



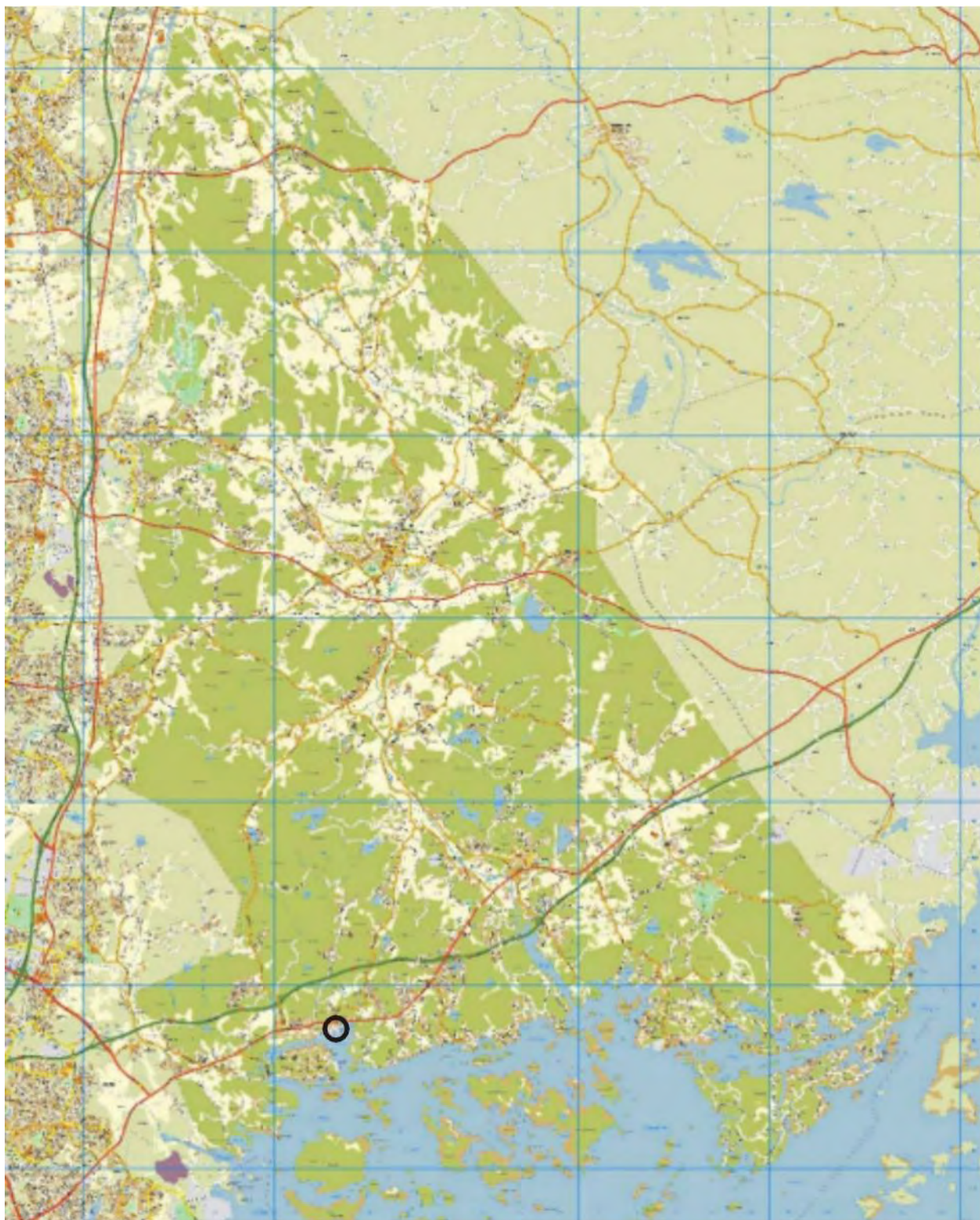
SIPOON KUNTA

SIBBO KOMMUN

Sibbo kommun, Östersundom

Detaljplanförändring för Storören och detaljplan

Program för deltagande och bedömning 20.10.2008



MARKANVÄNDNING

Tfn. 09 - 23 531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 SIBBO

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetets gång. Program för deltagande och bedömning nr. 2/2008.

Planens namn Datum	Detaljplaneändring, Storören, Östersundom 20.10.2008
Planeringsobjekt	Detaljplaneändringen i Östersundom by, i Storören. Storörens detaljplaneändringen och detaljplan omfattar strand- och småbåtshamnområdet gränsad av Nya Borgåvägen. Målet är att med förändringen av detaljplanen skapas möjligheter att bygga bostäder och verksamhetsutrymmen samt utveckla hamnens merkantiltfunktioner på området.
Planeringsområde	Planeområdets preliminära gräns syns i den bifogade kartan.
Initiativ	Områrets detaljplaneringen baserar sig på planlägningsprogrammet 2007-2008 godkänt av Sibbo kommunstyrelsen.
Utgångsläge <i>Regionplan / Landskapsplan</i>	De gällande region- och landskapsplanerna för Östra Nyland har gjorts i etapper . Den sista kompletteringen, den fjärde etapp-planen fastställdes den 14.11.2000. Miljöministeriet har den 5.4.2002 fastställt landskapsplan 2000 över Östra Nyland. I region- och landskapsplanen för Östra Nyland har detaljplaneområdet reserverats som området för tätortsfunktioner, rekreatjonsbruk och vattentrafiken. Den nya landskapsplan är godkänt av landskapsfullmäktige den 17.12.2007
<i>Generalplaner</i>	Fullmäktige kommer att godkänna generalplanförslaget (generalplan över Sibbo 2025) under året 2008. Utkastet över sydvästlig Sibbo markanvändningen har framställt år 2007. I Södra Sibbo Delgeneralplan godkänt av fullmäktige den 29.11.1979 har området reserverats huvudsakligen för småbåtshamn och förvaringen av båtar, samt boendet.
<i>Detaljplaner</i>	För området gäller Storörens detaljplan som fastställts 7.2.1996. Områdets markanvändning är huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.
Målet för planeringen	Enligt 51 § i markanvändnings och bygglagen skall kommunen se till att en detaljplan utarbetas och hålls aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen kräver. Detaljplaneändringen möjliggör att markanvändningen i området motsvarar dagens behov bättre. I detaljplanearbetet insatsas i växelverkan med olika riktningar; bl.a. med invånaren, företagaren och med föreningen i närheten av området. Målet med planeavgörandet är att skapa förutsättningar för bra och fungerande helhet av byggt miljö samt övrigt miljö. Byggandet kommer att styras med hänsyn till miljön och landskapet. Nytt byggande och vägar planeras så att de kompletterar det befintliga byggnadsbeståndet och områdets struktur. Landskaps- och naturvärden värnas genom att fästa speciell uppmärksamhet vid målsättningarna för naturskydd och rekreatjonsmöjligheter. Godkännandet och ikraftträdandet av detaljplaneändringen och detaljplan upphäver

MARKANVÄNDNING

Tfn. 09 - 23 531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 SIBBO

	detaljplanen (f.d. byggnadsplan) som tidigare har utarbetats och fastställts för området.
Utredningar och konsekvensbedömning	Konsekvenserna för planens genomförande utreds vid uppgörandet av planen enligt föreskrifterna i markanvändnings och bygglagen och förordningen. Enligt 9 § i markanvändnings och bygglagen skall planen "basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser." Enligt 1 § i markanvändning och bygglag "utredningar måste ge tillräckligt information för att planens förverkligandets anmärkningsvärda omedelbara och medelbara påföljder kan bedömas på: - människors levnadsförhållanden och livsmiljö - jordmån och berggrund, vattnet, luften och klimatet - växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgången - samhällsstrukturen och samhällsekonomin och trafiken - stadsmiljön, landskapet, kulturarvan samt den byggda miljön." Miljökonsekvenserna utreds i planeringens olika skeden. Konsekvenserna av olika alternativ bedöms som stöd för beslutsfattandet. Konsekvensbedömningen preciseras i detaljplaneutkastet och i detaljplaneförslaget.
Intressenter och andra som deltar i beredningen eller beslutsfattandet	Intressenter - markägare och invånare i närmiljön - föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen Förtroendeorgan - fullmäktige, kommunstyrelsen, nämnden för teknik och miljö Organisation som svarar för kommunens planläggning - Avdelningen för teknik och miljö, markanvändningsteamet Andra - Nylands miljöcentral - Nylands vägdistrikt - Östra Nylands förbund - Nylands förbund - Helsingfors stad - Borgå museum
Arbetsfaser och preliminär tidtabell	Preliminär tidtabell 1. Kungörelse om att arbetet med detaljplaneändringen inleds publiceras i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat den 14.2.2008 2. Program för deltagande och bedömning 14.2.2008 3. Myndigheternas samråd i februari 2008 4. Informations- och diskussionsmötet för allmänheten ordnas antagligen veckan 9 5. Enligt 62 § i markanvändnings och bygglagen utkastet över detaljplanen läggs fram våren 2008 6. Enligt 65 § i markanvändning- och bygglagen utkastet över detaljplanen har lagts fram offentligt 4.8-5.9.2008. 7. Motsvarigheter till anmärkningar och uttalanden, behandlingar av nämnden i oktober-november 2008 8. Kommunstyrelsen behandlar det preciserade detaljplaneförslaget i hösten 2008 9. Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige, vinter 2008
För beredningen	Uppgifter om detaljplanen och dess beredning ger Markandvändningschef Mikko Aho,

MARKANVÄNDNING

Tfn. 09 - 23 531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 SIBBO

svarar

Mikko Aho, tel. 2353 6702, mikko.aho@sipoo.fi, Postadress: Sibbo kommun, Markanvändning, PB 7, 04131 SIBBO, och framställaren av detaljplanen arkitekt Petri Ilmarinen, DPI-U2 Arkkitehdit, Helsingfors, tfn. 050 526 7707, petri.ilmarinen@dpiarchitects.com.

Deltagande och växelverkan

Information om planeringsprocessens gång ges på Sibbo kommuns webbsidor www.sibbo.fi och i Borgåbladet och Sipoon Sanomat. Vid behov kommer det också att ordnas möten för allmänheten där planens innehåll diskuteras samt planutkast och utredningar i anslutning till planen presenteras.

Detta program för deltagande och bedömning har varit till påseende från och med 14.2.-14.3 2008 och 4.8-5.9.2008 i Sockengården och på Sibbo kommuns webbsidor: www.sibbo.fi/se/service/teknik_och_miljo/planlaggning/aktuellt.

