

Sipoon kunta

STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS 2.7.2009



Asemakaavan selostus koskee 2.7.2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos käsittää koko Storörenin asemakaava-alueen ja koskee sen kortteleita 250 - 254 sekä venesatama-, maa- ja metsätalous-, virkistys- ja katualueita (rakennuskaavateitä).

Asemakaava koskee Itäsalmen kylän kiinteistöjä RNo:t 6:124, 6:172, 6:391 ja 6:594 sekä osaa paikallistiestä 11675 ja osaa maantiestä 170.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat korttelit 250 - 264 sekä erityis-, suojaviher-, virkistys-, pysäköinti-, aukio- /tori-, katu-, liikenne- ja vesialueet.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

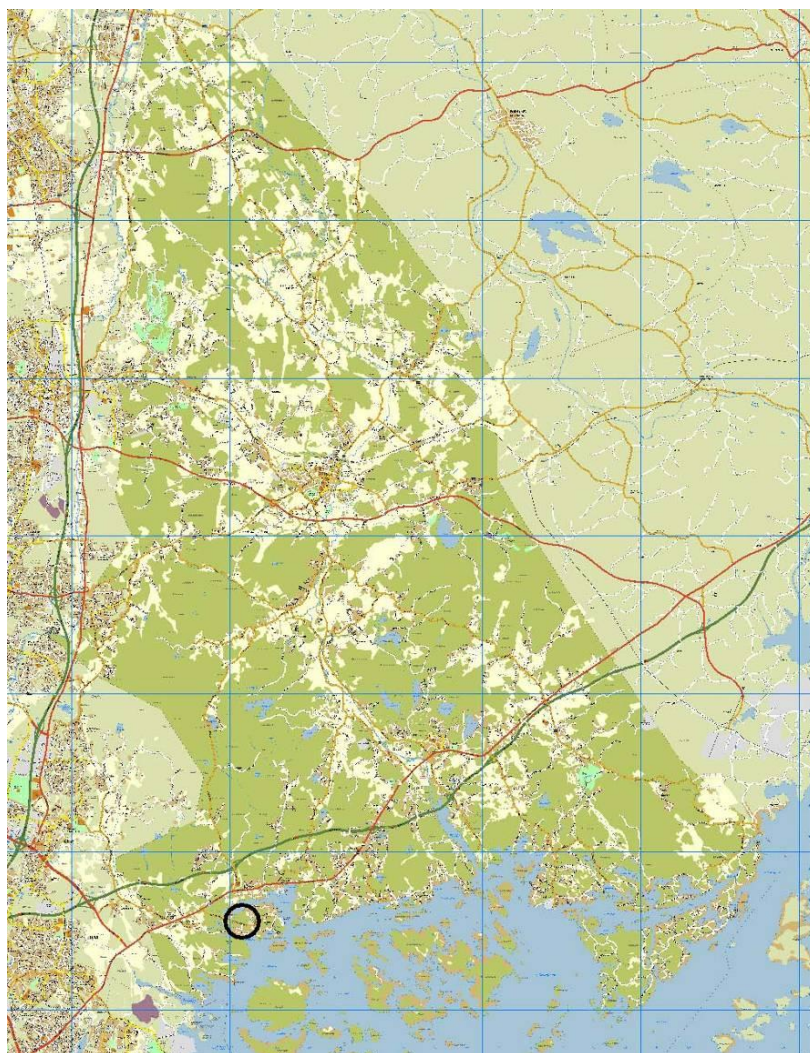
Kunta	Sipoon kunta
Kunnanosa	Itäsalmen kylä, 433
Korttelit	250-264
Kaava	Asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan nimi	Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan laatija	Sipoon kunta Kehitys- ja kaavoituskeskus Mikko Aho, kehitysjohtaja arkkitehti SAFA, YKS 165 Iso Kylätie 18 PL 7 04131 Sipoo Puh. (09) 23531 Konsultti: Petri Ilmarinen, arkkitehti DPI-U2 Arkkitehdit Veneentekijäntie 14 00210 HELSINKI Puh. 050 526 7707 petri.ilmarinen@dpi-u2.com
Vireilletulo	Vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella paikallislehdissä 14.2.2008 sekä kunnan ilmoitustaululla.
Nähtävillä	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.8. - 5.9.2008 sekä Internetissä 14.3.2008 alkaen. Luonnos nähtävillä (MRA 30 §) 4.8. – 5.9.2008. Ehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 6.11. - 15.12.2008.
Asemakaavan hyväksyminen	Kaavoitusjaosto 28.1.2009 Kunnanhallitus 10.2.2009 Kunnanhallitus 24.2.2009 Kunnanvaltuusto 2.3.2009 Voimaantulo vahvistamatta jääviä alueita lukuun ottamatta 7.5.2009 Helsingin hallinto-oikeus 12.5.2009 Helsingin hallinto-oikeus 16.6.2009 Voimaantulo 2.7.2009

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalue sijaitsee Suomenlahden rannalla Sipoon kunnan Itäsalmen kylässä, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Alue käsittää mm. pientaloaluetta Uuden Porvoontien (mt 170) molemmin puolin sekä tien eteläpuolella liikerakennustontin, pienvenesataman ja satamatoimintaan liittyviä rakennelmia ja rakennuksia. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 37 ha.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijaintikartta 1



Kuva 2. Asemakaava-alueen sijaintikartta 2

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos käsittää koko Storörenin asemakaava-alueen ja koskee sen kortteleita 250 - 254 sekä venesatama-, maa- ja metsätalous-, virkistys- ja katualueita (rakennuskaavateitä).

Asemakaava koskee Itäsalmen kylän kiinteistöjä RNo:t 6:124, 6:172, 6:391 ja 6:594 sekä osaa paikallistiestä 11675 ja osaa maantiestä 170.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat kortte-
lit 250 - 264 sekä erityis-, suojaviher-, virkistys-, pysäköinti-, aukio- /tori-,
katu-, liikenne- ja vesialueet.

Alueen asemakaavan laatiminen perustuu kunnanhallituksen vuosille 2007-2009 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Tällä asemakaavalla muutetaan Uudenmaan ympäristökeskuksen 7.2.1996 vahvistamaa asemakaavaa.

Tarkoituksena on muuttaa alueen asemakaavaa niin, että se sallii tiiviin asuin- ja työpaikkarakentamisen sekä pienvenesataman toimintaa tukevien kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	7
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Väestöennusteet	9
3.2 Selvitys suunnittelualan oloista.....	9
3.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.2.2 Luonnonolot.....	10
3.2.3 Maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö.....	10
3.2.3.1 Pinta- ja pohjavedet.....	12
3.2.3.2 Väestö- ja palvelut	12
3.2.4 Rakennettu ympäristö	12
3.2.4.1 Liikenne.....	13
3.2.4.2 Ympäristön häiriötekijät.....	13
3.2.4.3 Pilaantuneet maat	14
3.2.5 Maanomistus	14
3.3 Suunnittelutilanne	15
3.3.1 Maakuntakaava	15
3.3.2 Yleiskaava.....	17
3.3.3 Asemakaava	18
3.3.4 Pohjakartta	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20

4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	22
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	25
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.1.1	Mitoitus.....	30
5.1.2	Palvelut.....	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset.....	30
5.3.1	Korttelialueet.....	30
5.3.2	Muut alueet	37
5.4	Liikenne	39
5.5	Kaavan vaikutukset.....	40
5.5.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....	40
5.5.2	Maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö.....	41
5.5.2.1	Ehdotukset vaikutusten lieventämiseksi	42
5.5.3	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	42
5.5.4	Vaikutukset luonnonvaroihin sekä pinta- ja pohjavesiin.....	43
5.5.5	Liikenteellisten vaikutusten arviointi.....	43
5.5.6	Melu	43
5.5.7	Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi	45
5.5.7.1	Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen	45
5.5.7.2	Vaikutukset veneilyyn ja muuhun virkistystoimintaan.....	45
5.5.7.3	Vaikutukset yhteisöllisyyteen.....	46
5.5.7.4	Vaikutukset palveluihin ja talouteen	46
5.5.7.5	Vaikutukset terveyteen.....	46
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2008
- Viranomaisneuvottelumuistio 15.2.2008 ja 20.11.2008
- Sopimusaluekartta
- Pienennös kaavakartasta
- Kaavan merkinnät ja määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Lausunnot ja mielipiteet, yhteenveto ja vastaukset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Storörenin asemakaava-alueen luonto 17.9.2008, Sito Oy, Seija Väre
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys Alleco Oy, Karoliina Ilmarinen 30.9.2008.
- Sipoonranta, yleispiirteinen pohjatutkimus ja alustava selvitys maaperän puhtaudesta, Geo-Juva Oy 15.10.2008
- Kuntatekninen selvitys, Sito Oy / Sipoo 30.10.2008
- Hulevesikaavio ja selvitys, Sito Oy 30.10.2008
- Rakennettavuusselvitys, Geo-Juva Oy 15.10.2008
- Risteysratkaisut (ja kevyen liikenteen tunneli) 28.10.2008, Sito Oy
- Sipoon yleiskaava 2025 Liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, Sito Oy 2008
- Sipoon Storörenin kaava-alueen meluselvitys, WSP-Finland Oy 2008

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoitus on käynnistetty tammikuussa 2008.
- Vireilletulosta on 14.2.2008 ilmoitettu kuulutuksella paikallislehdissä sekä kunnan ilmoitustaululla.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.2.2008.
- Suunnittelualueen eri vaihtoehtojen havainnekuvia, tehtyjä perusselvityksiä sekä vaikutusten arviointeja esiteltiin yleisölle Sakarinmäen koululla 4.3.2008.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Oas) nähtävillä 4.8. - 5.9.2008 sekä Internetissä 14.3.2008 alkaen.
- Oas käsitelty tekniikka- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 16.6.2008 §116.
- Oas käsitelty kunnanhallituksen kokouksessa 17.6.2008 §182.
- Luonnos nähtävillä (MRA 30 §) 4.8. – 5.9.2008.

- Yleisötilaisuus Sakarinmäen koululla 20.8.2008.
- Luonnos käsitelty tekniikka- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 3.11.2008 §204.
- Luonnos käsitelty kunnanhallituksen kokouksessa 4.11.2008 §284.
- Ehdotus nähtävillä (MRL 65 §, MRA 27 §) 6.11. - 15.12.2008.
- Ehdotus käsitelty kaavoitusjaostossa 28.1.2009 §5.
- Ehdotus käsitelty kunnanhallituksessa 10.2.2009.
- Hyväksytty kunnanvaltuuston käsiteltäväksi kunnanhallituksen kokouksessa 24.2.2009 §47
- Käsitelty kunnanvaltuuston kokouksessa 2.3.2009 §44
- Päätöksestä jätetty 2 valitusta
- Voimaantulo vahvistamatta jääviä alueita lukuun ottamatta 7.5.2009
- Helsingin hallinto-oikeus on ilmoittanut valituksien peruuttamisesta 12.5.2009 ja 16.6.2009
- Asemakaava asemakaavan muutos on lainvoimainen 2.7.2009

2.2 Asemakaava

Asemakaavan ja asemakaavan muutos sisältää mm. asuin-, liike- ja toimistorakennusten, erityyppisien pientalojen ja asuinrakennusten, palvelurakennusten, liike- ja toimistorakennusten ja huoltoaseman kortteli-alueet sekä erityis-, suojaviher-, virkistys-, pysäköinti-, aukio-/tori-, katu-, liikenne- ja vesialueet. Tarkoituksena on kehittää alueen asemakaavaa niin, että se mahdollistaa tiiviin asuin- ja työpaikkarakentamisen ja pienvenesataman toimintaa tukevien kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle.

Kaavamääräyksillä ja sitä täydentävillä rakennustapaohjeilla ohjataan rakentamista siten, että syntyy arkkitehtonisesti ja ympäristökuvallisesti korkeatasoinen rakennettu kokonaisuus, joka materiaaliensa, massoitteensa ja väriensä puolesta muodostaa identiteetiltään tunnistettavan alueen.

Kaava-alueen uusi kokonaisrakennusoikeus käy ilmi erillisestä liitteestä.

Rakennukset saa rakentaa Storörintien varrella ja rantatorin ympärillä sekä 3- että 3½ -kerroksisina, reunojen asuntoalueilla 1- ja 2-kerroksisina. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on määrätty kaavassa. Rakennusten sijoittelun kannalta suuri maisemallinen merkitys on sillä, että rakennukset sijaitsevat Bölsfjärdenin rannalla. Tällöin merimaisemanäkymät ovat pitkät. Miljööön kannalta hyvä lopputuloksen saavuttamiseksi osoitetaan suunnittelualueen keskeinen ranta-alue torialueeksi, jolle saa sijoittaa ympäristökuvaa rikastuttavia toimintoja, kuten ravintoloiden ja kahviloiden ulkotiloja, veistoksia ja istutuksia, sekä määräämällä toria reunustavat julkisivut rakennettavaksi katutasossa kiinni rakennusalueiden rajaan ja ylemmissä kerroksissa voimakkaasti syvyysuunnassa vaihteleviksi massoiksi.

Korttelin sisäosissa rakennusten massoitteita ja sijoittelua ei ole määrätty yksityiskohtaisesti.

Kaava-alueelle laaditaan erillinen sitova rakennustapaohje ja lähiympäristön suunnitteluohje.

Arkkitehtoninen yleisilme rakennuksissa tulee olla korkealaatuinen ja monipuolinen, olemukseltaan rakennusmateriaalien luontaisista väreistä

syntyvä. Erityisesti alueen suurimmissa rakennus- ja kortteli-kokonaisuuksissa pääkadun ja torin ympärillä tavoitteena on pienkaupunkimainen ote. Rakennukset ovat alaosiltaan tummahenkisiä luonnonkivisiä tai luonnonkiviluonteisia ja yläosiltaan vaaleaksi rapattuja vaihtelevan värisiä kaupunkirakennuksia.

