen osalta alueelle on tehty vaikutusten arviointia.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla täydennetään ja tarkennetaan olemassa olevaa pientalovaltaista aluerakennetta, joka tukeutuu liikenteellisesti Hansaksenkaareen, alueen sisäiseen kokoojakatuun. Hansaksenkaari liittyy laadittavan asemakaavan mukaisesti kahdesta kohdin Söderkullantiehen.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 57,4849 ha. Alueelle muodostuu noin 78 uutta omakotirakennuspaikkaa ja noin 14 asuinpientalon rakennuspaikkaa. Asukasmäärän lisäyksenä tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta. Pääosa asunnoista on omakotitaloja, jolloin asukaslisäys lienee pääsääntöisesti nuoria työikäisiä perheitä. Alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja. Mitoitus kuvataan tarkemmin aluevarauskohtaisesti asemakaavan seurantalomakkeessa, joka on liitteenä 1.

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat pääosin Söderkullan keskustassa. Alueella olevan päiväkodin laajentaminen mahdollistetaan kasvattamalla sille varattua tonttia ja ohjaamalla saattoliikenne turvallisemmin Nuppukujan kautta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan osalta tavoitteet keskittyvät ennen kaikkea alueen ympäristö- ja kulttuuriarvojen turvaamiseen, sekä elinympäristön toimivuuden takaamiseen. Näitä pyritään edistämään siten kun se on asemakaavassa mahdollista. Luonto- ja kulttuuriarvoja turvataan kaavamääräyksin, sekä ohjaamalla maankäyttöä siten, että se tukee olemassa olevaa rakennetta ja osoittaa maankäytön sitä parhaiten kestäville alueille. Arjen sujuvuutta edistetään mm. ohjaamalla liikkumista turvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmista.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukaisesti alueen katuverkko täydentyy ja liikkuminen alueelta ja alueelle mahdollistuu kahdesta sisääntulosta, tällöin kuormitus nykyisen liittymän kautta vähenee. Rakennuskanta täydentyy pysyen mittakaavaltaan nykyisen rakenteen kaltaisena, jolloin se ei aiheuta merkittävää muutosta alueen rakeisuuteen. Hansaksentien luonnetta ”kylänraittina” pyritään säilyttämään ja vahvistamaan kaavamerkinnöin. Myös suojeltavat tai muuten erityiset rakennuskohteet huomioidaan kaavassa, mikä osaltaan vaikuttaa positiivisesti Hansaksentien miljöönsä säilymiseen. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä alueella olevaan päiväkotiin. Ensi vaiheessa lisäkapasiteettitarpeet kohdistunevat erityisesti päiväkotiin ja kouluihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (Natura-alueet)

Kaava-alue sijaitsee Natura 2000 verkostoon kuuluvien alueiden eteläpuolella. Alueen hulevedet päätyvät Sipoonjokeen, joka on myös Natura 2000 alue. Vaikutuksia Natura-alueeseen on selvitetty Sipoon yleiskaavan 2025 yhteydessä (Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008). Merkittävimmät vaikutukset näillä Natura alueilla on arvioitu tulevan virkistyskäytön lisääntymisestä ja hulevesien käsittelystä.

Alueen väestönkasvu (n. 300-350 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia Natura-alueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön.



Virkistysreittejä ja yhteyksiä on alueelta erityisesti ohjattu Natura-alueista poispäin. Hulevedet pyritään käsittelemään alueella avouomissa viivyttämällä ja samalla luomaan alueelle kiinnostavia pieniä elinympäristöjä. Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka aiheuttaa haittaa luontokohteissa.