Eventuella anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning skall lämnas in skriftligt till Sibbo kommun, Markanvändning, PB 7, 04131 Sibbo innan detaljplaneförslaget läggs fram offentligt.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter och synpunkter till ovannämnda adress eller direkt till planens beredare. Den erhållna responsen tas i beaktande vid utarbetandet av planen. Åsikter och anmärkningar kan också framföras i ett senare skede, både när planen är preliminärt och offentligt framlagd. Intressenterna kan också ge förslag om utvecklandet och byggandet av området per e-post.

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 SIBBO

Planeringsområde



PLANERINGSMÖTE 4 15.2.2008

Myndigheternas samråd

Storörens detaljplaneförändring

Café Storören, Storörens väg 6, Östersundom, Sibbo, 15.2.2008 klo 9.30

Närvarande:

Tarja Laine	UUS, os.pääl	tarja.laine@ymparisto.fi
Jussi Heinämies	UUS, ylitark.	jussi.heinamies@ymparisto.fi
Marja Rankila	UUS, vesistö	marja.rankila@ymparisto.fi
Hannu Palmen	Um tiepiiri, ins	hannu.palmen@tiepiiri.fi
Sakari Pulkkinen	KSV/HKI, arkkit, länsi	sakari.pulkkinen@hel.fi
Pekka Söyrlä	Sipoo, maank. ins.	pekka.soyrila@sipoo.fi
Heidi Saaristo	Sipoo, kaavoit.	heidi.saaristo@sipoo.fi
Solja Mäkelä	Sipoo, rak.valv.	solja.makela@sipoo.fi
Petri Ilmarinen	DPI-U2 ark, arkkit.	petri.ilmarinen@dpiarchitects.com
Risto Urala	DPI-U2 ark, arkkit	risto.urala@u2arkkitehdit.fi
Seija Väre	Sito Oy, ympäristös.	seija.vare@sito.fi

Inbjudna, ej närvarande:

Oskari Orenius	Itä-Um liitto, m.k.joht	oskari.orenius@ita-uusimaa.fi
Agneta Nylund	Um liitto, m.k.ins	agneta.nylund@uudenmaanliitto.fi

1. Mötet öppnas

Mötets ordförande Tarja Laine öppnade mötet kl. 9:30 och önskade deltagarna välkomna. Risto Urala fungerade som sekreterare.

- 1.1 Inbjudan till myndigheternas samråd har skickats den 1.2.2007
- 1.2 I samband med inbjudan har programmet för deltagande och bedömning skickats ut den 14.2.2008
- 1.3 Kungörelse om påbörjandet av detaljplaneförändringen har publicerats den 14.2.2008

Mötet konstaterades vara inledande myndigheternas samråd i enlighet med MBL 26 §

2. Presentation av deltagarna

Deltagarna presenterade sig själv och sin arbetsuppgift i projektet.

3. Inledning av kommunen (projektet och tidtabell)

Pekka Söyrlä konstaterade, att Storörens detaljplaneförändring har påbörjats första gången år 2003, men arbetet avbröts. På mötet gick man igenom den gällande detaljplanen och konstaterade att området norr om förändringsområdet på norra sidan om Nya Borgåvägen (väg 170) saknar detaljplan. Området saknar generalplan med rättsverkan. Området hör till området för Sibbos generalplan 2025. Fullmäktige godkänner generalplanförslaget på hösten 2008.

Heidi Saaristo konstaterade att området norr om väg 170 är "Byområde" i den fastställda etappplansplanen (år 2002). I regionplanen är södra sidan om vägen "område för småbåtar och närrekreation". I Sibbo generalplanförslag är Storörens uddes spets visad som hamn. Planläggningsområdet är i sin helhet "område för tätortsfunktioner" i Sibbos nya generalplanförslag. En preliminär version av programmet för deltagande och bedömning har publicerats och uppdateras under planförändringsprocessens gång.

Petri Ilmarinen presenterade att Storören utvecklas till ett rekreations-, bostads- och friluftsområde. Den södra och östra stranden bildar kommunens hamn-, torg-, gång- och friluftsområde. Simstrand eller en flack sandstrand kan byggas i viken vid östra stranden där det för tillfället växer vassruggar. Dessutom

föreslog Ilmarinen att det skall byggas en gästbåthamn för ca. 100 båtar med service och att områdets nuvarande båtplatser (ca 300 till antalet) flyttas till sydöstra delen av området samt att antalet båtplatser ökas om det är möjligt. Vinterförvaring för båtarna flyttas bort från stranden och utredningar om att hitta en alternativ plats har påbörjats. Dessutom förbättras småbåtshamnens service och funktioner, som t.ex. gästbåthamnen, gemensamma båtbyggnaden, möjlighet till tömning av septitank samt flera ramper för att sjösätta båtar, en fast lyftanordning, dricksvattenanordning, station för bränsle och avfall. Placeringen av nuvarande funktioner s utrymmen (för fiskare, kanotklubben, SNaVs, Karinkiertäjä) förbättras. Bilplatser 2 platser/bostad, allmänna parkeringsplatser 0,5-0,7 platser / båtplats. Tre alternativ för markanvändningen presenterades.

Alternativ 1, "befintlig strandlinje". Nuvarande strandlinje består. I ändan av gatan finns ett öppet område vid stranden och en gästbåthamn. Service finns i på gatunivå i byggnaderna. Till sin struktur känslig och småskalig. Terraserad; marknivån och bygghöjden sjunker mot väster. Bostädernas parkering är utspridd (bostadsspecifik) och allmän parkering sker längs gatorna, i parkeringskällare och öppna områden.

Alternativ 2, "flytande byggnader". Största delen av parkeringsplatserna på markytan. Den öppna platsen är större och byggnaderna är massivare. Mellan fyllholmarna finns flytande byggnader. Hamnbassängen är byggt längs tre sidor.

Alternativ 3, "fylld strandlinje". Strandlinjen fylls mot söder, på mellanområdet finns parkeringsplatser. Effektivt byggande och urban skala.

Seija Väre presenterade att anslutningen till Nya Borgåvägen förbättras och att den nuvarande marknivån (1,4-1,8 m från havsnivån) höjs i alla fall där det byggs gator och byggnader till 3 m nivå över havsytan. Miljökonsekvenser tas i beaktande i planeringen: Trafiken ökar från nuvarande 3-3,5 bilar/dygn till 6-7 bilar/dygn enligt prognosen för år 2030. Områdets trafikarrangemang och anslutningar undersöks. Vägens buller tas i beaktande. Rutter för den lätta trafiken samt friluft- och grönområden undersöks. Naturens (befintliga) konsekvenser: Växtligheten kan inte bedömas under denna årstid, bedömningen sker på våren och sommaren. Trädbeståndet och annan växtlighet undersöks. Landskap: Synligheten till miljön tas i beaktande. Bestämmelser angående byggnadsstilen modifieras så att området anpassas till omgivningen. P.g.a. områdets funktioner finns det sannolikt förorenad mark och sediment (giftiga mål, ämnen för smörjning och bränsle etc.) på området och det måste utföras rengöring av dessa områden. Konsekvenserna av strömmandet till vattenområden och muddringen undersöks.

4. Myndigheternas och andra deltagares talturer

Sakari Pulkkinen

Norra sidan om Nya Borgåvägen som förändringsområde, varför?

Det konstaterades att planerandet av anslutningen förutsätter att fastigheterna tas med.

Kommunsammanslagningens område kommer att börja planeras och metron kommer att komma mot Sibbo-hållet, i linjedragningen bearbetas 3 alternativ.

Metron torde placeras mellan motorvägen och Nya Borgåvägen, metrostationen kan t.ex. vara belägen vid Sakarimäki skola.

Med enskilda stadsplaner får inte möjligheter för framtida planering uteslutas. Det konstaterades planutkastet som presenterades i myndigheternas förhandling inte påverkar Helsingfors planer. Enligt presentationen kan det vara möjligt med hjälp av metron att minska antalet bilplatser.

Oskari Orenius

Ej närvarande, skriftligt utlåtande lästes upp.

11.2.2007 Enligt landskapsplanen; Tätortsområde

Övriga betäckningar; Småbåtshamn

Regionplan; främre delen sjötrafik och närrekreationsområde

Norra delen; byaområde

Planen tar bra i beaktande miljön

Inget att anmärka

Solja Mäkelä

Kommande stadsplanen skall göras noggrant och bindande för att garantera gått slutresultat. Ekstra uppmärksamhet bör fästas vid antalet parkeringsplatser. Dimensioneringen i Sibbos övriga båthamnar är 1 bilplats/båtplats.

Marja Rankila

För ändringar i hamnen måste det sökas lov; muddring, utfyllning, brygga

Eftersom området redan är hamn skall sedimentet undersökas.

Lov söks för vissa lösningar (inte allmänt lov).

Utvärdering av naturen skall presenteras ifall det närbelägna området är känsligt.

Ansökningarna kan behandlas under planutkastskedet med villkoret att får genomföras för då planen är lagd.

Lov villkoren är fallspecifika, t.ex. placeringen av förorenade jordmassor.

Utvärderingen av effekten på naturen kan kompletteras under sökprocessen.

Hannu Palmen

Det finns behov av att förbättra anslutningen till landsvägen.

Trafikens huvudriktning ändras mot stranden.

Lätt- och kollektivtrafiken bör uppmärksammas bättre: observera hållplatser och övergångar. Lösningen skall vara fungerande och säker.

Tomtanslutningarna längs Nya Borgåvägen skulle vara bra att om möjligt ersätta med andra lösningar.

Trafiken som orsakas av servicen svår att uppskatta i detta skede. Även skoltrafikens färdvägar är svåra att bedöma i detta skede.

Jussi Heinämies

I evalueringen bör det redogöras hur planen uppfyller landskapsplanen.

Uppfyllandet av generalplanens innehållskrav skall presenteras.

Nödvändigt att be utlåtande av sjöfartsverket:

- evalueringen av sjötrafiken
 - evalueringen av sjönaturen (undervatten) skall ingå i bedömningen av konsekvenserna
- Gällande byggkulturen och fornminnen konstaterades det att sådana inte finns i den omedelbara närheten, således är det inte nödvändigt att bjuda in landskapsmuséet till myndigheternas samråd. Vi behov bes ett utlåtande av museet.

Tarja Laine

Behov av utfyllnadsbyggande finns på detta område.

Det lönar sig att utveckla Störören precis i riktningen som presenterades i utkast.