Pysäköintialueet rajataan katutilasta ja jäsennellään istutusaluein, katoksin ja puurivein. Pysäköintipaikkannormi perustuu mm. asuntojen lukumäärään tai liiketilan kerrosalaan, ja vaihtelee jonkin verran eri osa-alueilla. Autopaikat sijoitetaan maantasoon ja osa pysäköintipaikoista sijoitetaan rakennuksiin ensimmäiseen kerrokseen. Storörintien varteen on sijoitettu kolme pysäköimispaikka-aluetta, ja vielä kaksi erillistä aluetta yleistä pysäköintiä varten. Näiden autopaikoista osa on varattu pienvenesataman ja palvelurakennusten korttelin tarpeisiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu erikseen määriteltävässä aikataulussa. Toteutuksen laatua ohjataan erillisellä rakennustapaohjeella. Toteutuksesta on laadittu maankäytösopimus yksityisen maanomistajan ja Sipoon kunnan välillä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Väestöennusteet

Sipoossa varaudutaan noin 35 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2025 mennessä. Helsingin puolelle siirtyvän Lounais-Sipoon alueen asukasmääräksi on arvioitu tulevaisuudessa noin 30 000 asukasta.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue on noin 37 hehtaaria. Se sijaitsee Suomenlahden rannalla Sipoon kunnan Itäsalmen kylässä, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Alueen läpi kulkee Uusi Porvoontie (mt 170). Alueella maantien varressa on yhteensä 14 omakotitaloa. Maantien eteläpuolella Storörenin ja Lillörenin niemillä on mm. piensatamatoimintoja, veneensäilytysalueita, kahvila, kanoottisäilytysvajoja. Uuden Porvoontien vieressä on uusi liikerakennus, jossa on kanootti- ja veneilytarvikemyymälä. Lännessä Helsingille siirtyneellä alueella sijaitsee asemakaavoitettu Korsnäsin pientaloalue. Sipoon puolella suunnittelualue rajautuu idässä ensin merenlahteen, jonka itäpuolella on Majvikin niemi, Majvikin vanha maatila ja omakoti- ja loma-asutusta.

Pohjasuhteet

Storörenin ja Lillörenin entisten saarten alueella maanpinnan nykyinen korkeus nousee enimmillään +3.6 metriin. Muualla nykyinen maanpinta on tasossa +0.6-+1.2 metriä. Saarten alueella kallio ja tiivis moreenipinta muodostavat nykyisen maanpinnan. Saarten ja rannan välissä on pehmeä liejuinen savikerros moreenipatjan päällä. Savikerros on paksuimmillaan noin 5.5 metriä. Maanpinta on tasattu louheesta ja kitkamaasta koostuvalla noin 1.5-2 metrin paksuisella täytemaalla.

3.2.2 Luonnonolot

Alue on ollut erilaisten toimintojen vaikutuksessa hyvin kauan eikä luonnontilaisia alueita juurikaan ole niemen alueella. Storörenin ja Lillörenin entisten saarien maantasot ovat jonkin verran lähiympäristöä korkeammalla. Niillä kasvaa vanhoja mäntyjä, koivua ja tervaleppää. Tonttien alueella kasvaa koivua, raitaa, leppää ja hopeapajua. Rannat ovat matalia ja ruovikoituneet. Tiheä järviruokokasvusto levittäytyy noin 50 - 250 metrin levyisenä nauhana rannalta ulospäin.

Alueelta tehtiin luontoselvitys kesällä 2008. Siinä alueen arvokkaimmaksi kohteeksi todettiin Storörsbottnetin pohjukassa oleva tervaleppälehto, josta läntisin osa sijaitsee kaava-alueella. Tervaleppälehto jatkuu tien varrella Majvikin suuntaan Fallbäckin puron suun molemmin puolin. Aluekokonaisuus täyttää luonnonsuojelulain 29§ mukaisen suojeltavan luontotyypin vaatimukset.

Kaava-alueelta ei löydetty uhanalaisia tai silmälläpidettäviä kasvilajeja.

Alueen linnusto on ruovikoituneelle merenlahdelle tyypillinen. Ruovikkolintuja on runsaasti, mutta harvinaisuuksia ei esiintynyt. Bölsfjärdenin lahden ja kaava-alueen molemmin puolin olevien lahdekkeiden vesialueet ovat muuton aikana vesilintujen levähdysaluetta.

Sipoon yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä Storörenin alueella selvitettiin lepakoiden esiintymistä. Alueella havaittiin pohjanlepakko ja vesisiippa (Sipoon yleiskaavan luontoselvitys 2006). Lahtien ruovikkoiset pohjukat ovat runsaasti ravintohyönteisiä tuottavaa ympäristöä ja lepakoille hyvää saalistusaluetta. Alueella ja ympäristössä olevat vanhat rakennukset saattavat olla lepakoiden päiväpiilopaikkoja. Niitä remontoitaessa lepakot tulee ottaa huomioon siten, ettei toimenpiteitä ullakkorakenteissa tehdä aikana, jolloin lepakot oleilevat niissä.

Alueen merenalainen luonto on selvitetty kesällä 2008 tehdyllä vedenalaisen luonnon selvityksellä (Alleco Oy). Storörenin alue on suojaisa sisälahti, jota leimaavat matalat ruovikkorannat. Läntisen pohjukan rannat sekä pienvenesataman alue ovat suoran ihmistoiminnan vaikutuksessa, mutta itäinen pohjukka on paikoitellen jokseenkin muokkaamaton. Itäisessä pohjukassa myös sijaitsee potentiaalisimmat meriuposkuoraisen habitaatit. Kasvilajisto on suojaiselle murtovesilahdelle tyypillistä, joskin lajimäärä on suhteellisen suuri. Kartoituksessa ei havaittu uhanalaisia kasvi- tai levälajeja. Pohjaeläinlajiston voidaan kirjallisuusviitteiden perusteella päätellä koostuvan pääasiassa rehevälle murtovesilahdelle tyypillisestä lajistosta.

3.2.3 Maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö

Storörenin asemakaava-alue sijoittuu selkeiden kallioselänteiden rajaaman merenlahden, Bölsfjärdenin, pohjukkaan. Ympäröivät kalliorannat ovat paikoitellen hyvinkin jyrkkiä ja voimakaspiirteisiä. Itse kaava-alue on nykytilassaan hyvin alavaa ja maaperältään pääasiassa liejua ja täyttömaata. Selkeimpinä kokonaisuuksina erottuvat puustoiset kumpareet, jotka luovat ryhtiä ja ilmettä tasaiselle niemelle.

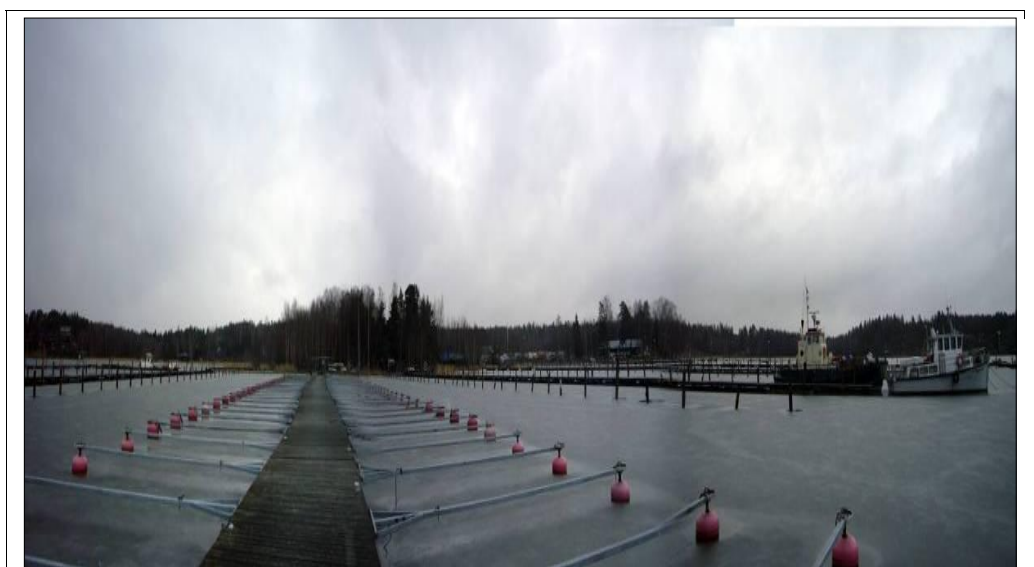
Topografialtaan asemakaava-alue on tasainen ja alava. Storören on nykyisellään tasolla noin + 1-1,50 mmpy ja matalahkot kumpareet kohoavat korkeimmillaan tasolle + 3,0 mmpy. Pohjoisessa maasto kohoaa kuitenkin nopeasti, ja välittömästi Uuden Porvoontien pohjoispuolella maasto kohoaa jo yli 20 metriin mpy.



Kuva 3 Maisemarakenne

Maisemakuvaltaan alue on nykyisellään jäsentymätön ja pääosin avoin. Venesataman toiminnot hallitsevat alueen eteläosan ilmettä, mikä korostuu erityisesti talvella lehdettömään aikaan. Ranta on ruovikkoista niemen molemmiin puolin ja korkea ruovikko sulkee näkymiä alavalta maalta merelle. Komeat männyt matalalla moreenikumpareella ovat maisemakuvan tärkeitä elementtejä erityisesti mereltä katsottaessa.

Lähiympäristössä hallitsevimpia kalliojyrkänteiden ohella ovat Helsingille siirtyneen Villanellan alueen tiivis pientaloalue. Muutoin rakentaminen peittyy pääosin kasvillisuuden lomaan. Yleisilmeeltään ympäröivät rannat ovatkin reheviä ja pääosin puustoisia.



Kuva 4 Storören mereltä nähtynä. Kuvan vasemmassa laidassa Villanellan rakennusryhmää.

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lähimmät muinaisjäännökset sijoittuvat alueen länsipuolelle Korsnäsin kallioselänteelle. Sipoon saaristossa on säilynyt runsaasti vanhoja ja komeita huviloita, jotka muodostavat eheitä huvilakulttuurin kokonaisuuksia. Maakunnallisesti arvokkaita huvila-alueita 1900-luvun alusta sijoittuu Storörenin edustalle Mågsholmenin, Stora Bergholmenin ja Katriholmenin pieniin saariin. Valtakunnallisesti arvokas Östersundomin kartano kulttuurimaisemineen jää etäälle länteen jatkuvan merenlahden pohjukkaan.

3.2.3.1 Pinta- ja pohjavedet

Alue on eteläosiltaan alavaa, maanpinnan korkeus +0.6-1.2 metriä ja alttiina merenpinnan kohoamisen aiheuttamalle veden tulvimiselle. Pohjoisosassa nykyisen omakotialueen kohdalla sijaitsee +3 metrin korkeuskäyrä.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita.

3.2.3.2 Väestö- ja palvelut

Uuden Porvoontien molemmin puolin kaava-alueella on 14 omakotitaloa, joissa asukkaita on noin 30 henkeä. Rannassa on kahvilarakennus ja veneen myynti- ja korjausliike. Alueella on myös kanootti- ja veneilytarvikkeita myyvä liike. Satama toimii kalastustukikohtana ja yhteysveneiden satamapaikkana. Huviveneille on kahdeksan laituria. Alueella toimii kanoottiklubeja ja veneseuroja.

3.2.4 Rakennettu ympäristö

Rakennuksia suunnittelualueella on vähän. Niemellä sijaitsee 1990-luvulla rakennettu hirsinen kahvila sekä erilaisia veneilyyn liittyviä halleja, varastoja ja vajoja. Niemen länsireunalla sijaitsee myös yksi kesämökki. Pohjoisosassa on useita asuintaloja, jotka ovat sijoittuneet pääosin kallio- ja moreeniselänteen eteläreunalle.

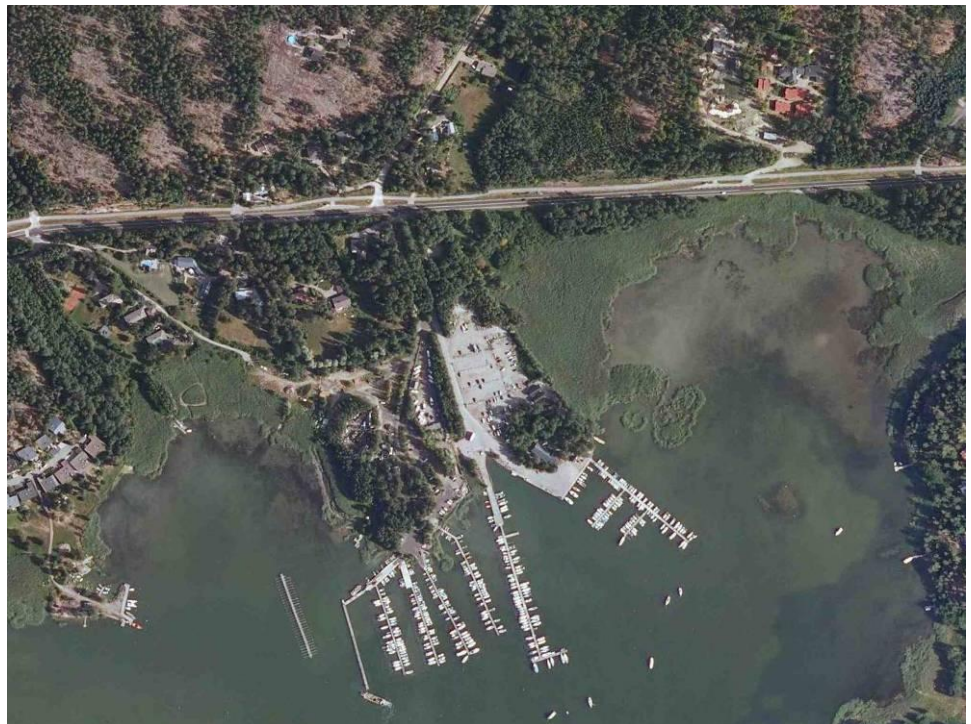


Kuva 5 Storörenin kahvila ja kanoottivajat.