Alueen sisäisesti havaitut luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset kohteet on säilytetty niiltä osin, kun se ollut mahdollista yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta. Ehdottomasti säilytettävät ja säilytettäväksi suositeltavat alueet on säilytetty kokonaisuudessaan virkistysalueen sisällä. Suojeltava puu Hansastalon kiinteistöllä on merkitty kaavaan.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Ympäristön rakentuessa tulee myös ajoneuvoliikenteen määrä lisääntymään. Noin 100 perheen lisäys tuo alueelle n. 100 ajoneuvon liikennetuotoksen lisää. Kokoojakatuna toimiva Hansaksenkaari on liikennealueeltaan 16 m leveä ja siihen tulee myös erillinen kevyen liikenteen lisäkaista. Uusien liittymien suunnittelussa huomioidaan erityisesti riittävät näkemäalueet. Alueen ajoneuvoliittymät sijoittuvat Söderkullantielle, jonka kautta on ajoyhteys sekä pohjoiseen Nikkilään että etelään Söderkullan keskusta. Liikennetuotoksen ei arvioida aiheuttavan liikakapasiteettia tielle. Molempien liittymien läheisyydessä sijaitsee linja-autoliikenteen pysäkit. Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit on esitetty liitteessä 24.

5.4.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Alueen sosiaalisen rakenteen arvioidaan pysyvän entisen kaltaisena, koska suunniteltu rakentaminen on rakennustyyppiltään pääosin olemassa olevan kaltaista.

Alle kouluikäisten lasten määrä tulee kasvamaan lähivuosina. Alueella sijaitsee 2-ryhmäinen päiväkoti jota on tarkoitus laajentaa 4-ryhmäiseksi. Kaavassa on varauduttu laajentamisen tarpeisiin.

Alueen toteutuminen tuo Sipoon kuntaan omakotitonttitarjontaa ja toteuttaa osaltaan Sipoon kunnan kasvustrategiaa.

5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea *Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä –tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojelutarve-tavoitetta sekä tavoitetta Tonttimaan riittävydestä asuntotuotannon turvaamiseksi.*

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melua alueella torjutaan rakennusten sijoittelun ohjaamisella ja erillisillä kaavamääräyksillä.

Osalle suojaviheraluetta sijoitetaan meluvalli.

Rakentamista ei alueella osoiteta alle 50 metrin läheisyyteen voimalinjasta. Sosiaali- ja terveysministeriön (STM) asetus (294/2002) 'ionisoimattoman säteilyn väestölle aiheuttaman altistumisen rajoittamisesta' tuli voimaan 1.5.2002. Asetuksen mukaan väestön altistuksen suositusarvo voimajohdon (50 Hz) sähkökentälle on 5 kV/m ja magneettikentälle 100 µT, kun altistuminen kestää merkittävän ajan. Tampereen teknillisen yliopiston selvityksen "Voimajohtojen sähkö- ja magneettikentät, terveysvaikutuksista keskustellaan" 2008 mukaan 110 kV voimajohdon sähkö- ja magneettikenttien altistuminen lähestyy nollaa 50 metrin päässä johdon keskilinjasta. Raportin mukaan suositusten perustana on, että annetut suositusarvot suojaavat riittävän hyvin merkittävän ajan kestävästä sähkö- ja magneettikenttäaltistuksen kaikilta tunnetuilta mahdollisilta haittavaikutuksilta.



Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon maankäytössä ja tarvittaessa puhdistaa, mikäli ne aiheuttavat haittaa kaava-alueen maankäytölle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Nimistö noudattelee alueelle aiemmin hyväksytyn asemakaavan nimistöä ja täydentää sitä tarpeellisilta osin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan annetaan yleispiirteisiä ohjeita rakennusten sijoitteluksi ja ympäristön käsittelemiseksi. Lisäksi määritellään rakentamistapaa. Havainnekuva on selostuksen liitteenä 22.

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikka suunnitelmat pyritään käynnistämään kaavoituksen kanssa rinnakkain. Alueen toteutumista rajoittaa osaltaan Söderkullantien meluntorjumistoimenpiteiden onnistuminen.

Sipoo 28.4.2010

Kaavan laatijat:

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA

Sirkku Huisko, kaavoitusarkkitehti
maisema-arkkitehti MARK, YKS 438

Esittelijä:

Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165