I planbeskrivningen bör bifogas en granskning över utvecklandet av samhällsstrukturen på ett vidare område än planområdet.

Nuvarande planläget skall ha undersökts: befintliga planläget inverkan på utvecklingen.

Bra att nollalternativet tas med i bedömningen av konsekvenserna.

Beträffande avgränsningen av planområdet bör det funderas hur det arbetas, hur bullret beaktas samt hur området mellan vägen och hamnen påverkar avgränsningen och omfattningen av planeringsområdet. Konsekvenserna skall bedömas på ett område som är vidare än planeringsområdet.

Bedömningen av konsekvenserna skall göras redan i planeringsskede så att utredningsarbetet styr planeringen.

Samarbetet mellan Helsingfors och Sibbo i projektet är önskvärt.

5. Beslut om fortsättningsåtgärder

- 5.1 Komplettering av programmet för deltagande och bedömning kan fortsätta med hjälp av presenterade planer och planlösningar.
- 5.2 Tre utkast levereras till Sibbo kommunfullmäktige för kontroll.
- 5.3 Det bästa alternativet väljs för detaljerad undersökning och planläggning till ett planutkast.

6. Mötet avslutas

Ordförande avslutade mötet kl. 11:50.

Mötets protokoll utdelas till alla deltagare och till dem som fått en elektronisk inbjudan.

Utdelning per e-post

Deltagare och inbjudna

Sekreterare:

Risto Urala, arkkitehti SAFA, FISE-899
risto.urala@u2arkkitehdit.fi

DPI-U2 Arkkitehdit Helsinki

tel. 09-635 946

gsm 09-6223121

Vattuniemenkatu 17

00210 Helsinki

PLANERINGSMÖTE 20.11.2008

Förhandling med myndighet

Ändring av detaljplan av Storören

Nylands Miljöcentral, Asemapäällikönkatu 14, 20.11.2008 kl 9.30, 2.vån, möteslokal Vuokko

Närvarande:

Jussi Heinämies	Nylands Miljöcentral, överinsp.	jussi.heinamies@ymparisto.fi
Leena Eerola	Nylands Miljöcentral	leena.eerola@ymparisto.fi
Hannu Palmén	Nylands Vägdistrikt, ins	hannu.palmen@tiehallinto.fi
Sakari Pulkkinen	Stadsplaneringsk., ark., Sibbo-projekt	sakari.pulkkinen@hel.fi
Maija Toukola	Östra Nylands förbund	maija.toukola@ita-uusimaa.fi
Mikko Aho	Sibbo, ark, chef för markplanering	mikko.aho@sipoo.fi
Petri Ilmarinen	DPI-U2 Arkkitehdit., ark	petri.ilmarinen@dpi-u2.com
Seija Väre	Sito Oy, miljöavd.	seija.vare@sito.fi

Distribuering:

Nylands Miljöcentral
Östra Nylands förbund
Nylands Vägdistrikt
Helsingfors stad, Stadsplanering
Sjöfartsverket

1. Mötet öppnas

Jussi Heinämies, ordförande öppnade mötet kl. 9.30 och välkomnade deltagarna. Petri Ilmarinen fungerade som sekreterare.

Sammankallning till möte med myndighet har utfärdats den 6.11.2008

I samband med sammankallningen har utfärdats OAS den 14.2.2008

Kungörelse för ikraftträdande av planändring den 14.2.2008

Utkast till plan till påsensde under tiden 4.8.2008 – 5.9.2008

Planutkast har ställts till påseende: 6.11.2008

Det konstaterades att mötet om planutkastet följer MRA 26 § som en förhandling med myndighet.

2. Presentation av deltagare

Deltagarna presenterade sig själva och sin uppgift i uppdraget.

3. Förord av kommunen (projekt samt tidtabell)

Petri Ilmarinen presenterade utkastet. I enlighet med utkastet hade Storören planen vidareutvecklats som hamn-, rekreations-, boende- samt friluftsområde. Södra- samt österstranden förverkligas som hamn-, torg-, fotgångar- och friluftsområde. Badstranden kan i fortsättningen anläggas vid den västra vikbukten. Gästbåtshamnen för ca 100 båtar med tillhörande service placeras på hamnområdet. De befintliga hemhamnsplatserna (max- 340 st) utformas på områdets östra sida. Närinvånarnas båtplatser reserveras i den västra hemhamnen (max. 150 båtplatser) i mån av möjlighet utökas platserna. Därtill har service och

aktivitetsreserveringar för båthamn gjorts i planen. Dylika aktiviteter är brygga för öboende service, septitönningsmöjlighet, fler sjösättningsramper, stadigvarande plats för båtlyftkran, dricksvattentillförsel, service station för båtar, avfallssamling. I planen hade placering av och utrymmen för de nuvarande aktörerna (fiskare, kanotklubb, SNaVs, Karinkiertäjät, osv.) förbättrats. Bilplatser på området har reserverats ca 2bp/bostad, i bostadshus' bottenvåning samt under däck. PÅ det östra LP-området finns skyldighet för allmänna bilplatser 1bp/ 2 båtplatser, max. 170 bilplatser och för P-kanotområdet 15 bilplatser.

De offentliga utrymmen på området, som torg-, hamn-, och strandområdet samt områden för service hade vidareutvecklats i planen. Även tillgänglighet för allmänheten genom nya parkeringslösningar hade utvecklats från utkastet. Förbindelsen för den lätta trafiken i väst kan sammansättas med Helsingfors' kommande planer. Förbindelsen för den lätta trafiken i öst i riktning mot Majvik kommer i detta skede att utgöras av den fil för lätt trafik som finns på norra sidan av RV170. En möjlig förbindelse på den södra sidan kommer att ses över i framtiden och är inte dagsaktuell förrän planeringen av Majvik sätter igång. På de AO-planområden som har bebyggelse har tilläggsbyggande anvisats till de södra delarna av tomterna i närheten av det nya Storören så att den befintliga bebyggelsen längs RV170 kommer att i stort sett föbli som sådan.

Karaktären av byggande i Storören är fortfarande villa-, fristående småhus-, par-, rad- och bostadshus som tätar från småbåtshamnen mot centraltorget och strukturerar bebyggelsen runt torgområdet.

Seijä Väre lade fram att anslutningen till Nya Borgåvägen skall förbättras och att markytan (1,4-1,8 m från havsvattennivån) skall höjas till +3 m där det finns vägar eller byggnader. Effekterna på miljön skall tas i beaktande vid planeringen: Trafikmängden kommer att öka från nuvarande 6300 bilar / dygn till 8500 bilar/ dygn (uppskattning år 2030). Trafiklösningarna och anslutningarna på området skall studeras.

4. Myndighets- samt deltagaruttalanden

Jussi Heinämies började diskussionen genom att konstatera planeringsfasen. Heinämies kommenterade de uttalanden som saknades från referatet: De kommentarer som angick Nylands miljöcentral, Sjöfartsverkets uttalande samt Naturskyddsföreningens uttalande.

1Heinämies lade fram de kompletterande uppgifter som skall tilläggas utkastet enligt följande:

Materialet skall framlägga hur området ansluter sig till samhället i övrigt i schema eller i kartform. Det har gjorts en sk Helsingfors-Borgå utredning och projektets karaktär är Sibbo 2025.

För den giltiga planbestämmelsen för hamnområdet, referat punkt 5.51, föreslog JH en utredning över hur planen stöder regionlandskapsplan- kombinationen där området betecknas rekreatiomsområde vilket avviker från planerna nu.

Heinämies ville att statistiken över området skulle inkluderas i utredningen: Det uppskattade invånartalet (400-500 invånare) osv.

Förorenade markområden skall visas med sträcklinje (beteckning: saa) och (beteckning: p) för riktgivande områdesbeteckning. Innan området byggs måste den exakta framkomsten av förorenad mark utredas för att byta ut den förorenade jorden samt för rengörning av området.

Heinämies frågade mera ingående om hamnens smala tomtdefinitioner och om definitionen av den flytande tomten. På frågan om hamn-arkeologin svarades med att man förfrågat vid Museiverket på våren, inget nämnvärt har kommit fram. Heinämies vill att ämnet nämns i utredningen.

Heinämies påpekade att LP-betckning är allmän, inte ett kvartersområde.

Heinämies önskade ett separat schema över lätt trafik utöver det som finns i utredningen samt att busshållplatsernas lägen skall visas.

I K-kvarterets 254 K beteckning skall dagligvaruhandelns storlek avgränsas till under 2000 m2 för att förhindra storhandelhallars uppkomst.

Som bilaga finns plankartan och bestämmelserna samt specifikationerna på dessa. De innehåller en lista över brister och specifikationer utpekade av konsulten, kommunen och myndighetssammankomsten..

Seija Väre presenterade miljöutredningarna. Under sommaren gjordes miljöutredningar om växtlighet, fåglar samt andra djurarter och om undervattens naturen. I norra delen av området finns ett småhusområde på båda sidorna av Nya Borgåvägen. Planområdets lägsta läge ligger på ett på 1970-talet fyllt område som omfattar vinterförvaring för båtar samt lagerutrymmen. I södra delen ligger två kobbar där växtligheten omfattar ursprungliga träd. På södra stranden finns hamnfunktioner. Det finns inte fridlyst växtlighet eller utrotningshotade arter på detaljplanområdet. Den södra delen av udden kommer att fyllas ut då byggandet förverkligas vilket innebär att den naturliga växtligheten kommer att försvinna. Muddringar kommer inte att genomföras vid planområdets stränder.

Förekomsten av fågelarter är typisk. Vikar som Storörsbottnet, Finnörsbottnet och Bollsfjärden är sjöfåglars vilo- samt matställen under flyttider.

I utredningen om undervattens naturen vid planområdet och i närområden upptäckte man inte skyddade arter eller utrotningshotade havsbottenarter.

Det har gjorts en utredning om förorenade markområden. På depåområdet har upptäckts små ställen där marken är förorenad. Markområden och sedimenten skall rengöras vid byggfasen.

I Landskapsutredningen har utsikterna och vyerna till omgivningen tagits i beaktande.

Seija Väre konstaterade att planen hade ändrats från utkastet för muddringens del: I utkastet finns muddringsbehov endast vid den nuvarande hamnens strand där muddring behövs före utfyllnadsarbeten på strandperrongen för att förstärka och förbättra stranden. T.ex krävs inte längre muddring i båda vikar. I fall det uppkommer behov för muddring anholder vattenområdets ägare separat om lov och tillstånd samt beställer de utredningar som krävs för muddringslov.