3.2.4.1 Liikenne

Storörenin alue sijaitsee moottoritieluokkaisen Porvoonväylän (vt 7/ E18) rinnakkaistienä toimivan Uuden Porvoontien (mt 170) varrella. Porvoonväylä on osa valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävää E18-yhteyttä.

Storörenin satama-alue liittyy nykyisin Uuteen Porvoontiehen Storörintien kautta. Pohjoispuolella Uuteen Porvoontiehen liittyy Immersbyntie, joka on yhteys pohjoiseen Immersbyhyn, Hindsbyhyn ja Sipoon kuntakeskukseen Nikkilään.



Kuva 6. Ilmakuva, josta näkyy kaava-alueen sijainti ja nykyinen maankäyttö.

Uudella Porvoontiellä on tievalaistus. Tien nopeusrajoitus on 60 km/h.

Nykytilanteessa Uuden Porvoontien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on kaava-alueen kohdalla 6267 ajoneuvoa/vrk. Raskaiden ajoneuvojen osuus on 6%. Vuodelle 2030 ennustettu liikennemäärä on vastaavasti 8397 ajoneuvoa/vrk ja raskaiden ajoneuvojen osuus on 8% (Sipoon Storörenin kaava-alueen meluselvitys 2008). Liikennemäärät ovat kuitenkin merkittävästi suuremmat jos Etelä-Sipoon asutusta palveleva raideliikennenyhteys Helsinkiin ei toteudu.

Tieosuus toimii yllävaltojen ja –korkeiden kuljetusten reittinä. Uudella Porvoontiellä kulkevat nykyisin Porvoon ja Helsingin välillä liikkuvat vakiovuorojen linja-autot.

Kevyelle liikenteelle on nykyisin erillinen kevyen liikenteen tie Uuden Porvoontien pohjoispuolella.

3.2.4.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle vaikuttaa Uuden Porvoontien liikenteen aiheuttama melu.

Alueelle on toiminut vuosikymmeniä veneen kunnostusta ja säilytystä harjoittaneita yrityksiä ja venekerhoja. Veneiden säilytysalueella on todennäköisesti pilaantuneita maita. Alueella on ilmennyt roskaantumista ja mm. luvatonta maantäyttöä, ruoppausta ja ruoppausmassan läjitystä. Maaperän tilaa ei ole tässä vaiheessa voitu selvittää kattavasti ja systemaattisesti. Näin ollen tarkemmat selvitykset tulee tehdä viimeistään ennen rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä.

3.2.4.3 Pilaantuneet maat

Storörenin alueella on toiminut vuosikymmeniä pienvenesatamia ja aluetta on laajennettu täyttömailla 1970 -luvulla. Satama-alueella voidaan todeta maaperä- ja pohjatutkimuksen tuloksena olevan pilaantuneita maita erityisesti veneiden talvisäilytyskenttien alueella, jossa veneitä on käsitelty haitta-aineita (esim. raskasmetallit) sisältävillä maaleilla tai maalilla on poistettu raapimalla. Ranta- ja vesialueilla on mahdollisesti pilaantuneita kerrostumia, koska haitallisia aineita kuten tributyyliä (TBT) on voinut joutua veneiden pohjamaaleista mereen. Myös mineraaliöljy- ja metallisaasteet ovat tyypillisiä satama-alueiden ranta- ja vesialueille. Saastunut kerrostuma on usein noin metrin paksuinen.

Myös täyttömaat voivat olla pilaantuneita, koska usein vanhoihin täyttöihin on käytetty myös ns. jätemaata. Pilaantuneisuus on todennäköisintä pintamaassa ja täytötkerroksissa.

Uudisrakentaminen on mahdollista vain pilaantumattomalle maalle, joten pilaantuneisuus ja sen laajuus selvitetään maaperän ja sedimenttien pilaantuneisuustutkimuksella.

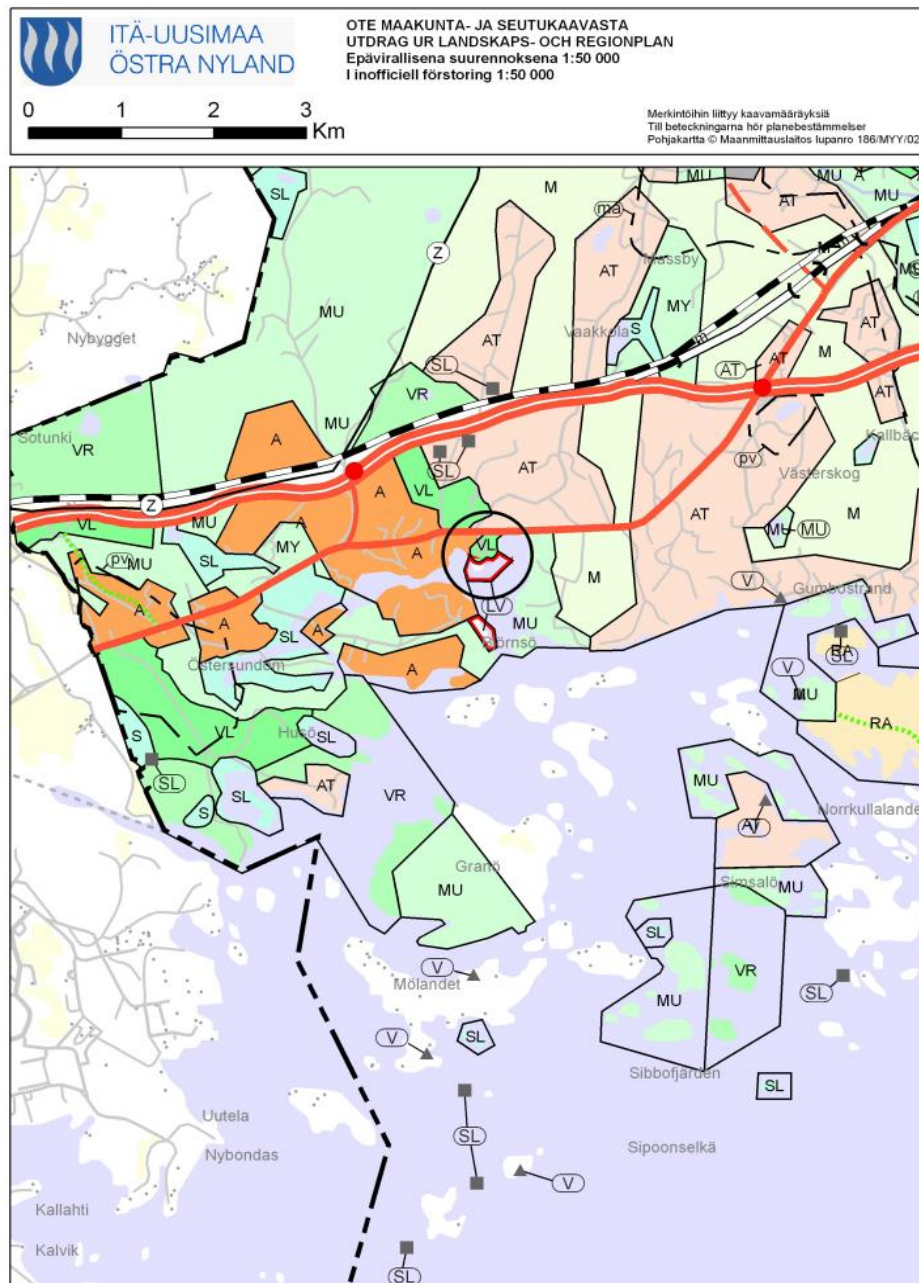
Pohjatutkimuksen yhteydessä alueelta tehtiin alustava selvitys maaperän puhtaudesta. Tutkimusten perusteella pienvenesataman alueella maaperä on osittain lievästi pilaantunutta. Itäosan veneidensäilytysalueen pintakerroksessa on ohjearvojen ylittäviä määriä etenkin kuparia. Pilaantuminen rajoittuu pintakerrokseen noin (0.05 m). Syvemmillä noin 0.1 metrin syvyydestä alaspäin ei maaperän pilaantumista ole havaittavissa. Länsiosassa havaittiin pieni alue, jossa maakerroksen pintaosissa sinkin määrä ylitti ylemmän ohjearvon. Muilta osin alueella havaittiin pieniä erillisiä kohtia, joissa kynnysarvot ylittyivät arseenin, antimonin ja öljyhiilivedyn osalta. Myös PAH-yhdisteet ylittivät kynnysarvon. Haitta aineet ovat kuitenkin kaikilta osin täytötkerroksen pintaosissa (Geo-Juva Oy).

3.2.5 Maanomistus

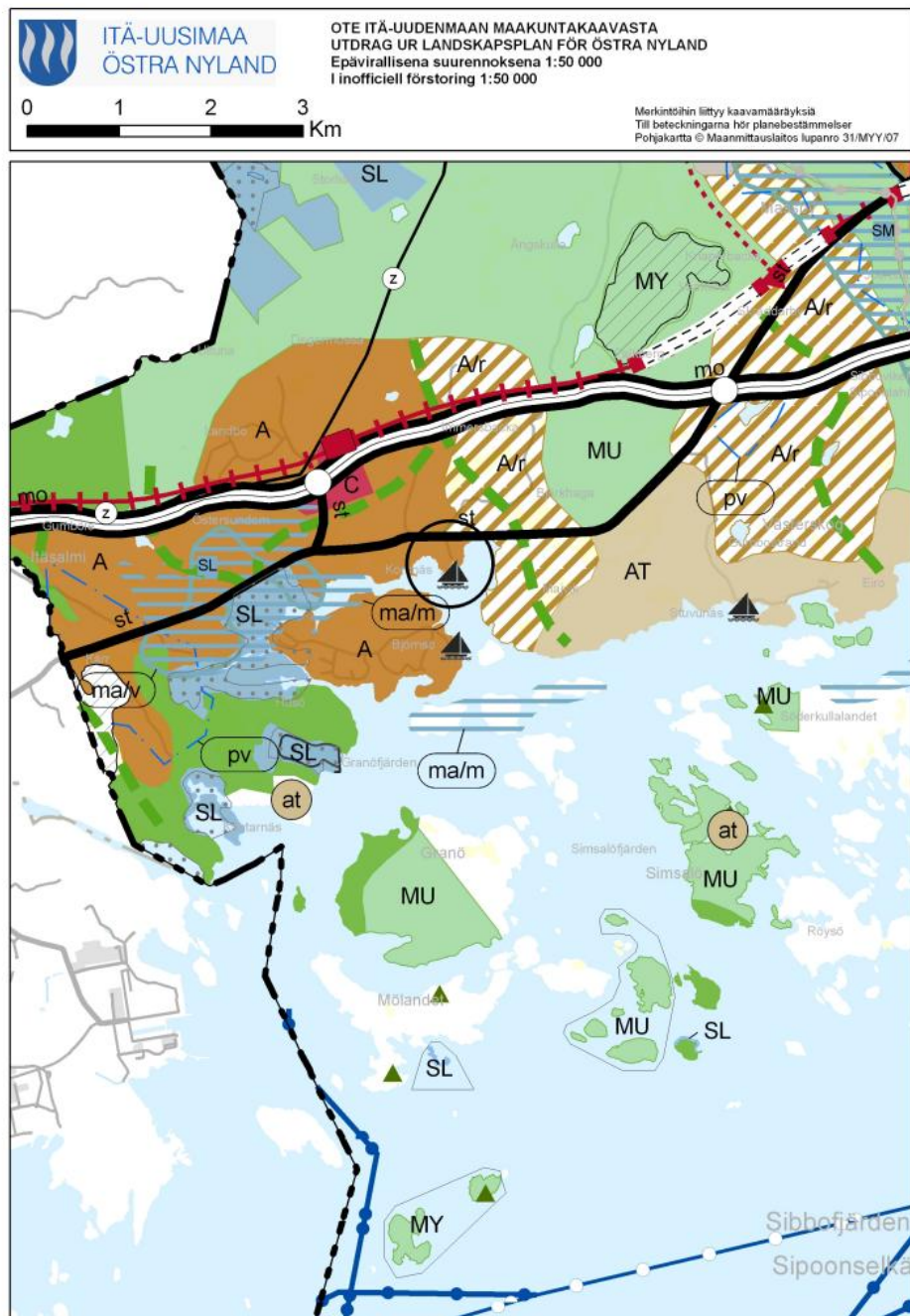
Alueen itäpuoli, Storören on Sipoon kunnan omistuksessa. Länsipuoli Lillören ja Uuden Porvoontien ja Immersbyn tien varrella olevat alueet ovat yksityisten omistamia. Sopimusalueista on liitteenä kartta.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava



Kuva 7. Ote Itä-Uudenmaan Maakunta- ja seutukaavasta.



Kuva 8. Ote Itä-Uudenmaan maakuntavaltuuston 23.11.2007 hyväksymästä maakuntakaavasta. Taajamatoimintojen alue A, taajamatoimintojen laajenemisaluetta A/r, venesatama.

Suunnittelualue kuuluu Itä-Uudenmaan maakuntaliiton alueeseen. Voimassa oleva seutukaava- ja maakuntakaavayhdistelmä on tehty vaiheittain. Ympäristöministeriö vahvisti Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan 5.4.2002. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä muutosalue on merkitty lähivirkistys- ja vesiliikennealueeksi (VL ja LV). Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007. Uudessa maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoiminnoille ja pienvenesatamalle.