Seija Väre berättade att de ekologiska sambanden kommer att definieras närmare då Östra-Nylands förbund beställer en projektutredning av SITO om det ekologiska nätverket i Södra-Sibbo och Västra-Borgå.

Sakari Pulkkinen konstaterade att det blivande strandområdet på nya Helsingfors sidan kommer i sin helhet att utgöras av strandpromenad i bebyggd strand. Förbindelsen till den lätta trafiken vid Storören har reserverats i planutkastet så att planerna går att sammanföra. Pulkkinen nämnde att spårtrafikutredningen är i gång, att RV170 som alternativ för linjeplacering är lockande. han kommenterade att metro/spårtrafik möjligen i framtiden kommer att kräva platsreserveringar. Om platsreserveringarna konstaterades att de grönområde- och bullerreserveringar som finns vid RV170 är tillräckliga, ett undantag utgörs av en byggnad.

Hannu Palmén förutsatte att anslutningsärendet och trafikutredningen måste uppfylla förordning och krav innehållande t.ex trafikmängderna: anslutningsutredning bör vara jämförbar med kalkyler. Kollektivtrafik: anslutningsområde i planen uppfyller inte krav, bostadsantal och reseutkomst samt arbetsplatserna, mest aktiva trafiktider samt genomsnittliga trafikmängder. 2 Enligt Palmén kan inte vid korsningsområdet byggas en tunnel för lätt trafik. LT beteckning - landsväg; placeringar för busshållplatserna skall visas och vattenkollektivtrafik skall nämnas i utredningen.

Mikko Aho kommenterade om den möjligen kommande spårtrafiksleden: inom sin tid, ifall RV170 skulle innefatta spårtrafiken, är den nuvarande reserveringen vid vägen tillräcklig med undantag av en byggnad. Den nuvarande planen utgör inget hinder för en metrolinje. 5 Leena Eerola konstaterade att planutredning samt miljöutredning måste vara jämförbara: Det klibbalområde som finns i utredningen ligger inte ino planområdet utan österom det. (har möjligen inverkan på planeringen av Majvik i ett senare skede). Eerola framförde att man kunde gallra bort den del av utredningen så att den motsvarar planområdet och bad att

växtlighetskartan för området skulle bifogas miljöutredningen. Eerola konstaterade att enligt en separat generalplaneenlig fladdermusutredning tillhör Storören -området nivå III (inte speciellt värdefullt). Leena Eerola definierade att effekten av detta på byggnader som rivs eller byggs om innebär att man möjligen behöver i takkonstruktioner utpeka ett ställe där fladdermöss har möjlighet att bygga bo. det framgick i utredningen om undervattenområden att det inte finns t.ex speciella skyddade skalbaggar. Eerola önskade att det nästa sommar kunde göras en mera noggrann utredning för 'Macroplea mutica' ifall det genomförs muddring i viken och om hamnen behöver muddras.

Maija Toukola kommenterade att utvecklingen av området som hamn- och affärsområde är positivt. Naturvärden skall tas i beaktande till den del som utredningarna förutsätter. Enligt regionplanen kan vattentrafikområdet innebära hamn + andra funktioner. I och med landskapsplanen som godkänts den 12.11.2007 har konstaterats att området som rekreatiomsområde har mist sin betydelse pga den nuvarande hamn- samt båtverksamheten. I den nya landskapsplanen kommer området att innefatta bebyggelse samt båthamn.

5. Korrigeringar och specificeringar av planförslaget

1. Beteckning VU-2 för badstrand tilläggs i detaljplanbeteckningar.
2. I detaljplanbeteckningar ET-1, 2, 3 ordform: "aktivitet tillvisas området..."
3. Granskning av riktighet av landregister tomtkartan, speciellt gräns 253 östra sidan.
4. Den vita färgen skall borttas från området 253 mitt.
5. De slutliga gatunamnen anges av Sibbo-kommun i frågavarande myndighet
6. Uusi Porvoontie på svenska är Nya Borgåvägen.
7. Gatusträcken bort från nya Helsingfors sidan.
8. Riktgivande gatunivåer granskas för det slutliga RV170 och i korsningen av Storören.
9. Sträcktyperna i detaljplanbeteckningen 'p' sträckad linje, riktgivande och 'saa' streckpunkt linje bindande (kv/pk).
10. Korrigeringar och specificeringar på de allmänna bestämmelserna:
 - "Till området uppgörs separata bindande anvisningar för byggnadssätt samt planeringsinstruktioner för närmiljön" (LP, torgområde, ytor, kantsten, bryggornas murar, planteringsbassänger osv.)
 - "Tomtindelningen på området är riktgivande"
 - "reservering för bilplatser inom området enligt följande:", till bilplatskalkylen: 1bilplats/2 båtplatser t.ex på kartan.
 - servicestation byggnadsytan för behållare, där pö/ps + bestämmelser (bl.a avståndet från närmaste byggnad 15 m osv.)
 - "Antalet tomter får inte ökas eller minskas genom att sammanslå eller dela tomter".
11. När grundkartan godkänts stämplas kartan och förses med text.
12. Byggrättatlet flyttas i vissa kvarter ur vägen för kvartersnumret.
13. Språkkorrigeringar (bl a i dokument: förslag/utkast)
14. Palmén: trafikutkomst skall undersökas och förevisas: filarrangemangen därefter, inte två övergångsställen, i två riktningar finns inte anslutningsfiler i utkastet > när filchewan med trafikmängder är bekanta bestämmer man sig för anslutningstypen.
Anslutningen specificeras i samarbete i förhandlingar med Vägdistriktet (SITO Oy, DPI Oy, Vägförvaltningen, Vägdistriktet). Memo uträttas över mötet.
15. Utöver Heinämies' extra kommentarer 1-13.:
 - AL-1 endast i gatuplan? specificering
 - Tillägg under allmän beteckning:
 - 3m byggnads höjd N60 +3.0m mera bindande beteckning
 - LV-1, LP-1 områden är inte kvartersområden utan allmänna områden.
 - ändring i västliga kvarter 261 AO-5 VU-områden: Både det norra som det södra området är för smala kilformade områden för rekreations bruk, en ändring av avgränsning på LP-VU-området: Den norra landremsan ska inte vara allmänt rekreationsområde och på motsvarande sätt utökas området för gemensamt allmänt VU-område i söder och LP-området blir mindre. Då bibehålls den allmänna förbindelsen till havet i väst.
 - friluftsväg skall tas bort från beteckningar.
 - ledning / salaojavelvoitemerkintä skall bifogas beteckningar, läget vid tomten eller gatuområdet borde granskas.
 - bullerbeteckning till förklaringar på beteckningar
 - Byggkonstruktioner gällande fladdermössen skall nämnas i de allmänna bestämmelserna.
 - Krav på tillstånd och utredningar enligt vattenlagen som muddring kräver skall anges.
 - VL ändras till EV vid RV170 pga buller.Heinämies frågade om anvisningar om byggnadssätt. Aho ja Ilmarinen svarade, att anvisningar för byggnadssätt är under beredning, preliminära anvisningar har granskats. De bilder och modeller som har utgetts följer de allmänna principerna för hur den allmänna atmosfären och utseendet skall gestaltas anvisningar för byggnadssätt. Detta bifogas som bindande dokument i detaljplanen.

6. Överenskommelse av aktiviteter i fortsättningen

Jussi Heinämies konstaterade, att de specificeringar och korrigeringar som konstaterades i myndighetshandlingar är ringa och förutsätter inte en ny omgång av utkast. Beredningen av detaljplanen får fortsättas med de ändringar och korrigeringar som detta memo innehåller. Med vägdistriktet förhandlas en mera ingående utredning och ett memorandum skrivs av detta.

7. Mötet avslutades

Ordförande avslutade mötet ca kl 11.15.

Mötesprotokollet skall distribueras till alla deltagarna och till inbjudna elektroniskt till granskning och efter responsen av granskningen till godkännande.

Utdelning med email: Deltagare och inbjudna

Sekreterare:

Petri Ilmarinen, arkitekt SAFA, M.Sc.Arch.USA

petri.ilmarinen@dpi-u2.com

DPI-U2 Arkkitehdit Helsinki

tel. 050 5267 707

fax 09 2609 707

Veneentekijäntie 14

00210 Helsinki

STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR STORÖREN

Asemakaavan muutoksella muutetaan Uudenmaan ympäristökeskuksen 07.02.1996 vahvistama Storörenin asemakaava (rakennuskaava). Asemakaavan muutos käsittää koko Storörenin asemakaava-alueen, ja koskee sen kortteleita 250 - 254 sekä venesatama-, maa- ja metsätalous-, virkistys- ja katualueita (rakennuskaavateitä).
Uusi asemakaava-alue koskee Itäsalmen kylän kiinteistöjä RNo:t 6:124, 6:172, 6:391 ja 6:594, sekä osaa paikallistietä 11675 ja osaa maantietä 170.

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

Med denna detaljplaneändring ändras detaljplanen (byggnadsplanen) för Storören som Nylands Miljöcentral fastställt 07.02.1996. Detaljplaneändringen berör hela detaljplaneområden för Storören som gäller kvarteren 250 - 254, samt småbåtshamn-, jord- och skogsbruksområde, områden för närrekreation, gatuområden (byggnadsplaneväg).

Den nya detaljplanen berör fastigheterna RNr 6:124, 6:172, 6:391 och 6:594 i Östersundom by samt en del av lokalväg 11675 och en del av landsväg 170.

Genom den nya detaljplanen och detaljplaneändringen bildas på området kvarteren 250-264 samt special-, skyddsgrön- och rekreatiomsområden, områden för allmän parkering och för öppen plats/torg samt gatu-, trafik- och vattenområden.

Lainvoimainen / Detaljplanen vinner laga kraft	02.07.2009
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol	16.06.2009
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol	12.05.2009
Voimaantulo vahvistamatta jääviä alueita lukuunottamatta / Ikraftträdande utom de områden som ej fastställts	07.05.2009
Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige	02.03.2009 §44
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	24.02.2009 §47
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.02.2009 §10
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	28.1.2009 §5
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	06.11. - 08.12.2008
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	04.11.2008 §284
Tekniikka- ja ympäristölautakunta / Nämnden för teknik och miljö	03.11.2008 § 204
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	04.08. - 05.09.2008
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	17.06.2008 § 182
Tekniikka- ja ympäristölautakunta / Nämnden för teknik och miljö	16.06.2008 §116



Konsultti:
DPI-U2 Arkkitehdit / Design Petri Ilmarinen Oy
Petri Ilmarinen, Arkkitehti SAFA, M.Sc.Arch.