3.3.2 Yleiskaava

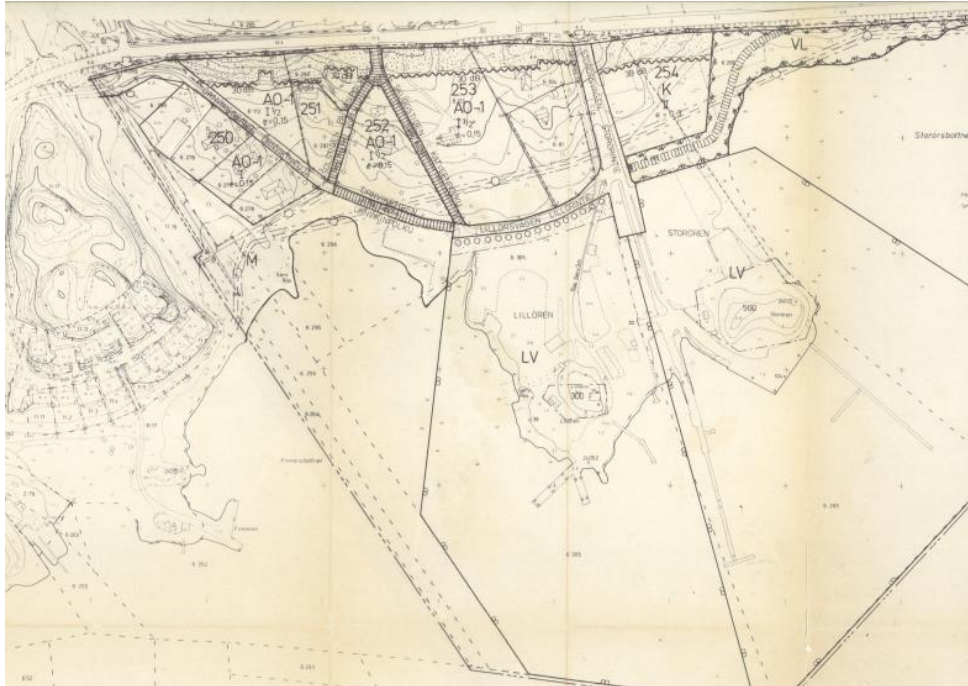
Kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaava 2025:ssä Storörenin alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Uusi Porvoontie on merkinnällä seututie/pääkatu (st/pk). Storörenin niemellä on venestaman/venevalkaman merkki. Uuden Porvoontien pohjoispuolella on tieyhteystarve ja joukkoliikenteen yhteyskäytävän/yhteystarpeen merkintä.



Kuva 9 Ote Sipoon yleiskaavasta 15.12.2008. Harmaalla merkitty alue siirtyi Helsingille v. 2009 alusta.

3.3.3 Asemakaava

Voimassaoleva Storörenin asemakaava on vahvistettu 7.2.1996. Alueen nykyinen maankäyttö on pääosin asemakaavan mukaista.



Kuva 10 Ote Storörenin asemakaavasta 7.2.1996

3.3.4 Pohjakartta

Alueelta on tehty pohjakartoitus keväällä 2008.



Kuva 11 Pohjakarttaote.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella ilmeni jo v. 1995 tarvetta pienvenesataman toimintaa tukevien palvelujen lisäämiselle ja kehittämiselle, joten asemakaavan muutos otettiin mukaan kaavoitusohjelmaan.

Sipoon kunnan uuden yleiskaavan kasvutavoitteiden vuoksi asemakaavan muutoksen tavoitteita arvioitiin uudelleen ja päädyttiin kehittämään aluetta pienvenesatamatoimintojen lisäksi myös merellisenä asuinalueena. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti edullisesti, asutuksen tiivistäminen on tältäkin kannalta perusteltua.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty tammikuussa 2008.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavoituksessa osallisia ovat:

maanomistajat ja ympäristön asukkaat
paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset,
joiden toimialaa kaavassa käsitellään

Luottamuselimet

kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekniikka- ja
ympäristölautakunta

Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio

tekniikka- ja ympäristöosasto, maankäyttötiimi

Muut

Uudenmaan ympäristökeskus
Uudenmaan tiepiiri
Itä-Uudenmaan liitto
Uudenmaan liitto
Helsingin kaupunki

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu 14.2.2008 Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanviraston ilmoitustaululla sekä kunnan internet –sivuilla www.sipoo.fi

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistuksesta ja kutsu kaavoitusta koskevaan tilaisuuteen julkaistiin Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 28.2.2008. Lisäksi tilaisuuteen jaettiin henkilökohtaiset kutsut kaava-alueen asukkaille 28.2.2008. Sipoon Kanoottiklubin edustajille lähetettiin sähköpostikutsu tilaisuuteen.

Suunnittelun alueen eri vaihtoehtojen havainnekuvia ja tehtyjä perusselvityksiä esiteltiin yleisölle Sakarinmäen koululla 4.3.2008. Kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti lausuntoja ja mielipiteitä.

Kaavaluonnos oli nähtävänä 4.8.2008 – 5.9.2008 ja 20.8 pidettiin yleisötilaisuus. Kaava-esittelyssä oli noin 150 henkeä ja luonnosta koskevia mielipiteitä ja lausuntoja saatiin 32 + 11kpl.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 6.11.2008 - 15.12.2008 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin 16 muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ensimmäinen kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin

Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa Storörenin kahvilassa 15.2.2008.
 Toinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.11.2008.
 Viranomaisneuvottelujen muistiot ovat tämän selostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan paremmin nykyisiä tarpeita vastaava maankäyttö. Asemakaavatyössä panostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle.

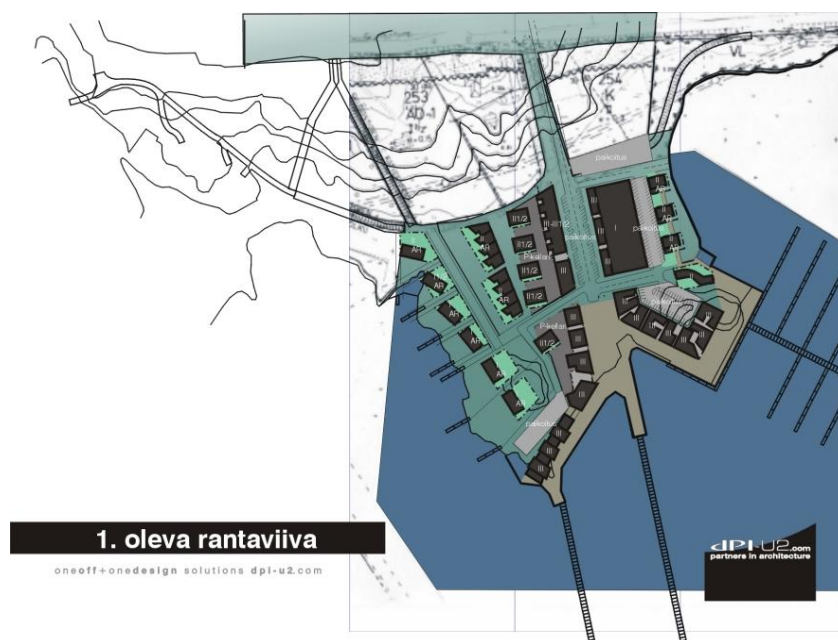
Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta

Asemakaavan muutos kumoaa alueelle aiemmin laaditun ja vahvistetun asemakaavan.

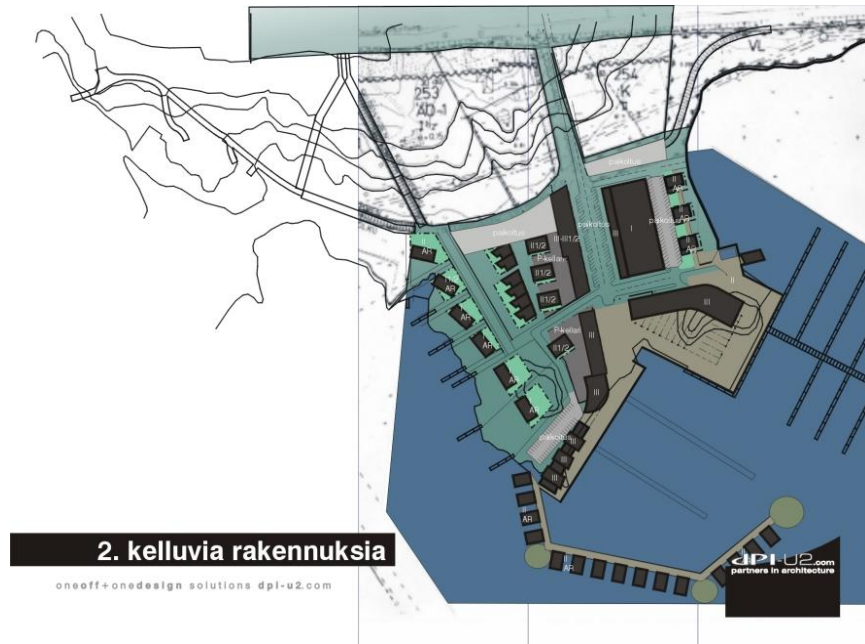
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

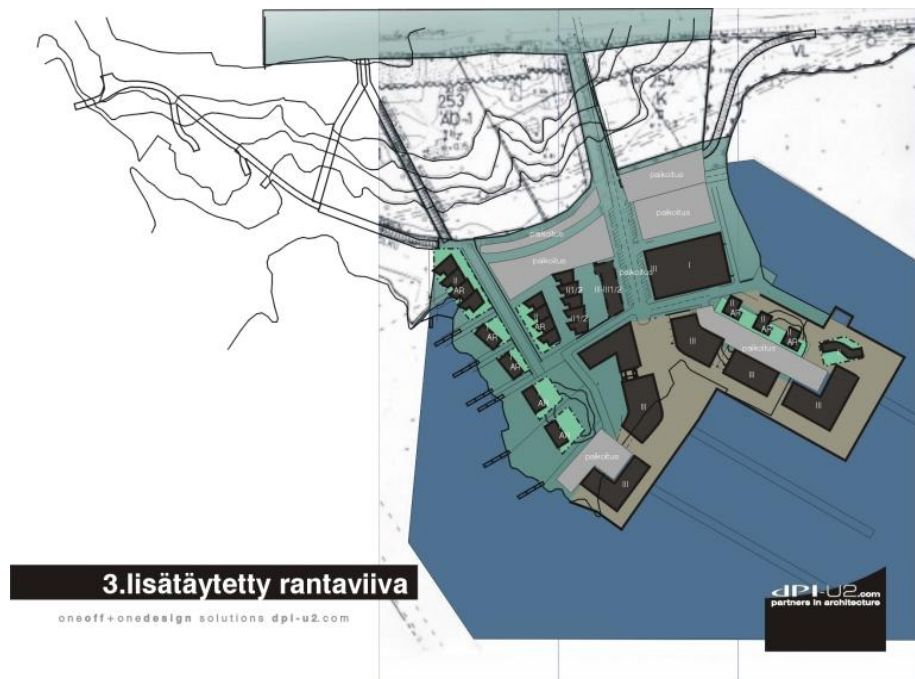
Vaihtoehdot käsittelevät alkuperäisen kaavarajauksen mukaista aluetta. Ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti kaava-alueita myöhemmin laajennettiin käsittämään myös Uuden Porvoontien ja Storörenin väliset alueet. Vaihtoehdoissa tutkittiin mm. erilaisia rantaviivan muotoja ja lisätäyttömahdollisuuksia, kelluvia rakennusratkaisuja sekä erilaisten palvelujen sijoittumista alueelle.



Kuva 12. Esim Versio 1. vaihtoehtoluonnos havainnekuva.



Kuva 13. Esim Versio 2. vaihtoehtoluonnos havainnekuva.



Kuva 14. Esim Versio 3. vaihtoehtoluonnos havainnekuva.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoista päädyttiin jatkamaan eniten olemassa olevan rantaviivan muotoa seuraavaa ehdotusta. Jatkotutkimuksessa tutkittiin edelleen maankäyttöä, liikenneverkkoa, palvelujen sijoittumista ja rakennusmassojen sijoitteluvaihtoehtoja.

Kaaviot 1.vaihtoehdosta:



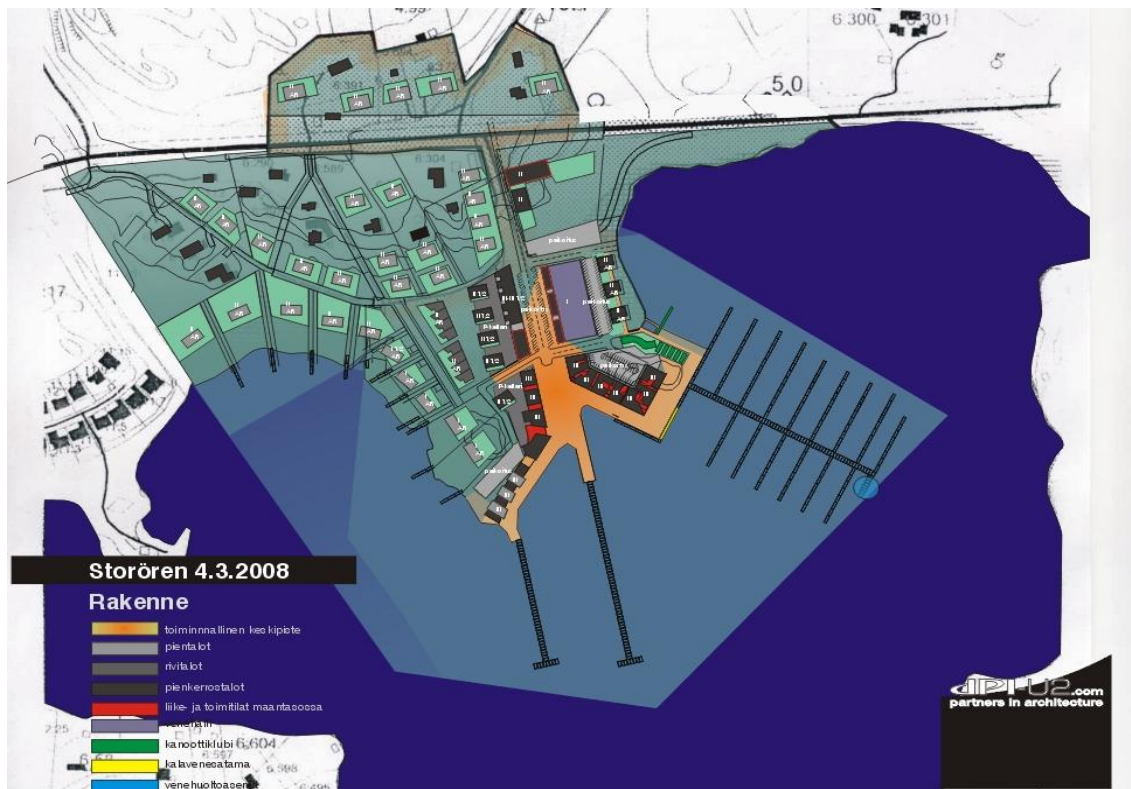
Kuva 15. Kaavio: alustava aluesuunnitelma.