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer

B 13

Päiväys/Datum

02.07.2009

Kaavan laatija / Planens utarbetare
Mikko Aho
arkkitehti SAFA, yks 165

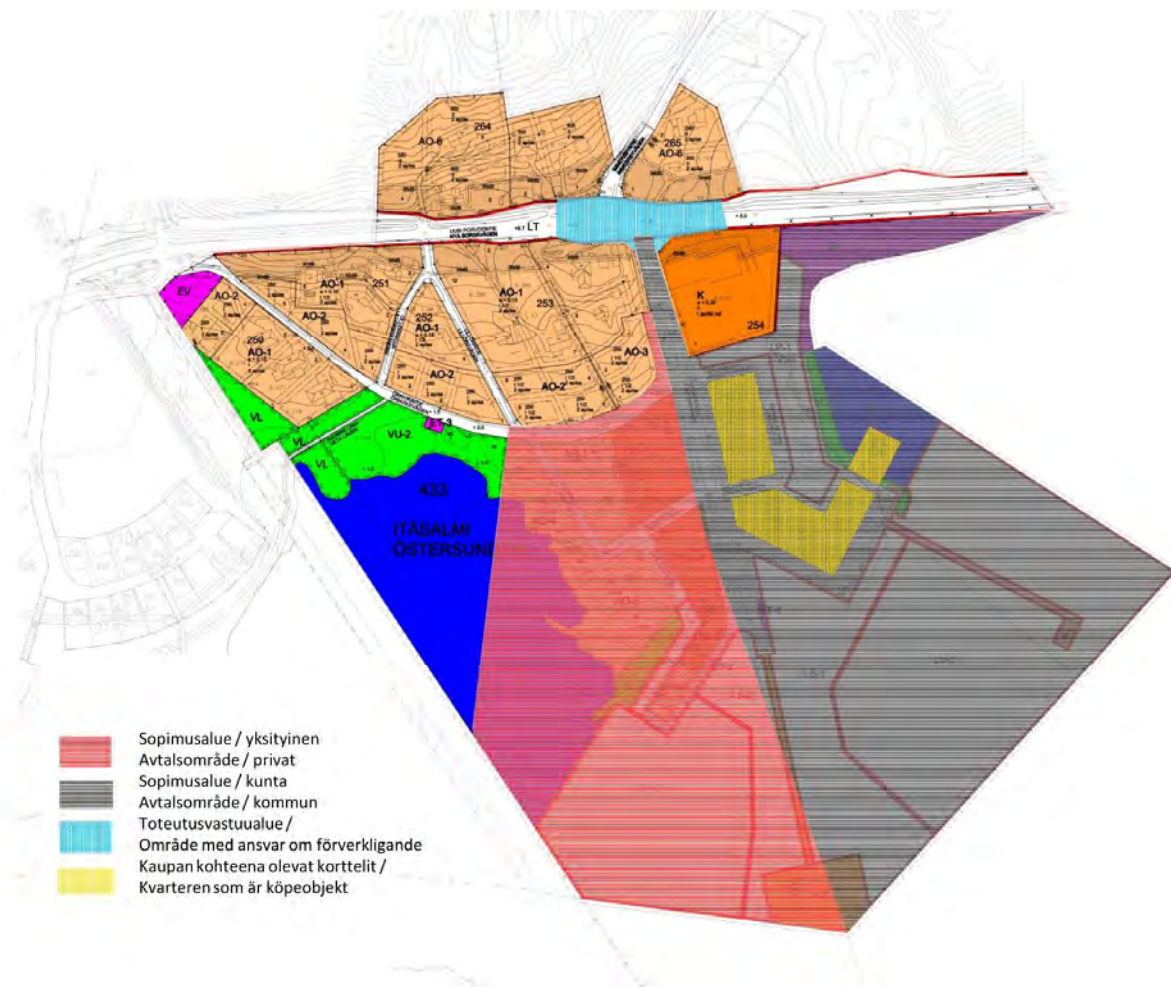
Suunnittelija/Planerare
Petri Ilmarinen
arkkitehti SAFA

Mittakaava/Skala

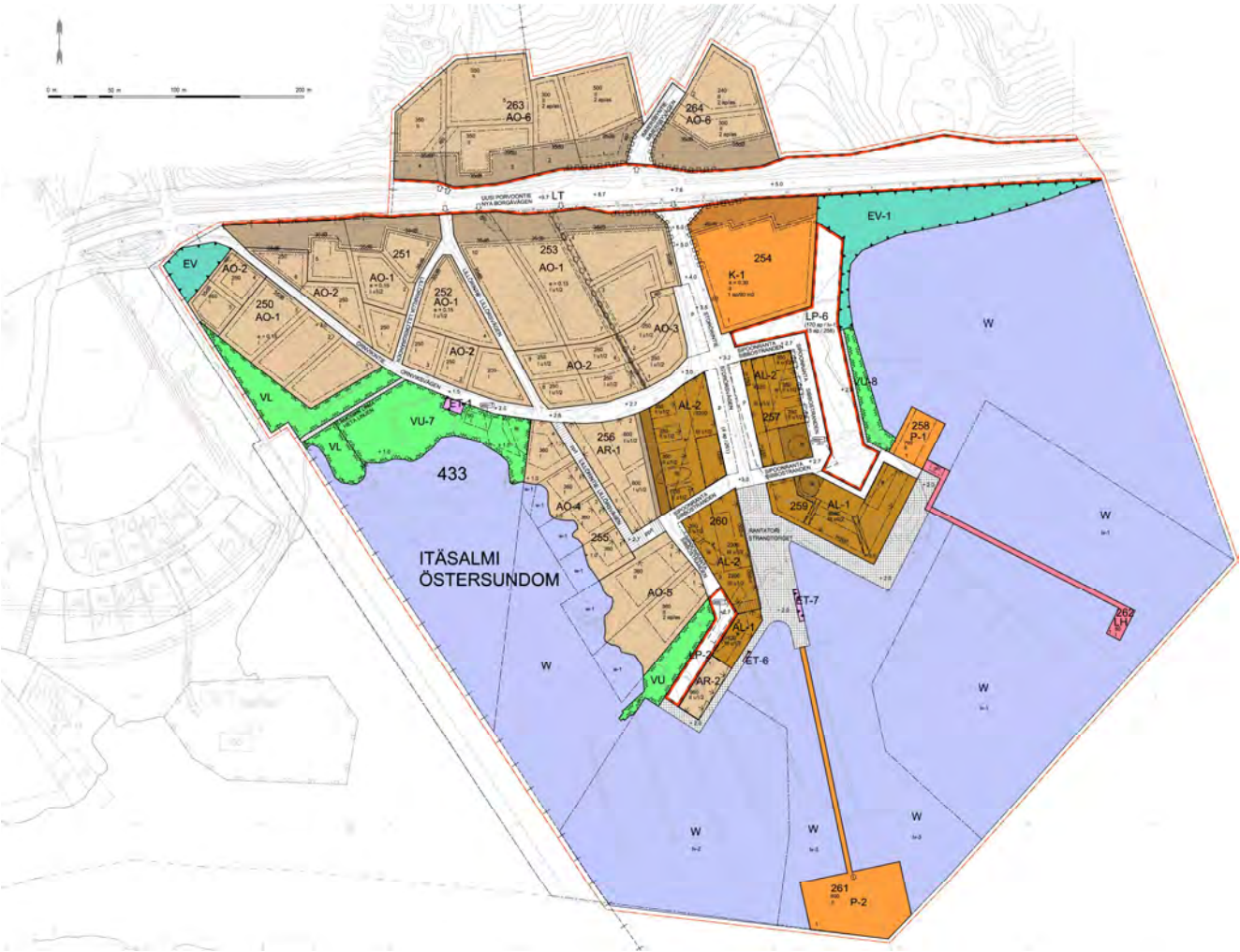
1:1000

STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR STORÖREN

BILAGA, Karta över avtalsområdet



BILAGA, Förminskning av plankartan



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET DETALJPLANELETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on vähintään 3 / 4 käytettävä asuinhuoneistoja varten.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Minst 3 / 4 av kvarterets våningsyta skall användas för bostadslägenheter.

AL-2

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on vähintään 3 / 4 käytettävä asuinhuoneistoja varten.
Pihakansi istutetaan, kivetään, aidataan ja muuten rakennetaan viihtyisäksi puisto- ja oleskelupihaksi.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Minst 3 / 4 av kvarterets våningsyta skall användas för bostadslägenheter.
Gårdsytan planteras, stenläggs, kringgärdas och görs till trivsamt park och vistelsegård.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.
Kattomuoto on pulpetti-, kaksoispulpetti- tai harjakatto.
Kvartersområde för fristående småhus.
På området får uppföras småhus med en bostad. Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.
Takformen är pulpet-, dubbelt pulpet- eller åstak.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto-, tai autosäilytystilaa.
Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +11,2m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto.
Kvartersområde för fristående småhus.
Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.
Högsta höjd för byggnadens vattentak +11,2m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak.

AO-3

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.
Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +12,50m. Kattomuoto on kaksoispulpetti tai harjakatto.
Kvartersområde för fristående småhus.
Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.
Byggnadens högsta höjd för vattentak +12,50m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak.

AO-4

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.
Ranta on pengerrettävä eroosion kestäväksi yhtenäisesti koko korttelialueella.
Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +8,50m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto.
Julkisivut pääosin puuta, yleisvärit tumma.
Kvartersområde för fristående småhus.
Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.
Stranden skall terrasseras enhetligt på hela kvartersområdet och invallningen skall tåla erosion.
Högsta höjd för byggnadens vattentak +8,50m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak.
Fasaderna i huvudsak av trä, dominerande färgläggning mörk.

AO-5

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto-, tai autosäilytystilaa.

Rantaviiva on pengerrettävä eroosion kestäväksi yhtenäisesti koko korttelialueella.

Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +12,50m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto.

Julkisivut pääosin puuta, yleisväritus tumma

Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy /bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.

Stranden skall terasseras enhetligt på hela kvartersområdet och invallningen skall tåla erosion

Högsta höjd för byggnadens vattentak +12,50m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak.

Fasaderna i huvudsak av trä, dominerande färgläggning mörk.

AO-6

Erillispientalojen korttelialue

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.

Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy /bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.

AR-1

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto-, tai autosäilytystilaa. Saa rakentaa enintään 14 asuntoa. Asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosala saa olla enintään 70% kyseisen rakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +12,20m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto.