Kuva 16. Kaavio: Maankäyttö, rakennusedellytyksenä mm. maatayttö



Kuva 17. Kaavio: Liikenne ja jalankulku



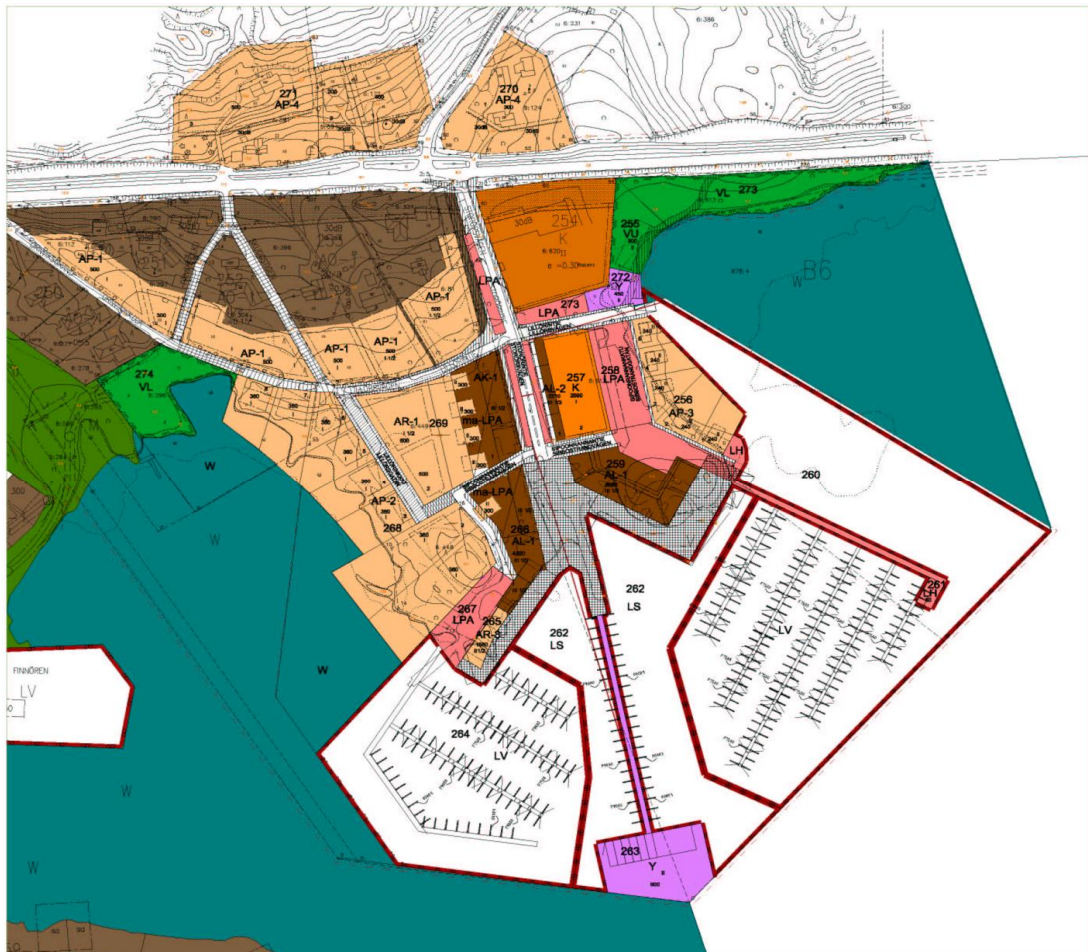
Kuva 18. Kaavio: Rakenne ja palvelut

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

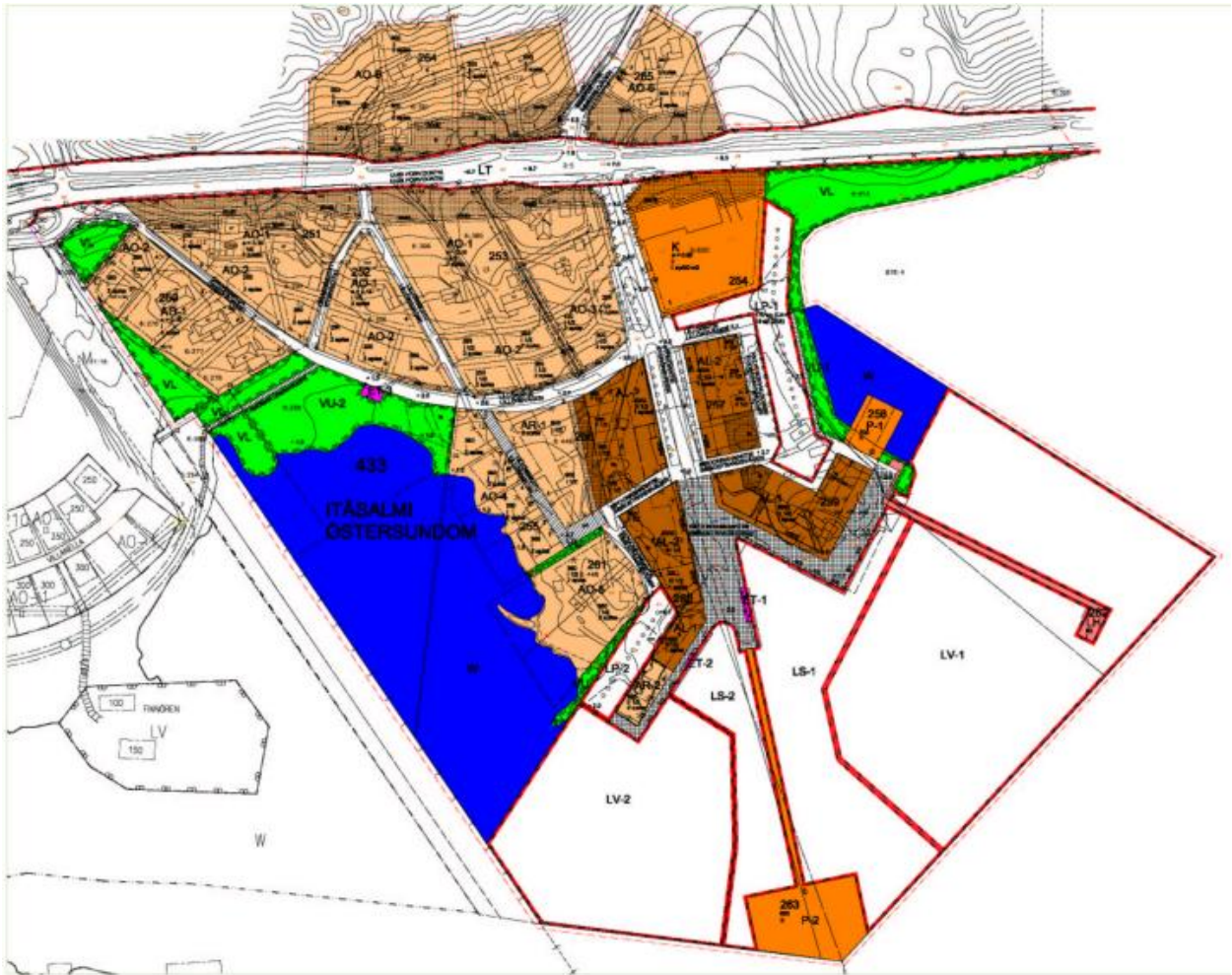
Valittu ratkaisu vastasi parhaiten ympäristökuullisia, taloudellisia ja toiminnallisia tavoitteita. Ratkaisu sallii riittävästi muunneltavuutta ja mahdollistaa vaihteittainen rakentamisen. Samalla pidettiin kuitenkin huolta korkeatasoisen miljööön syntymisestä.



Kuva 19. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: näkymä rantatorille.



Kuva 20. Asemakaavaluonnoksen asemakaavakartta.



Kuva 21. Nähtävillä ollut Asemakaavaehdotuksen asemakaavakartta.



Kuva 22. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Ilmakuvaprojektio.



Kuva 23. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Näkymä eteläkaakosta.



Kuva 24. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Näkymä etelästä.



Kuva 25. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Rantatori.



Kuva 26. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Poikittaisleikkaus.



Kuva 27. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Pitkittäisleikkaus.



Kuva 28. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Näkymä lännestä.



Kuva 29. Esim. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva: Näkymä kaakosta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan satama- ja vapaa-ajan erilaisten toimintojen järjestäminen sekä toimitilojen ja asuinrakennusten rakentaminen Storörenin alueelle. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista siten, että syntyy arkkitehtonisesti ja ympäristökuvallisesti korkeatasoinen rakennettu kokonaisuus, joka materiaaliensa, massoitteilunsa ja väriensä puolesta täydentää ja kohentaa alueen ilmettä.

Keskialue Storörenin alueesta on korkeampaa ja pienkaupunkimaista tilaa luovaa rakentamista keskusbulevardeineen, keskustoreineen ja satamalaiturialueineen. Rakennusvolyymi pienenee ja harvenee

Storörintien keskusbulevardista erkaannuttaessa ja molempien puolien lahdenpohjukoihin päin mentäessä.

5.1.1 Mitoitus

Alueen mitoitus ja pinta-alatiedot käyvät ilmi tämän selostuksen liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan mukainen maankäyttö mahdollistaa esim. rantatorin kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä muita asuinalueelle soveltuvia liike- ja toimistotoimintoja, vierasvenesataman palvelutiloihin, kotisatama-alueen, vesillelaskumahdollisuuksiin, pienkalastajasataman palvelut, yhdysvenelaiturin, venehuoltoaseman, purjehduskoulun, kelluvan uimalan, kanoottiklubin kahviloihin sekä veneiden korjaus- ja myyntitoimintoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hyvään ympäristökuvaan pyritään kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella, jotka edellyttävät rakennusten rakentamista kiinni Storörintien varren rakennusalan rajaan ja kehystämään rantatorialueen rajoja. Kaavamääräyksillä varmistetaan myös se, että julkisivu on elävä ja noudattaa ympäristöön sopivaa mittakaavaa. Rakentamistapaohjeessa määritellään julkisivujen luonne mm. materiaali- ja värimääritelmillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelit 250-252

Korttelit 250-252 olivat erillispientalojen korttelialuetta AO-1, jossa tontille sai tehdä yhden asunnon. Nyt osa niistä muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO-2, joilla tontille voi tehdä kaksi asuntoa. Lisäksi tonteista osan koko pienenee. Näillä muutoksilla on tarkoitus tiivistää aluetta. Myös rakennusoikeus lisääntyy hieman. Uudisrakentaminen painottuu vilkasliikenteisestä maantiestä etäämmälle, korttelien eteläosaan, suotuisaan ilmansuuntaan. Meren läheisyydessä tonttien maastoa joudutaan nostamaan ja muotoilemaan jotta uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Maastonmuutos edellyttää alan asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan täytön oikea toteutustapa ja geotekninen vakavuus. Nykyinen omakotirakennuskanta voidaan säilyttää.

Kortteli 253

Kortteli 253 oli AO-1 aluetta. Siitä osa muuttuu AO-2 ja AO-3 alueiksi (kaksi asuntoa tontille mahdollistava erillispientalojen korttelialue). Rakennusoikeus lisääntyy hieman ja tonttikoko pienentyy. Tällä tehostetaan alueen maankäyttöä. Uudisrakentaminen painottuu korttelin eteläosaan, joka on melulta suojaisampi ja ilmansuunnalta asumiselle edullinen. Osalla tonteista maastoa joudutaan nostamaan jonkin verran ja muotoilemaan jotta uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Maastonmuutokset edellyttävät alan asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan toimenpiteen oikea toteutus ja geotekninen vakavuus. Vanha asuinrakennuskanta pihapiireineen voidaan säilyttää nykyisen luonteisena.

Kortteli 254

Korttelin 254 maankäyttö liike- ja toimistorakennusten korttelialueena ja rakennustehokkuus säilyvät ennallaan. Merkintä K täsmentyy merkinnäksi K-1. Korttelinraja siirtyy hieman Storörintien ja Uuden Porvoontien risteyksen näkemäalueella liikennejärjestelyn johdosta. Tontin käyttö helpottuu kun siltä voidaan poistaa aluevaraus maanalaista johtoa varten (ns. Kuuma linja, suurvaltojen välinen puhelinkaapeliyhteys).

K-1 –alueen vieressä sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle LP-6 varataan mm. pienvenesatamaa varten 170 autopaikkaa ja korttelin 258 tarpeisiin 15 autopaikkaa.



Kuva 30. Havainnekuva Uuden Porvoontien eteläpuolelta.

Kortteli 255

Kortteli on entistä Lillörenin venesataman aluetta LV, joka muutetaan omarantaiseksi erillispientalojen alueeksi AO-4 ja AO-5. Rakennukset ovat ilmeeltään matalia ja antavat alueelle mereltä ja vastarannasta katsottaessa rytmikkään ja ranta-alueiden henkeä mukailevan näkymän polveilevine rantaviivoineen, vastakohtana rantatorin ja satama-alueen säännöllisesti rakennettavalle rantaviivalle. Alueella on ilmennyt luvatonta läjitystä, ruoppausta ja roskaantumista. Vaikka pilaantuneet alueet on selvitetty, pilaantumisen laatua ei ole selvitetty kattavasti. Ennen kuin korttelin alueella ryhdytään rakentamaan tai muihin toimenpiteisiin, ympäristönsuojeluviranomaisille tulee toimittaa selvitys maaperän tilasta ja mahdollisesti pilaantunut ja roskaantunut maaperä on kunnostettava. Maasto on alavaa, joten kaikkia tontteja joudutaan täyttämään ja

muotoilemaan. Uudisrakennusten alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +3m. Maastonmuutokset edellyttävät alan asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan toimenpiteen oikea toteutus ja geotekninen vakavuus sekä rannan eroosionkestävyys.

Omarantaisten erillispientalojen alueet 255 AO-4 ja AO-5 reunustavat Lillörenin ranta-alueita lännessä.



Kuva 31. Länsirannan havainnekuva.

Kortteli 256

Korttelin 256 osa AL-2, tontti 1, rajautuu Storörintiehen. Tontilla 1 sallitaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen. Kerrosalasta on käytettävä vähintään $\frac{3}{4}$ asuinhuoneistoja varten. Kannella katettuun ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat autonsäilytyspaikat sekä mahdollisesti teknisiä ja muita rakennuksen aputiloja. Ensimmäisessä kerroksessa Storörintien puoleisessa kulmassa on myös varaus liiketilalle. Pihakannelle toteutetaan istutuksin ja erilaisin rakentein asukkaiden käyttöön viihtyisät puisto- ja leikki- oleskelutilat. Ylempiin kerroksiin sijoittuu asuntoja.

Korttelin 256 osa AR-1, tontti 2, rajautuu lännessä Lillörintiehen. Tontti 2 on 1½-kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennuksille on määrätty vesikattojen enimmäiskorkeudet. Tavoitteena on myös rakennusten korkeuden porrastaminen rantaa kohti.

Rakennusmassa on kadun suuntaan voimakkaasti polveileva yksi- ja kaksikerroksisia asuntoja sisältävä III ½ kerroksinen rakennus. Pihakannan länsireunaa reunustaa erillis- ja paritalojen ryhmä leikkipaikkoineen. Korttelin länsireunalta avautuu näkymä länteen korttelin 255 talojen yli ja väleistä.

Korttelissa 256 uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Lisäksi siellä on tehtävä maaperän tilaan liittyvät selvitykset, ja täyttöjen osalta on otettava huomioon samat seikat kuin korttelissa 255.



Kuva 32. Länsipuolen asuntoalueen havainnekuva.

Kortteli 257

Korttelissa 257 Storörintien itäpuolella sallitaan vastaavan tyyppinen asuin-, liike- ja toimistorakentaminen AL-2 kuin tontilla 256/1. Kerrosalasta on käytettävä vähintään $\frac{3}{4}$ asuinhuoneistoja varten. Katutasossa Storörintien puoleisissa kulmissa sijaitsevat liiketilat esim. venetarvike- liikkeelle ja venekaupalle. Rakennus on voimakkaasti polveileva ja osin terassoitu. Korttelin eteläosaan on osoitettu leikki- ja ulko-oleskelupaikat.

Korttelissa 257 uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Lisäksi siellä on tehtävä maaperän tilaan liittyvät selvitykset, ja täyttöjen osalta on otettava huomioon samat seikat kuin korttelissa 255.



Kuva 33. Itärannan havainnekuva.

Kortteli 258 ja VU-8 ja EV-1 -alue Storörsbottnetissa

Asemakaava-alueen itärantaan on varattu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU-8 kanoottikerhon toimintarannaksi.

Kanoottirannan eteläpuolelle kortteliin 258 palvelurakennusten kortteli-alueelle P-1 tulevat kanoottien säilytystilat sekä kanoottiklubi / kahvila-rakennus kanoottilaiturien yhteyteen itäisen niemen kärkeen. 15 auto-paikkaa toteutetaan yleiselle pysäköintipaikalle LP-6 varatulle alueelle. Korttelissa 257 uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Maastonmuutokset edellyttävät alan asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan toimenpiteen oikea toteutus ja geotekninen vakavuus sekä rannan eroosionkestävyys.



Kuva 34. Kanoottiklubin / kahvilan alueen havainnekuva.

Kortteli 259

Rantatorin itäreunaa reunustavat korttelin 259 asuin-, liike- ja toimistorakennukset, AL-1. Kerrosalasta on käytettävä vähintään $\frac{3}{4}$ asuinhuoneistoja varten. Katutasoon sijoittuu osa alueen ravintola- ja kauppa-palveluista. Ylempiin kerroksiin tulee laadukkaita yksi- ja kaksikerroksisia asuntoja kattuhuoneistoineen. Maantasoon toteutettavien asuntojen pihat terassoidaan.

Rakennusten julkisivussa katutason kerros erottuu omana kiviaineisena materiaalinaan ylemmästä vaaleammasta kiviaineisesta rakennusmassasta ja rakennusten katu- ja torijulkisivu määritellään kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeella polveilevaksi erkereineen, sisäänvetoineen ja parvekkeineen.

Korttelissa 259 uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Lisäksi siellä on tehtävä maaperän tilaan liittyvät selvitykset, ja täyttöjen osalta on otettava huomioon samat seikat kuin korttelissa 255.



Kuva 35. Rantatorin havainnekuva 1.

Kortteli 260

Rantatorin länsireunaa reunustavat tonttien 260/2 ja 3 asuin-, liike- ja toimistorakennukset (AL-1 ja AL-2). Niiden kaduntasokerrokseen sijoittuu pääosa alueen ravintola-, ja kauppapalveluista, esim. vierasvenesataman toimintaan liittyvät palvelut, tapahtumayritysten tilat, pienmyymälät ym. Ylempiin kerroksiin tulee laadukkaita yksi- ja kaksikerroksisia asuntoja ja kattuhuoneistoja. Rakennusten julkisivussa kaduntasokerros erottuu omana kiviaineisena materiaalinaan ylemmästä vaaleammasta kiviaineisesta rakennusmassasta ja rakennusten katu- ja torijulkisivu määritellään kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeella polveilevaksi erkkereineen, sisäänvetoineen ja parvekkeineen.

Tontilla 260/1 kytkettyjen asuinrakennusten tai rivitalojen korttelialueella AR-2 rakennukset ovat II ½ kerroksisia erillistaloja, joiden alin kerros on pääsääntöisesti autotalli- ja teknistä tilaa. Asuntojen enimmäismäärä on 6.

Korttelissa 260 uudisrakennusten alin lattia on vähintään tasolla +3m. Lisäksi siellä on tehtävä maaperän tilaan liittyvät selvitykset, ja täyttöjen osalta on otettava huomioon samat seikat kuin korttelissa 255.



Kuva 36. Rantatorin havainnekuva 2.

LP-2 ja LP-6

Yleiset pysäköintialueet, LP-2 ja LP-6, sijoittuvat torialueen ja liiketilojen läheisyyteen. Lisäksi pysäköimispaikkoja (p) tulee Storörintien varteen. Koko alueen yleiseen käyttöön olevat LP-alueet ja p-alueet mahdollistavat n. 340 yleistä autopaikkaa. Osa LP-6- ja p-alueiden paikoista on osoitettu kaavamääräyksellä kortteleita 258 ja 261 varten ja lv-1 alueen vene-laiturien käyttäjille. Kadunvarsipysäköinnin mahdollisuutta muualla selvitetään tarkemmin koko aluetta koskevan rakennustapaohjeen ja katusuunnittelun yhteydessä.

Suomessa venesatamissa käytetään tällä hetkellä mitoituseriaatteena 1ap / 3venepaikkaa (mm. Espoossa, Helsingissä ja myös muualla Suomessa, lähde: Marinetek Oy). Störörenin alueelle kaavaan tuleva mitoitus määritellään väljemmäksi: 1 ap / 2 venepaikkaa itäisen lv-1 venesataman osalle. Läntiselle kotisatamalle lv-2 ei ole varattu autopaikoitusta. Tämä kotisatama on tarkoitettu lähialueen sellaisille asukkaille, joiden venepaikka ei edellytä autopaikkaa, tai autopaikka sijoittuu lähellä olevien asuinkortteleiden yhteyteen.

Korttelit 261 ja 262, lv-1, lv-2, lv-3

Asemakaavassa määritellään tarkemmin ne vesialueen W osa-alueet, joille voi sijoittaa laitureita: kahteen kotisatamalaiturien alueeseen v-1 ja lv-2, sekä vierasvenelaituri-alueeseen lv-3. Itäiselle laiturialueelle lv-1 on mahdollista sijoittaa veneiden koosta riippuen enintään n. 340 venepaikkaa. Läntiselle laiturialueelle lv-2 voi sijoittaa veneiden koosta riippuen enintään n. 150 vene-paikkaa. Laiturialueelle lv-3 sopii yhteensä n. 100 venettä kalastusalukset, saariston yhteysalukset, saaristolaisveneet ym. mukaan luettuna. Veneilijöitä varten on tilavaroituksia vierasvenesataman ja pienkalastajasatamapalveluille, saaristolaisten venepaikoille, yhteysvenelaiturille ja julkiselle satamaväyläyhteydelle.

Olemassa olevat rasitteet mm. venepaikoista siirretään tai poistetaan erillisellä kiinteistötoimituksella.

Korttelin 261 palvelurakennusten korttelialue P-2 sijoittuu kaava-alueen eteläosaan. Meren ympäröimä kortteli yhdistetään vakaalla rakennelmalla mantereen puolelle. Kortteliin tulee kelluva tai perustuksille rakennettu uimala ravintolapalveluineen.

Korttelin 262 huoltoaseman korttelialue LH on asemakaava-alueen kaakkois-reunassa. Se on tarkoitettu veneiden polttoainejakelua varten. Meren ympäröimä jakelupiste yhdistetään vakaila rakenteilla mantereelle, jossa sijaitsevat polttoainesäiliöt. Ennen rakennusluvan myöntämistä toiminnalle tulee saada ympäristölupa.

Molempien kortteleiden rakennuksien ja rakennelmien tulee olla yleis-ilmeeltään matalia, läpikuultavia ja pintamateriaaleiltaan tummansävyisiä. Uimala lisää ja monipuolistaa alueen omaleimaista palvelutarjontaa.



Kuva 37. Satama-alueen, kotisataman, venehuoltoaseman ja kelluvan uimalan / ravintolan havainnekuva 1.

Korttelit 263 ja 264

Uuden Porvoontien mt 170 pohjoispuolelle nousevaan rinteeseen sijoittuvat erillispientalojen korttelit AO-6. Liikennemelun vaikutukset huomioidaan kaavamääräyksissä rakennusten rakenteiden äänieristysmääräyksellä. Uudisasuinrakennusten rakentaminen liikennemelualueelle edellyttää myös, että osa oleskelupihasta suojataan liikennemelulta nimenomaan tähän tarkoitukseen soveltuvilla ja suunnitelluilla rakenteilla. Melusuojauksen tehosta tulee esittää pätevän asiantuntijan laskelmat.

Tonttien liittymät ovat tällä hetkellä suoraan Uudelle Porvoontielle. Kortteli 264 jakautuu eri tontteihin ja tontille ajo täytyy siirtää Uuden Porvoontie mt 170 uudelleenjärjestelyn johdosta Immersbyntielle sekä tonttien 263 / 1 ja 2 ajoyhteys täytyy siirtää Immersbyntiellä pohjoisemmaksi.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet ja suojaviheralue

EV-1, EV, VL, VU ja VU-7

Molemmille puolille niemeä, lahden pohjukoissa sijaitseville alueille toteutetaan rantaa seuraileva ulkoilureitti, joka toimii myös kevyen liikenteen yhteytenä. Istutuksin ja maanpinnan muotoiluilla luodaan vaihtelevia näkymiä reitille.

Asemakaava-alueen koillisosassa maantiehen 170 rajautuvan lahden ranta on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää suoja-
viheraluetta EV-1. Sen kautta itään päin on tarve ulkoilureitille. Sen
suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon alueen aran
luonnon lisäksi maisemakuvan asettamat vaatimukset.

Örnvikintien pohjoisosan suojaviheralueen EV tulee olla tiiviisti puilla ja
pensailla istutettua aluetta. Alueelle voi tehdä myös liikennemelulta
suojaavia rakenteita ja valleja. Ympäristökuvaan sopeuttamiseksi ne
edellyttävät kuitenkin koko EV –alueelle pätevän ammattilaisen laatimaa
kokonaissuunnitelmaa ja laadukasta toteutusta.

VL, VU ja VU-7 alueiden maaperän tila tulee selvittää. Vaikka asema-
kaava-alueen pilaantuneet alueet on useassa kohteessa selvitetty, osa
alueista on tutkimatta eikä pilaantumisen laatua ja laajuutta ole selvitetty
kattavasti. Ennen muihin toimenpiteisiin ryhtymistä ympäristönsuojeluviran-
omaisille tulee toimittaa selvitys alueiden maaperän tilasta, ja mahdollisesti
pilaantunut ja roskaantunut maaperä on kunnostettava.

Alavat ranta-alueet muotoitaneen. Maastonmuutokset edellyttävät alan
asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan toimenpiteen oikea
toteutus ja geotekninen vakavuus sekä rannan eroosionkestävyys.

VU-7 alueelle rakennetaan mm. koko aluetta palveleva leikkipaikka ja
puisto. Osa alueesta kunnostetaan yleiseksi uimarannaksi. Alueelle saa
rakentaa sen toimintaa palvelevan pienen talousrakennuksen. VU-7
alueen tarvitsemat pysäköintitilat ovat yleisillä pysäköintialueilla ja
kadunvarressa pysäköimispaikoilla.