Julkisivut, yleisväritus valkoinen rappaus ja tumma puu. Aidat tukimuurit ja kaiteet tehdään kortteleittain yhdenmukaisesti. Toiseen kerrokseen on rakennettava parveke tai kattoterassi.

Parvekkeet ja terassit voidaan varustaa lasella.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy /bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden. Får byggas max. 14 bostäder. Våningsytan för en bostadsbyggnads första våning får utgöra högst 70% av byggnadens totala våningsyta. Högsta höjd

för vattentak +12,20m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak. Fasaderna, dominerande färgläggning vit rappning och mörkt trä. Staket, stödmurar och räcken görs kvartersvis enhetliga. Till den andra våningen skall balkong eller takterrass byggas. Balkonger och terrasser kan förses med glas.

AR-2

Kytkettyjen asuinrakennusten tai rivitalojen korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto-, tai autosäilytystilaa. Saa rakentaa enintään 6 asuntoa. Katuaukion julkisivut on rakennettava tontinrajaan kiinni.

Vesikaton ylin korkeusasema +16m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto.

Aidat tukimuurit ja kaiteet tehdään kortteleittain yhdenmukaisesti.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy /bostad tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden. Får byggas max. 6 bostäder. Fasaderna mot den öppna platsen skall byggas fast i tomtgränsen. Högsta höjd för vattentak +16m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak.

Staket, stödmurar och räcken görs kvartersvis enhetliga.

P-1

Palvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa 200 k-m² kahvilan ja pitää rakentaa 500 k-m² kanoottivarastot.

Kvartersområde för servicebyggnader.

På området får byggas 200 m²-vy cafe och skall byggas 500 m²-vy kanotmagasin.

P-2

Palvelurakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa uimalan ja ravintolan.

Kvartersområde för servicebyggnader

På området får byggas badinrättning och restaurang.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 k-m²:n kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet på över 2000 m²-v.y.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue on varattu yleiseen käyttöön uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Området är reserverat för allmänt bruk som badstrand, lekpark och anlagd park.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Kanoottiranta.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Kanotstrand.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Suojaviheralue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueen kautta on ulkoilureitin yhteystarve.

Skyddsgrönområde.

Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Det finns ett behov av en friluftsled genom området.



Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.



Yleisen tien alue.

Område för allmän väg.



Yleinen pysäköintialue.

Ajoyhteys tonteille 260/1, 2, ja 3 järjestetään LP-2 -alueen kautta.

Område för allmän parkering.

Körförbindelse till tomterna 260/1, 2, och 3 ordnas genom LP-2 området.



Yleinen pysäköintialue.

Alueen autopaikoista tulee 170 ap osoittaa venelaiturialueen (lv-1) käyttöön.

Område för allmän parkering.

Av områdets bilplatser skall 170 bilplatser anvisas för småbåtsbryggområdets (lv-1) behov.



Huoltoaseman korttelialue.

Öljy- ja polttoainesäiliöt on sijoitettava maanpäälliseen helposti saavutettavaan tilaan. Säiliöillä täytyy olla keräjäaltaat. Vähimmäisetäisyys lähimmistä rakennuksista 15m.

Kvartersområde för servicestation.

Olje- och drivmedelstankar skall placeras lättåtkomligt på markytan. Tankarna skall utrustas med samlingsbassänger med ett minimi avstånd på 15 m till de närmaste byggnaderna.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle sijoitetaan nosturi, sekä saaristolais-, vieras- ja kotisataman veneilijöille jätesäiliöt ja septitankit.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

På området placeras en lyftkran samt avfallsbehållare och septiktankar för skärgårdsbor och gäst- och hemhamnens användare.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle sijoitetaan jääkone ammattikalastajien käyttöön.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

På området placeras en ismaskin för yrkesfiskarnas bruk.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle sijoitetaan pumppuasema.

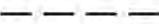
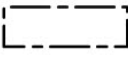
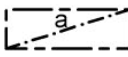
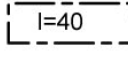
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

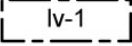
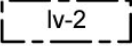
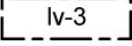
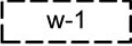
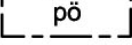
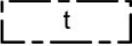
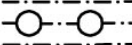
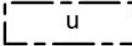
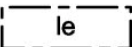
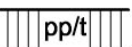
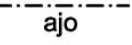
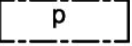
På området placeras en pumpstation.

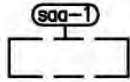


Vesialue.

Vattenområde.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja. Stadsdels- eller kommunodelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja. Riktgivande tomtgräns.
433	Kunnanosan numero. Kommundelsnummer.
ITÄS	Kunnanosan nimi. Namn på kommundel.
257	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
SIPOON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
IIu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
e = 0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
+ 5.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Kannenalainen autonsäilytyspaikan rakennusala, jonka saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi ja johon saa sijoittaa teknisiä ja muita rakennuksen aputiloja. Byggnadsyta för bilplatser under tak där bilplats får placeras utöver byggnadsrätten och där tekniska och andra hjälputrymmen får placeras.
	Rakennusala, jolle on sijoitettava liiketiloja. Luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä. Byggnadsyta där affärslokaler bör placeras. Talet anger affärslokalernas minsta våningsyta i kvadratmeter våningsyta.

	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita enintään 340 venepaikkaa varten. lv-1 -aluetta varten tulee rakentaa yhteensä 170 autopaikkaa LP-6 -alueelle. Del av vattenområde där man får placera båtbyggor för högst 340 båtplatser. För lv-1 -området skall på LP-6 -området anläggas 170 bilplatser.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita enintään 150 venepaikkaa varten. Del av vattenområde där båtbyggor för högst 150 båtplatser får placeras.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita vierasvenesatamaa varten sekä veneluiskia. Del av vattenområde där man får placera båtbyggor för gästbåthamn och småbåtsramper.
	Ohjeellinen vesialueen osa, joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta vesialueesta. Riktgivande del av vattenområde som genom lantmåteriförrättning kan avskiljas från det övriga vattenområdet.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoainesäiliön. Område där drivmedelstank får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Uloke. <2m ulokkeita voidaan rakentaa tontin katurajan ulkopuolelle. Katualueella vapaa ulokkeen alituskorkeus >3.5m. Utbyggnad. Utbyggnad som är <2m kan byggas utanför tomtens gatugräns. Fri höjd under utbyggnad >3.5m, på gatuområdet.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen. Genomfartsöppning i byggnad, läge riktgivande.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Katu.
	Gata.
	Katuaukio/tori. Öppen plats/torg.
	Jalankululle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gångtrafik.
	Jalankululle varattu alueen osa. Del av område som är reserverad för gångtrafik.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
	Ajoyhteys, rasite. Körförbindelse, servitut.
	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.



Puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus on selvitettävä ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Markområde som skall rengöras / istandsättas. Den förorenade markens läge och exakta utsträckning skall utredas och marken skall saneras innan man börjar bygga eller vidtaga andra åtgärder.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 ap/100 m² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
Beteckningen anger per hur många kvadratmeter våningsyta en bilplats skall anläggas.

1 ap/as Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.

(15 ap / 258) Suluissa olevat numerot ja merkinnät osoittavat ne korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa, sekä k.o. autopaikkojen enimmäismäärän.
Siffrorna och beteckningarna inom parentes anger de kvarter och områden vilkas bilplatser får förläggas till området, samt i frågavarande bilplatsernas största antal.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti
Ungefärligt läge för in- och utfart

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueelle laaditaan erilliset sitovat rakennustapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohje. Niiden tulee käsittää korttelialueiden lisäksi myös katu-, tori- ja virkistysalueet ja maa-alueen rajautuminen meren vesialueeseen. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös maanpinnan uusi tavoitetaso ja esittää sen rajautuminen sellaisiin reuna-alueisiin, joilla maan pinnan tasoa ei muuteta.

Katujen Kuuma linja - Örnvikintie - Sipoonranta rajautuvan linjan eteläpuolella asemakaava-alueen maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristönsuojeluviranomaiselle ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Alueella on ohjeellinen tonttijako. Tonttien lukumäärää ei saa lisätä tai vähentää tontteja yhdistelemällä tai jakamalla.

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.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- AL -kortteleissa 1 ap / 40 k-m² liike ja toimistotilat ja 1 ap / asunto;
- AO- ja AR -kortteleissa 2 ap / asunto;
- P-1 -korttelia varten 15 ap LP-6 alueelle;
- P-2 -korttelin työntekijöitä varten 4 ap, ja lisäksi asiakkaita varten Storörintien pysäköimispaikoille (p) rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvan yhteydessä edellyttämä autopaikkamäärä;
- K-1 -korttelissa 1 ap / 90 k-m²;
- Iv-1 -aluetta varten 1 ap / 2 venepaikkaa = 170 ap LP-6 alueelle;
- VU-7 alueen autopaikotus Storörintien pysäköintipaikoilla (p) ja LP-alueilla rakennusvalvontaviranomaisen rakennus- tai maisematyöluvan yhteydessä edellyttämä autopaikkamäärä;
- LH -korttelilla ei autopaikkatarvetta.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä suojaistutuksin ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

Vähintään 3 asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava leikkipaikkoja vähintään 12m² ja 5m² muuta ulko-oleskelualueita / 200m² asuinkerrosalaa. Leikkipaikan tulee joka tapauksessa olla vähintään 100m² ja muun ulko-oleskelualueen 20m². Leikki- ja ulko-oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja / tai aidoin huoltoliikenteen käyttämistä reiteistä ja paikoitusalueista.

Rakennukset tulee jakaa enintään 15m pituisiin osiin joko porrastamalla sivusuunnassa tai matalammin rakennusosin.

Parvekkeet ja terassit voidaan lasittaa myös maantasossa ja katolla.

Vesikatot, saa toteuttaa vaihtelevia kattoterasseja, kattolyhtyjä, sisäänvetoja, torneja ja kattolappeita.

Rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla +3m merenpinnasta.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia ja lisäselvityksiä vedenalaisen luonnon osalta.

Öljysäiliö on sijoitettava maanpäälliseen, helposti saavutettavaan tilaan.

Ohjeelliselle vesialueen osalle w-1 saa rakentaa omaan käyttöön laiturin enintään kahta venepaikkaa varten. Laiturin pituus on enintään 10m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Bindande anvisningar för byggnadssätt och för planering av närmiljön uppgörs separat. Anvisningarna skall omfatta förutom kvartersområdena, även gatu-, torg- och rekreationsområdena samt gränsen mellan hav och landområde. I planen skall även beaktas markytans nya målnivå och dess avgränsning mot sådana närområden där markytans nivå inte förändras.