Katu- ja liikennealueet

Kaavassa säilyy Storörintie entisellä paikallaan, tosin pidennettynä katuna.
Storörintie on bulevardimainen istutuksin täydennetty pääkatu, jossa on
leveät kevyen liikenteen käytävät ja kadunvarsipaikoitusalueita.

Lillörintie –nimi siirtyy toiselle katuosuudelle: nyt tätä nimeä käytetään
kaakosta luoteeseen kulkevasta kadusta. Kadun eteläosa rauhoitetaan
läpiajoliikenteeltä; siellä sallitaan vain kevyt liikenne ja tonteille ajo.

Aiemman kaavan Örnvikinkuja, Örnvikinpolku ja vanha Lillörintie
yhdistetään kaduksi ja nimetään nyt Örnvikintieksi.

Sipoonranta on uusi katu, joka muodostaa reitin yleisille pysäköintialueille,
Storörintietä ja rantatoria reunustavien rakennusten taakse.

Kuuma linja-niminen uusi jalankululle varattu katu/tie on saanut nimensä
alueen läpi kulkeneesta johtovarauksesta, jossa kulki 1960-luvulla
rakennettu suurvaltojen johtajien välinen puhelinlinja, ”Kuumalinja”.

Rantatoriaukio ja satamaranta ovat kunnan julkista katuaukiota, jossa on
huolto liikennemahdollisuus.

Kevyt liikenne

Pohjoisosan suojaviheralueella (EV-1) mahdollistetaan itä-länsisuuntainen
kevyen liikenteen yhteys Uuden Porvoontien bussipysäkillä ja myös
edelleen Storörsbottnetin rantapolun säilyminen.

Länsipäähän Örnvikintietä on mahdollista toteuttaa kevytliikenteen
eritasoliittymä alikulkuna, mutta maa-alue siirtyy Helsingille, joten se
esiintyy kaavaehdotuksessa suuntaa antavana ehdotuksena.

Uuden Porvoontien ja Storörintien risteyksen näkyvyyksiä parannetaan tien korkeusasemamuutoksilla matalammalle, laajemmalla risteysalueella, hidasteilla ja korotetuilla kevyen liikenteen risteämillä.

Pysäköinti

Alueen pysäköinti asuntojen osalta sijoittuu asuinrakennusten yhteyteen tai niiden alle. Mitoitus erillispientalojen (AO) osalla 2ap / asunto, (AR) rivi- ja paritalojen osalla 2ap / asunto, (AL) kerrostalojen osalla 1ap / as sekä 1ap / 40 k-m², joka on määritelty asemakaavamääräyksissä.

Yleiset pysäköintialueet sijoitetaan rakennusmassojen väliin molemmin puolin Storörintietä, sekä Storörintietä molemmin puolin myötäilevien rakennusmassojen ulkopuolille LP-alueille.

Maanpäälliset pysäköintialueet rajataan katutilasta ja jäsennellään istutusaluein, katoksin ja puurivein. Pysäköintinormilla määrätään rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä sekä määrätään istutusten määrästä suhteessa autopaikkojen määrään.

5.4 Liikenne

Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueen pääliittymä Uudelle Porvoontielle on Storörintien risteys. Uuden Porvoontien liikennemäärä on n. 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyinen Storörentien risteysratkaisu ei pysty käsittelemään kasvavaa liikennemäärää sekä Storörentien lisärakentamista, varsinkin vasempaan kääntyminen Helsingin suuntaan sekä Söderkullasta Storörentiin kääntyminen päin ovat vaikeita. Joustavan liikenteen varmistaminen edellyttää liittymäkaistoja risteykseen.

Risteykseen rakennetaan kaistat kääntyvälle liikenteelle, sekä keskisaarekkeet jalankululle molemmin puolin risteystä. Kahta risteuksen läheisyydessä oleville tonteille johtavaa liittymää joudutaan siirtämään, jotta suojaetäisyys 45m risteyksestä toteutuu.

Uuden Porvoontien pituuskaltevuus on nykyisin Storörintien itäpuolella noin 4,5%. Liittymän parantamisen yhteydessä esitetään sekä Uuden Porvoontien että Storörintien tasauksien parantamista siten, että pituuskaltevuudet ovat liittymään tultaessa noin 3%.

Kaava-alueen länsiosista Uudelle Porvoontielle johtava yhteys (nykyisin Örnvikinkuja, kaavassa Örnvikintie) säilyy nykyisellään.

Suunnitelmaratkaisu esittää, kevyen liikenteen johtamista Uuden Porvoontien pohjoispuolella olevalle nykyiselle kevyen liikenteen tielle. Alikulku sijoittuisi Puroniityntien / Villanellan liittymän läheisyyteen lähelle kaava-alueen länsireunaa. Tässä kohdassa alikulku sopii hyvin maastoon, sillä Uusi Porvoontie olisi alikulun kohdalla lähes 3 metriä korkealla penkereellä.

Paras sijoituspaikka eritasoliittymälle sijoittuu osittain kaava-alueelle ja osittain Helsingin puolelle jäävälle alueelle.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä todetaan, että Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Tämän asemakaavan osalta tärkeimmät selvittävät vaikutukset koskevat liikennettä, maisemaa, alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä ihmisten elinoloja ja elinympäristöä.

5.5.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista asemakaavaa koskevat erityisesti ”toimiva aluerakenne” sekä ”eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu”.

Toimivan aluerakenteen yleistavoitteita ovat muun muassa:

- ”Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista...”
- ”Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.”

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun yleistavoitteita ovat muun muassa:

- ”Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia”
- ”Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.”
- ”Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.”
- ”Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.”

Storörenin alueen toteutuminen vahvistaa tulevaa yhdyskuntarakennetta alueella Itäsalmen alueen toteutuessa. Alueen kaavoitus on Itä-Uudenmaan maakuntakaavan ja Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen.

5.5.2 Maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriperintö

Asemakaavan myötä alueen nykyinen luonne muuttuu täysin. Nykyinen hoitamaton ja varastomainen yleisilme poistuu kun tilalle rakennetaan uusi asuinalue. Maisemallisesti muutos on pääasiassa positiivinen sekä lähietäällä kaukomaisemassa. Kaukomaisemassa maiseman silhuetti muuttuu osaksi Lounais-Sipoon ja Majvikin tulevan tiiviin rakentamisen aluetta.

Storörenin rehevä luonne muuttuu nykyistä kovemaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Selkeimmät muutokset maisemassa aiheutuvat alueelle tehtävistä täyttöistä. Täyttöalueilta kasvillisuus joudutaan poistamaan suurimmaksi osaksi tai kokonaan. Kestää vuosia ennen kuin uudet istutukset tuovat vehreyttä alueelle. Mereltä katsottaessa alueen yleisilme muuttuu rakentamisen jälkeen rakennusten hallitsemaksi, sillä myös torin ja venesataman tuntumassa rannat ovat voimakkaasti rakennettuja. Uuden Porvoontien ja Villanellan suunnasta alueen yleisilme on vehreämpi, sillä rannat laskevat loivasti mereen.

Uimaranta sijoittuu tulevaisuudessa läntisen lahden pohjukkaan VU-7 -alueelle. Alue suuntautuu etelään ja lounaaseen ollen ilmansuunniltaan suotuinen uimaranta ym. toiminnalle. Asemakaavassa on esitetty mahdollisuus myös rakentaa kelluva uimala kaava-alueen eteläosaan.



Kuva 38 Näkymä Villanellan itäisimmän rakennuksen kulmalta Storörenin suuntaan. Väliin jää laaksopainanne.

Rakennusmassat noudattelevat pääasiassa rannan muotoja ja myötäilevät maastonmuotoja. Kaava-alueen nykyisistä rakennuksista alueen pohjoisosan omakotitalot ja uusi liikerakennus säilyvät. Muut lähinnä sataman toimintaan liittyvät rakennukset ja rakennelmat puretaan alueelta pois. Kanoottiseurauksen alue säilyy suunnilleen samalla paikalla kuin aiemmin.

Pohjoisosan kookkaiden pientalotonttien käyttöä on mahdollista tehostaa täydennysrakentamisella. Uudisrakennettavat tontinosat tulee saattaa asemakaavan määräysten mukaisiksi ja uudisrakentamisessa tulee

noudattaa asemakaavaa.

Storörenin ja Lillörenin alueen täytöt ulottuvat kaavan Örnvikintien tonttien eteläosaan asti. Tämän vuoksi esimerkiksi ojan vartta reunustava hopeasalavarivi nykyisen veneiden talvisäilytysalueen pohjoisreunalla poistuu kokonaan.

Täytöt ja uudisrakentaminen peittävät osalta nykyisiä omakotitontteja näkymän merelle. Nykyisistä omakotitaloista yksi sijaitsee niin matalalla, että sen näkymä merelle poistuu tai heikkenee merkittävästi. Muutoin ko. alueen rakennukset sijaitsevat yli +3m korkeusasemassa tai korkeammalla perustustasolla. Näillä vähintään merinäkymä lounaaseen säilyy. Kaavan mahdollistama pienkaupunkimainen rakentaminen estää suorat näkymät etelään.

Alueen julkinen tila muuttuu ilmeeltään merkittävästi kaupunkimaisemmiksi ja uusi rakentaminen ohjaa voimakkaasti näkymien suuntaa. Selkein näkymäakseli avautuu alueelle tultaessa pääkadulta. Storörintieltä, koko sen pituudelta rantatorin ja venesataman kautta merelle. Rakennusten massoittelu mahdollistaa merinäkymiä myös alueen sisemmistä osista rakennusten ylemmistä kerroksista.

Alueella ei ole todettu suojeltavia kohteita. Alueen kautta on kulkenut historiallisesti mielenkiintoinen suurvaltojen välistä yhteydenpitoa varten rakennettu Kuumalinja –puhelinkaapeli. Se poistetaan tarpeettomana ja teknisesti jo vuosia sitten vanhentuneena.

5.5.2.1 Ehdotukset vaikutusten lieventämiseksi

Olemassa olevaa kasvillisuutta uuden rakentamisen tuntumassa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Täyttöalueella olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen on käytännössä hankalaa kasvuolosuhteiden muuttuessa radikaalisti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää täyttöalueen rajapintoihin.

Asemakaava-alueella tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota ranta-alueiden käsittelyyn ja viheraluesuunnitteluun. Erityisesti torin/aukion muodostamassa toiminnallisessa keskipisteessä tulee ottaa huomioon alueen viihtyisyys- ja omaleimaisuustekijät muun muassa kasvillisuuden avulla.

5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueen luontoarvot ovat tavanomaiset eikä alueella ole tavattu harvinaisuuksia tai uhanalaisia kasveja.

Örnvikintien pohjoispuolella ja välittömästi eteläpuolen alueilla +3 metrin korkeuskäyrän yläpuolella ei tehdä täyttöä, jolloin pihapuusto ja kasvillisuus eivät tuhoudu tästä syystä.

Tulvanuhanalaisilla alueilla rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m. Se edellyttää alavilla alueilla sijaitsevien tonttien terassoimista ja täyttöä. Täyttöalueilta kasvillisuus joudutaan pääosin uusimaan.

Merkittävin luonnon monimuotoisuuden kannalta säilytettävä kohde Uuden Porvoontien varrella oleva tervaleppälehto säilyy kaava alueen osalta.

Vedenalaista luontoa koskevan selvityksen mukaan arvokkaimpia ovat alueet, joilla saattaa esiintyä meriuposkuoriaisia (*Macropodia pubipennis*). Näille alueille ei ole suunniteltu mitään rakentamista tai muutoksia.

5.5.4 Vaikutukset luonnonvaroihin sekä pinta- ja pohjavesiin

Alueelle läjitetään maamassoja siten että rakennukset rakennetaan +3m yläpuolelle ja uudet katualueet rakennetaan +2 m tason yläpuolelle. Sadevedet ohjataan alueen katualueilta ja niiden sisäosilta mereen. Katualueiden rannanpuoleisilta, alle 3m korkeudella olevilta maa-alueilta sadevedet ohjataan kivilta pinnoilta mereen.

Örnvikintien pohjoispuolelle tehdään lisäksi itsenäinen poistoviemäri erityisen matalalla olevien tonttien eteläpään veden poistamiseksi.

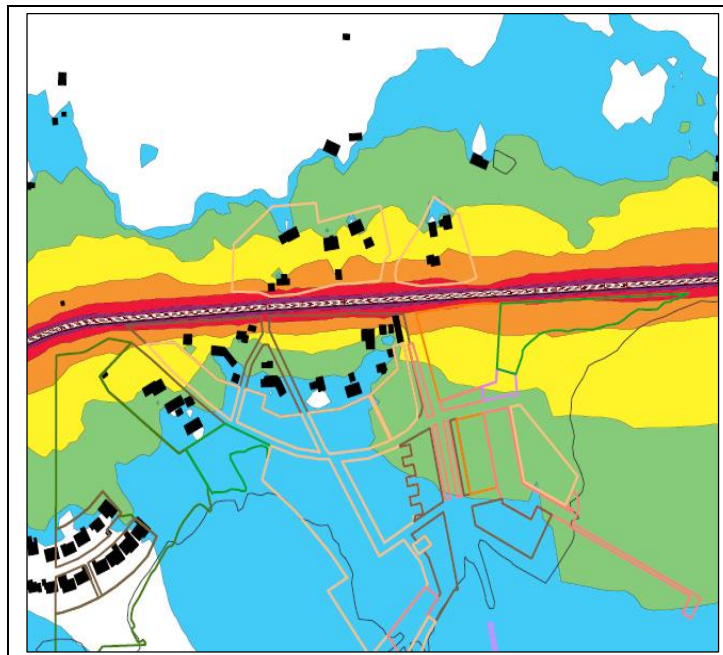
5.5.5 Liikenteellisten vaikutusten arviointi

Suunnitelman mukainen liittymä toimii ennustetuilla liikennemäärillä hyvin. Uuden Porvoontien ja Storörintien tasausten parantaminen vaikuttaa sekä liikenteen toimivuuteen että liikenneturvallisuuteen.

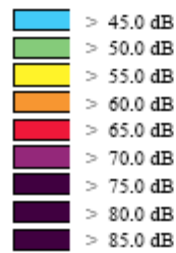
Kevyen liikenteen johtaminen Uuden Porvoontien ali tien pohjoispuolelle parantaa liikenneturvallisuutta sekä nykyisen että suunnitellun asutuksen osalta.

5.5.6 Melu

Kaava-alueen melutasot ylittävät nykyliikenteelläkin ohjearvon Uuden Porvoontien lähimmillä alueilla. Ennusteliikenteellä melutasot kasvavat lisäksi yhä meluhaittaa. Jos paikallista joukkoliikennettä palveleva raideliikennetie ei toteudu, autoliikenteen meluhaitta kasvaa todennäköisesti laskelmissa esitettyä enemmän.

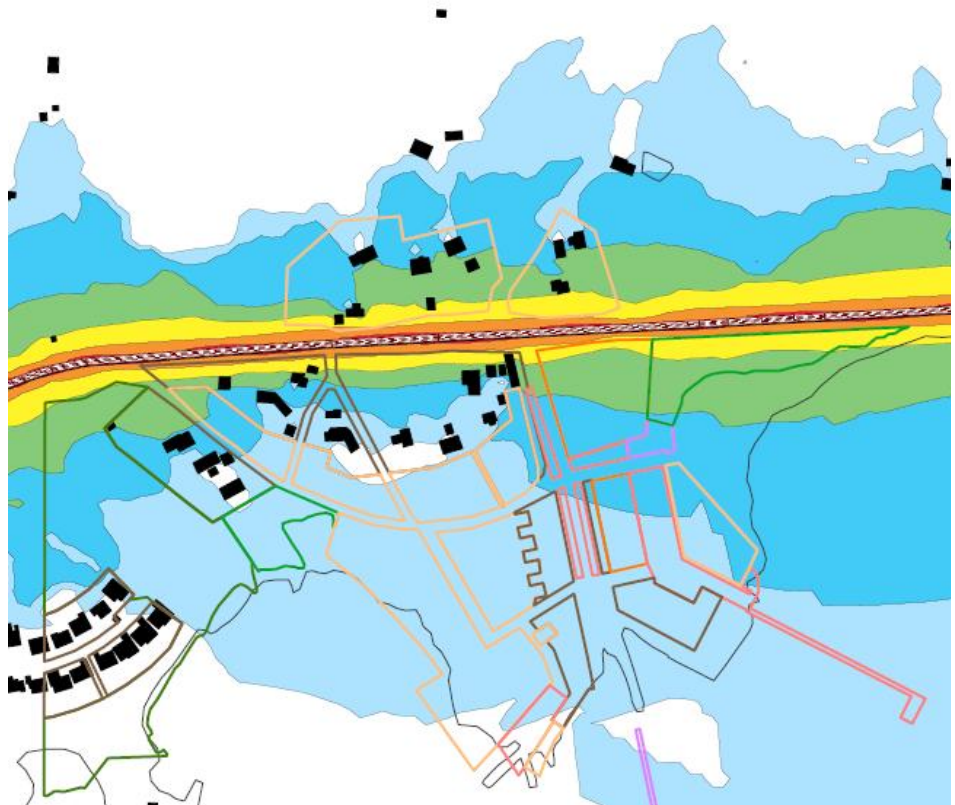


Kuva 19 Melumallinnus Sipoon tieverkolla Storörens alueella. Päivämelualueet ennustetun liikenteen mukaan, keskiäänitaso päivällä klo 7-22. WSP Finland 2008



Selitykset

Pohjoismainen tieliikenteen laskentamalli keskiäänitaso 2.0m maanpinnasta.



Kuva 20 Melumallinnus Sipoon tieverkolla Storörenin alueella. Yömelualueet ennustetun liikenteen mukaan, keskiäänitaso yöllä 22-7. (WSPFinland 2008)

Kaava-alueen melutasot ylittyvät sekä pientaloasuntoalueeksi että virkistysalueeksi kaavoitetulla alueella. Korkeiden melutasojen vuoksi kaava-alueella suositellaan meluntorjuntaa. Kaavassa on annettu melualueille 35dB ääneneristysvaatimus rakennusten rakenteille.

Maantiehen 170 rajautuvissa kortteleissa sekä tonteilla 250 / 3,4 ja 5 uusien omakotitalojen pihojen melunsuojus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että uusien asuntojen ulko-oleskelutiloissa liikennemelun enimmäistasot eivät ylitä valtioneuvoston ohjearvojen mukaista enimmäistasoa v. 2030 ennusteen mukaisella mt 170:n liikennemäärällä.

Meluntorjunnan toteuttaminen on ongelmallista sillä muutamat rakennukset ovat hyvin lähellä tietä tai ylempänä tiealueesta. Meluseinän tehoa alentavat myös tieyhteydet, jotka muodostavat aukkoja melusuojaukseen. Vuosaaren sataman raskaasta liikenteestä ylikorkeat ja -leveät kuljetukset

itään käyttävät mt 170 reittiä. Vuosaaren sataman aiheuttama liikenteen – varsinkin raskaan liikenteen – lisäys on pyritty ennakoimaan selvityksissä.

Nykyisen ja uuden asutuksen suojaamiseksi liikennemelulta ehdotetaan Uudella Porvoontiellä käytettäväksi ns. hiljaista asfalttia. Se alentaisi melutasoa n. -3 dB:tä. Tulevassa tilanteessa tie sijaitsee keskellä tiiviisti rakennettua aluetta. Tämän vuoksi on perusteltua laskea ajonopeuksia 10 km/t nykyisestä taajamanopeuden tasolle, jolloin sallitaan enintään 50 km/h. Tämä alentaisi melutasoa -2 dB. Näillä toimenpiteillä saavutetaan -5dB vähennys melutasoihin maantien lähimmissä kortteleissa. Samalla liikenneturvallisuus parantuisi mt 170 tieosuudella.

5.5.7 Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin ovat laatineet vaikutusten arvioinnin asiantuntijat ja kaavan laatijat. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavaluonnoksesta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä, yleisötilaisuuksissa saatua palautetta, palautelomakkeilla saatua tietoa sekä runsasta sähköpostitse, kirjeitse ja puhelimitse asukkailta ja muilta alueen toimijoilta saatua palautetta.

5.5.7.1 Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen

Alueen rakentaminen vaikuttaa nykyisen asutuksen elinoloihin. Näkymät meren suuntaan heikkenevät uusien rakennusten ja maan korotuksen takia ja maan korotus vaatii toimenpiteitä nykyisillä pihilla. Toisaalta alueen kehittäminen voi nostaa tonttien arvoa. Alueen rakentaminen myös parantaa nykyisen asutuksen elinoloja sataman siistiyydessä ja alueen palveluiden parantuuessa.

Rakentaminen vaikuttaa myös Storörenin niemen vastarannoilla sijaitsevan asutuksen näkymiin. Muutokset ovat toisaalta negatiivisia alueen muuttuessa rakennetuksi, toisaalta positiivisia alueen siistiyydessä.

Lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa häiriöitä asutukselle. Liittyminen Uudelle Porvoontielle muuttuu kuitenkin turvallisemmaksi uusien liikennejärjestelyjen myötä. Myös kevyen liikenteen turvallisuus paranee uusilla liikennejärjestelyillä. Uudet liikennejärjestelyt voivat aiheuttaa muutoksia nykyisten asukkaiden kulkuun tonteilleen.

5.5.7.2 Vaikutukset veneilyyn ja muuhun virkistystoimintaan

Alueen muutoksilla on suuria vaikutuksia veneiden talvisäilytykseen nykyisen säilytysmahdollisuuden poistuessa. Talvisäilytykseen ollaan etsimässä sopivaa aluetta Sipoosta. Säilytysalueen siirtyminen mahdollisesti kauemmas rannasta aiheuttaa kustannuksia veneiden kuljettamisesta joko vesitse tai maitse. Talvisäilytyksen lisäksi veneitä huolletaan maalla ennen ja jälkeen veneilykauden, joten säilytysalueen on sovellettava huoltamiseen. Nykyisellä alueella on varasto/verstaskoppi veneiden pieniä korjauksia varten.

Myös veneiden laituripaikkojen tilanne muuttuu laituriin omistuksen muuttuessa. Veneilijät haluaisivat erillisen sopimuksen kunnan kanssa paikkojen säilymisestä ja vuokrista sekä veneiden lasku- ja nosto-oikeuksista. Laitureita käyttävät huviveneilijät, saaristolaiset, kalastajat, proomut, taksiveneet ja sightseeing-veneet. Alueella on paljon venepaikkarasitteita. Pysäköintipaikkojen määrää on ehdotukseen kasvatettu niin, että alueelta löytyy yhteensä yli 340 julkiseen

pysäköintipaikkaan varatut alueet, joista on osoitettu 170 veneilijöille ja loput 170 ovat yleisiä kaikille. Kaavasuunnittelussa on ollut tavoitteena saada alueelle sopimaan riittävästi pysäköintipaikkoja.

Alueen muutoksilla voi olla muitakin vaikutuksia veneseurojen ja kalastajien toimintaan. Esimerkiksi Sipoon Kanoottiklubin toiminta voi kuitenkin jatkua alueella. Vuokrien mahdolliset muutokset huolettavat kuitenkin seuroja. Kalastajilla on alueella jääkone, jolle on kaavoitettu uuteen kaavaan oma paikka (ET-6) laiturin vieressä.

Samoin kaavaan on merkitty (ET-7) venenosturille paikka torialueen eteläosaan. Myös septityhjennys ja vieras-, saaristolais-, ja pienveneilijöiden jätehuollolle on kaavoitettu paikka rantaan sataman keskelle.

Alueen virkistysmahdollisuudet muuttuvat, koska alue muuttuu luonnontilaisesta tiiviisti rakennetuksi. Luonnontilaiset rannat häviävät ja mahdollisuus liikkua rannan tuntumassa poistuu. Toisaalta alueen merenrannan suuntaiset yhteydet muihin alueisiin (Korsnäs ja Majvik) paranevat, sillä kaavaan on merkitty rantaraitti tai yhteystarve näiden alueiden välillä. Alueelle on mahdollistettu uusi uimarantapaikka läntisen lahden pohjukkaan VU-7 alueelle sekä mahdollistettu lisäksi vaihtoehtoinen uintimahdollisuus (uimala). Alue siistyy ja alueen palvelut paranevat. Alueelle on tulossa laaja torialue yleiseen käyttöön.

5.5.7.3 Vaikutukset yhteisöllisyyteen

Alueen kehittäminen muuttaa sen luonnetta selkeästi ja vaikuttaa sen tunnelmaan. Muutokset voivat heikentää alueen tämän hetkisten asukkaiden ja käyttäjien (mm. veneilijät) yhteisöllisyyttä. Toisaalta se voi luoda aivan uudenlaista yhteisöllisyyttä. Alueelle on suunniteltu mm. ravintoloita, torialuetta, yleinen uimaranta ja liiketiloja. Suurempi osa aikaisemmin yksityistä Lillörenin puolta avautuu ehdotuksessa etelärannaltaan yleiseen käyttöön ja koko niemen julkinen käytettävyys ja yleisön liikkuminen paranee aiempaan nähden.

5.5.7.4 Vaikutukset palveluihin ja talouteen

Hanke parantaa alueen palveluita. Alueelle on suunnitteilla mm. ravintoloita, liiketiloja, uimala ja torialue. Lisääntyvät palvelut luovat työpaikkoja ja vaikuttavat myönteisesti talouteen.

5.5.7.5 Vaikutukset terveyteen

Hankkeella ei ole merkittäviä negatiivisia terveysvaikutuksia. Mahdolliset haitalliset vaikutukset liittyvät lisääntyvän liikenteen aiheuttamaan onnettomuusriskiin sekä meluun ja päästöihin.

Örnvikintien eteläpuolisten alueiden saastuneiden maa-ainesten puhdistuksella on positiivinen terveysvaikutus. Hiljaisella asfaltilla ja ajonopeuden laskemisella 10km Uudella Porvoontiellä on myös positiivinen terveysvaikutus, sillä mm. asuntojen piha-alueiden meluisuus laskee.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Sipoon kunnan ja yhteistyökumppanin välillä on solmittu maankäyttö Sopimus sekä satama-aluetta koskeva Sopimus, jotka Sipoon kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 2.12.2008. Sopimukset hyväksyttiin sen jälkeen kun Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli hyväksytty kunnanhallituksessa.

Maankäyttö Sopimuksella on sovittu alueen toteuttamisesta ja sen kustannuksista. Sopimuksen mukaan yhteistyökumppani suorittaa kaikki Sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen vaatimat maanvaihto-, täyttö- ja laiturialueiden rakennustyöt omalla kustannuksellaan kunnan edellyttämällä tasolla sekä rakentaa tai rakennuttaa Sopimusalueelle sen sisäisen kunnallistekniikan eli katuverkoston mukaan lukien yleiselle tielle nro 170 tulevan liittymän perusparannuksen, kevyen liikenteen väylät, torialueet sekä vesi- ja viemäriverkoston omalla kustannuksellaan ja rakentaa tai rakennuttaa Sopimusalueelle puistot omalla kustannuksellaan. Rakentamisen aikatauluista sovitaan erikseen.

Satama-aluetta koskevalla Sopimuksella on sovittu venesataman ja sen vaatiman laitteiston rakentamisesta ja sen yksityiskohdista.

Asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta kaava-alueelle laaditaan sitova rakennustapaohje ja lähiympäristön suunnitteluohje, jossa määritellään mm. yleisten alueiden kuten katualueet, puistot, rantatori, rakentamistapa, materiaalit, kalustus ja valaistus. Myös alueen rakennusten ohjeet tarkentuvat mm. pihojen, leikkipaikkojen, julkisivujen, värityksen ja materiaalien osalta.