En utredning över jordmånens tillstånd på den del av detaljplaneområdet som är belägen söder om linjen Heta linjen - Örnviksvägen - Sibbostranden skall tillställas miljöförvaltningsmyndigheterna och eventuell förorenad eller nedsmutsad jordmån skall saneras innan man börjar bygga eller vidtaga andra åtgärder.

Det finns en riktgivande tomtindelning på området. Antalet tomter får inte minskas eller ökas genom sammanslagning eller delning av tomter.

I kvarteren som gränsar till landsväg 170, samt tomterna 3,4 och 5 i kvarter 250 skall bullerskyddet för de nya eghahemshusen planeras och förverkligas så att trafikbullret vid utevistelseplatserna inte överstiger statsrådets riktvärde för högsta nivå, enligt trafikprognosen för landsväg 170 år 2030.

Bilplatser skall byggas enligt följande:

- i AL -kvartersområden 1 bp / 40 m²-vy affärs- och kontorsutrymme och 1 bp / bostad;
- i AO- och AR -kvartersområden 2 bp / bostad;
- för P-1 -kvarterets behov 15 bp på LP-6 området;
- för P-2 -kvarterets behov skall vid Storörsvägen på parkeringsplats (p) för arbetsplatserna reserveras 4 bilplatser och för kunderna det antal som byggnadstillsynsmyndigheterna förutsatt vid beviljandet av byggnadslovet;
- i K-1 -kvarteret 1 bp / 90 m²-vy;
- för lv-1 -området 1 bp / 2 båtplatser = 170 bp på LP-6 området;
- för VU-7 -områdets behov vid Storörsvägen på parkeringsplats (p) och på LP-områdena det antal bilplatser som byggnadstillsynsmyndigheterna förutsatt vid beviljandet av åtgärdslovet;
- LH -kvarteret har inte behov av parkeringsplatser.

Parkeringsplatserna skall omges med skyddsplanteringar och indelas genom plantering av träd och buskar i delar på högst 8 bilplatser.

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:

Inom tomter för minst 3 bostäder bör anläggas minst 12m² lekområde och 5m² annat utevistelseområde / 200m² bostadsväningsyta. Lekområdet bör i alla fall omfatta minst 100m², och annat utvistelseområde 20m². Lekplatsen och utevistelseområdet skall förses med skyddsplanteringar och/eller -konstruktioner då den angränsar till trafikled eller parkeringsområde för servicetrafik.

Byggnaderna bör uppdelas i högst 15m långa delar antingen genom avtrappning i sidoriktningen eller genom lägre byggnadsdelar.

Balkongerna och terrasserna kan förses med glas även i marknivån och på taket.

Vattentak, omväxlande takterasser, taklyktor, indrag, burspråk, torn och terasstak får byggas.

Byggnaders nedersta vånings golvnivå skall vara minst + 3.0m över havsytan.

I fasad belägen mindre än 8m vinkelrätt från bilplats får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostadernas golvyta ligger 1m högre än bilplatsnivån.

Muddring förutsätter giltiga tillstånd enligt vattenlag samt förundersökningar gällande havsnaturen.

Oljecistern skall placeras ovan jord i lätt åtkomligt utrymme.

På vattenområdet w-1 får man för eget bruk bygga en brygga med högst 2 båtplatser. Bryggans längd är högst 10m vilken räknas utgående från strandlinjen vid medelvattenståndet.

Sipoossa 10.2.2009
i Sibbo

Mikko Aho
arkkitehti SAFA, yks 165,
kehitysjohdaja, utvecklingsdirektör

SIPOON KUNTA
ITÄSALMEN KYLÄ

SIBBO KOMMUN
ÖSTERSUNDOM BY

STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR STORÖREN

Asemakaavan muutoksella muutetaan Uudenmaan ympäristökeskuksen 07.02.1996 vahvistama Storörenin asemakaava (rakennuskaava). Asemakaavan muutos käsittää koko Storörenin asemakaava-alueen, ja koskee sen kortteleita 250 - 254 sekä veneasema-, maa- ja metsätalous-, virkistys- ja katualueita (rakennuskaavateitä).

Uusi asemakaava-alue koskee Itäsalmen kylän kiinteistöjä RNo:t 6:124, 6:172, 6:391 ja 6:594, sekä osaa paikallistietä 11675 ja osaa maantietä 170.

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

Med denna detaljplaneändring ändras detaljplanen (byggnadsplanen) för Storören som Nylands Miljöcentral fastställte 07.02.1996. Detaljplaneändringen berör hela detaljplaneområdet för Storören som gäller kvarteren 250 - 254, samt småbåtshamn-, jord- och skogsbruksområde, områden för närrekreation, gatuområden (byggnadsplaneväg).

Den nya detaljplanen berör fastigheterna RNr 6:124, 6:172, 6:391 och 6:594 i Östersundom by samt en del av lokalväg 11675 och en del av landsväg 170.

Genom den nya detaljplanen och detaljplaneändringen bildas på området kvarteren 250-264 samt special-, skyddsgrön- och rekreationsområden, områden för allmän parkering och för öppen plats/torg samt gatu-, trafik- och vattenområden.

Laitvoimainen / Detaljplanen vinner laga kraft	02.07.2009
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol	16.06.2009
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol	12.05.2009
Voimaantulo vahvistamatta jääviä alueita lukuunottamatta / Ikraftträdande utom de områden som ej fastställes	07.05.2009
Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige	02.03.2009 §44
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	24.02.2009 §47
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	10.02.2009 §10
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	28.1.2009 §5
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggl 65§, MRA / MarkByggF 27§	06.11. - 08.12.2008
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	04.11.2008 §284
Tekniikka- ja ympäristölautakunta / Nämnden för teknik och miljö	03.11.2008 § 204
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	04.09. - 05.09.2008
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	17.06.2008 § 182
Tekniikka- ja ympäristölautakunta / Nämnden för teknik och miljö	16.06.2008 §116



Konsultti:
DPI-U2 Arkkitehdit / Design Petri Ilmarinen Oy
Petri Ilmarinen, Arkkitehti SAFA, M.Sc./Arch.



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR STORÖREN

Numero/Nummer

B 13

Päiväys/Datum
02.07.2009

Kaavan laatija / Planens upprättare
Mikko Aho
arkkitehti SAFA, yks. toim.

Esitelmä/Presentation
Petri Ilmarinen
arkkitehti SAFA

Mittakaava/Skala
1:1000

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	18.02.2009
Planens namn	DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING FÖR STORÖREN		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	10.02.2009
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	14.02.2008
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	b13
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	36,7100	Ny detaljplaneareal [ha]	3,9400
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	33,0000

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 1,50
 Byggplatser [antal] Med egen strand 6 Utan egen strand 42
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 0 Utan egen strand 0

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	36,7100	100,0	55572	0,15	3,9000	2390
A sammanlagt	9,8000	26,7	51752	0,53	2,1700	2390
P sammanlagt	0,6000	1,6	1300	0,22		
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8400	2,3	2520	0,30		
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,1400	3,1				
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,5600	15,1			1,7300	
E sammanlagt	0,7700	2,1				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	18,0000	49,0				

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader [antal]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy]	Ändring i skyddade byggnader [antal +/-]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	36,7100	100,0	55572	0,15	3,9000	2390
A sammanlagt	9,8000	26,7	51752	0,53	2,1700	2390
AR	0,4600	4,7	3160	0,69		
AO	7,6500	78,1	17032	0,22	2,1700	2390
AL	1,6900	17,2	31560	1,87		
P sammanlagt	0,6000	1,6	1300	0,22		
P	0,6000	100,0	1300	0,22		
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8400	2,3	2520	0,30		
K	0,8400	100,0	2520	0,30		
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,1400	3,1				
VL	0,4400	38,6				
VU	0,7000	61,4				
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,5600	15,1			1,7300	
Gator	2,3800	42,8			0,1000	
Öppen pl./torg	0,7000	12,6				
Lätttrafikgat.	0,0600	1,1				
LT	1,6000	28,8			1,6300	
LP	0,7000	12,6				
LH	0,1200	2,2				
E sammanlagt	0,7700	2,1				
ET	0,0300	3,9				
EV	0,7400	96,1				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	18,0000	49,0				
W	18,0000	100,0				

Till Sibbo kommun
Avdelningen för teknik och miljö
PB 7
04131 SIBBO

Anmärkning
mot det planeutkast "Detaljplaneförändring samt detaljplan för Storören" som daterats 3.11.2008 och
varit framlagt till påseende under tiden 6.11....15.12.2008.

ALLMÄNNA KOMMENTARER

Allmänt kan konstateras att planeutkastets svenskspråkiga version har förbättrats i jämförelse med det tidigare utkastet. Trots detta är språkdråkten fortfarande till många delar bristfällig för att inte säga usel (och till vissa delar helt översatt). Allvarigare är dock att själva planebestämmelserna, dvs. den del av planen som har en konkret juridisk verkan, på många punkter är olika på svenska och finska. Såvida anges t.ex. för området AO-2 en högsta takhöjd på +9,5 m på finska medan motsvarande tal på svenska är +11,50 m. För området AO-6 innehåller texten på svenska bestämmelser som saknas på finska, medan det för området AR-1 är tvärtom. Kanotklubben nämns i klartext i bestämmelserna för område P-1, medan motsvarande saknas på finska, och även för område LV-2 anger den svenska texten mera än den finska. Det förblir alltså helt oklart vad som menas och vilka bestämmelser som i sista hand gäller.

Vidare konstateras att planebeskrivningen innehåller ett flertal subjektiva tyckanden och påståenden som man vanligen inte hittar i en detaljplan. Att t.ex. nämna att det finns en livsmedelsaffär i kvarter 256 är önsketänkande och klart vilseledande ifall själva planen inte uttryckligen föreskriver att just en sådan affär skall byggas (planebestämmelserna för området AL-2 anger ingenting om att en livsmedelsaffär bör byggas). Talet om "det jussure stenmaterialet som används för de högre våningarna" (kvarter 259) är rent önsketänkande ifall man inte i planebestämmelserna för område AL-1 föreskriver att så skall vara fallet. Och så vidare, exemplet är många. Påståenden av typen "Bärförarna skulle vilja skriva ett skilt kontrakt..." är troligen med sanningen överensstämmande, men brukar vanligen inte hittas i sakligt uppgjorda planebeskrivningar, ens då man beskriver konsekvenserna.

Det är fortfarande skäl att se över hela dokumentets logiska uppbyggnad och språkdråkt. Uppenbart vilseledande önsketänkande och irrelevanta kommentarer skall antingen kompletteras med klara planebestämmelser eller slopas.

Redan i min föregående anmärkning (3.9.2008) påtalade jag frågan om hur planen för Storören passar ihop med Sibbo kommuns allmänna strategier. Det kan dock vara skäl att här upprepa detta: generellt kan man ifrågasätta det ändamålsenliga i att Sibbo kommun, i bjärt kontrast till kommunens egna utlåtande och skrivna strategier att framför allt utveckla redan befintliga befolkningssentra, samt i strid med en nationell strävan att uttryckligen utveckla områden som på skäligt promenadavstånd nås av spårbunden kollektivtrafik, i en detaljplan för Storören gått in för att på basen av ett privat kommersiellt initiativ öka invånarantalet på ett strandområde som inte fyller tidigare ställda kriterier. Det underliggande i diskussionerna framförda argumentet att man genom att bilda en "attraktiv mur" mot grannkommunen på

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksamt omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplaneändring samt detaljplan besvaras så täckande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplaneändring och ett memorandum har bifogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen.

De utlåtanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storören är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbobor
- att förbättra förhållandena på serviceområden som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, fritidsverksamhet som kanotrekreation.
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handeln
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tätare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

Taklutningen inom området bestäms av de bindande anvisningarna för byggnadssätt samt enligt planbestämmelser. Byggnader vid strandområden har svagt lutande tak för att möjliggöra utsikter mot havet för bakomliggande byggnader. Byggnader i de mellersta kvarteren kan ha kraftigare taklutning samt mera omväxlande takkonstruktioner. Planen gynnar brantare samt mångformiga taklösningar i närheten av torget och huvudgatan.

Det får placeras en livsmedelsaffär som är mindre än 400 m² i områdets affärsutrymmen men utrymme för storförsäljningslokal tillåts ej.

Området gestaltas i detaljplanen av bebyggelse som blir tätare mot stranden. Denna syn stöder hela området Storören med att skapa en tätare bymiljö. På motsvarande sätt upprätthåller den befintliga bebyggelsen vid slutningen vid landsväg MT170 den nuvarande lantmiljön.

Karaktern av den framlagda planen följer riktlinjerna för generalplanen Sibbo 2025.

något vis skulle kunna förhindra denna grannkommuns expansion har hittills inte visat sig effektiv, eftersom denna grannkommun uttryckligen lagt beslag på områden som Sibbo tidigare byggt ut på motsvarande sätt. Att i första hand befärja diverse enskilda ekonomiska intressen kan inte anses ligga inom ramen för kommunens kompetens.

Planeutkastet hänvisar till ett generalplane-förslag 2025 som tills vidare endast godkänts av kommunstyrelsen, och mot vilket ett flertal anmärkningar inlämnats. I sak strider det nu aktuella detaljplaneutkastet mot gällande generalplan, och planeutkastet kan således anses föregripa en formellt korrekt generalplaneringsprocess genom att ställa beslutsfattarna inför fullbordat faktum. Till den del som plane-förslaget för Storören sammanfaller med det tills vidare öppna generalplane-förslaget kan åter konstateras att det skall anses vara dålig planering att ur en helhet rycka lös en del av utan särskilda tvingande skäl i brådskande ordning behandlas separat.

Planen som helhet bör således remitteras att behandlas först då den nya generalplanen eventuellt vunnit laga kraft.

LANDSKAPS- OCH MILJÖMÄSSIGA KOMMENTARER

Även det nya plane-förslaget nämner att "placering av byggnaderna har en stor landskaplig betydelse" och detta är relevant även om det inte skulle stå skrivet. I strid med detta anges även i det nya plane-förslaget att byggnaderna "kring centralgatan och runtom strandtorget" får byggas i 3 eller 3,5 våningar, och jag upprepar alltså mitt tidigare konstaterande att en snabb översyn av den omkringliggande bebyggelsen ger vid handen att det planerade området helt faller ur ramen för den befintliga miljön. I själva verket är det inte ens inom Helsingfors stad, kanske med undantag för Salutorget, regel att byggnader på 3...3,5 våningar placeras på några tiotal meters avstånd från strandlinjen, och då man beaktar att byggnaderna i sig skall placeras på en marknivå som ligger 3 meter ovanför havets gömma undan detta faktum måste anses som ett uttryck för beundransvärd ingenjörskonst men har ingenting med god planering att göra). I dethär sammanhanget kan även det vara på sin plats att konstatera att man i Helsingfors stad korrigerat sin beredskap att möta en eventuell höjning av havsnivån, och att gällande lägsta byggnivå där redan har höjts till +3,5 m medan man i Sibbo tycks lita på att havet inte stiger lika mycket. Idag talar de flesta seriösa meteorologer om en höjning av havsytan på mellan 2,5 och 5 meter inom en enkelt överskådlig framtid, och då är det i själva verket höjden av ansvarslös optimism att på fullt allvar föreslå en utbyggnad av ett område som befinner sig på en dryg meters höjd och med en lägsta byggnadsnivå på +3,0 m under vilken man föreslår bilplatser. Planen för dagvattenavledningen visar inte att man skulle planera för länsuppsugning av bilplatser.

Ifall planen förverkligas enligt de riktlinjer som anges i utkastet kommer hela området att å ena sidan ligga alldeles för lågt med tanke på en höjning av havsytan och trots detta ändå markant höja sig från omgivningen som "en tät klump höghus". Ingendera kan anses utgöra ett exempel på god landskapsplanering.

Byggnadernas lägsta nivå bör revideras uppåt och deras högsta tillåtna våningsantal revideras nedåt.

I öster gränsar planeområdet till Storörsbottnet, av vilket en del genom tvångsinlösning för särskilt viktiga samhällsbehov övergått från ett samligande till kommunal ägo. Storörsbottnet har mycket lågt vattendjup och utgör i sig bl.a. ett viktigt lek- och fiskområde för fisk. Man har i och för sig klokt nog reviderat planen så att man inte avser att muddra (eller som man lagstridigt kallat det "skala av humus", vilket

Omfattning, natur och utseende av byggande

Byggandet på området har en småskalig prägel, som en by. Området karaktäriseras av mångsidiga, varierande småhus. Ryggraden för området utgörs av Storörevägen.

Storörevägen och torget har målmedvetet planerats som huvudgata med byggnadsmassor som kan jämföras små höghus. Genom att länka byggnaderna samman har torget och huvudgatan fått en sluten, trygg identitet. Byggnaderna är högre inne på udden och byggnadshöjden avtar mot havet och följer på det sättet den naturliga utformningen av udden.

Området vid västra stranden präglas av egnahemshus med egen strand samt småhus. Byggnadsbeståndet består av egnahemshus samt småskaliga höghus där identiteten förknippas med en bybos identitet.

Hus med egen strand kommer inte att berättiga jordtyllningar. Byggnaderna uppförs där kravet på + 3m (golvnivå) uppfylls.

För farleder för lätt trafik har en planlösning i ändan av Örnviksgrändens planerats, stråket "den heta linjen" har planerats för att förena de västliga VU och VL- strandgrönområdena med väster.

Bilplatser kommer inte att placeras under +2,7 m i bebyggda miljön.

På detaljplanområdet finns ringa behov av muddringsåtgärder. Ifall muddring sker är den underkastad tillstånd och vederbörande person eller instans bör söka om tillstånd och genomföra förundersökningar som förutsätts för lov.

Detaljplaneutkastet har utträttats på så vis att en omfattande muddring inte behövs på vattenområdena.

Pia Hjelt
Majvik
15.12.2008

Anmärkning / detaljplaneförslaget för Storören 3.11.2008

3(4)

endast äger tillämpning på områden ovan vattenyta), varvid området alltså kommer att förbli väsentligen i naturtillstånd. I det skenet framsätts åter frågan om det "särskilt viktiga samhällsbehovet" i en ny dager.

• Planeområdet motiverar inte mera en tvångsinlösning.

Planeområdet beaktar fortfarande inte det faktum att man enligt modern planepraxis skall anvisa tillräckligt med "gröna" områden för rekreation inom respektive planeområde, eftersom de nya invånarna i annat fall är tvungna att belasta omgivande områden. Även om planeutkastet uttryckligen undviker att nämna en planerad befolkningsstifta (vilket i och för sig kan anses utgöra dålig samhällsplanering) kan man antaga att ca. 23.000 våningskvadrater exklusiv bostadsyta medger ett drygt hundratal nya bostäder, vilket i sin tur kan antas generera en tilläggsbefolkning av storleksordningen 250...500 personer. Enligt nuvarande upplåtning skall man i en god plan reservera ca. 300 m² "närgrönområde" per person (praxis i många moderna städer i Finland och utomlands), vilket ger ett behov om 7,5...15 hektar. Då hela planeområdet är 15 hektar är det klart att de små gröna platserna "VU-1", "VU-2" och "VL" är klart otillräckliga. Planen kan alltså inte anses ens närmelsevis nå upp till de normer som numera anses vara standard för god samhällsplanering. Dålig samhällsplanering är igen kontraproduktivt med tanke på de ambitiösa mål som ställs för planeringen av Storören.

• Planen bör ändras så att den beträffande invånarantalet är i balans med de rekreationsområden som likaså bör anges i själva planen.

STORÖREN SOM SKÄRGÅRDENS HAMN

En orsak till att utredningsman Myllyniemi inte fullt godtog grannkommunens krav var det faktum att Storören har en helt central betydelse som "skärgårdens logistikcentrum". En utbyggnad av Storören måste således under alla omständigheter vara sådan att dessa funktioner inte störs. Till dessa funktioner hör lastning och lossning av tidvis mycket stora transporter som elementhus och båtar. Dessa lastning/lossning sker till och från bilar respektive pråmar med mycket begränsad manöverförmåga. De trafikområden som ritats in i planeutkastet måste anses klart underdimensionerade. En fullstor lastbil med släpvagn har en totalängd av 22 meter, och manöverförmågan är därefter. Den smala korridor som "centralgatan" utgör och det "strandtorget" som ritats in i planen är otillräckliga med tanke på sådana fordonens genomsnittliga manöverförmåga. I jämförelse med utkastet av den 2.6.2008 har man i det nya planeområdet till och med ytterligare utvidgat byggnaderna i kvarter AL-2 i riktning in mot torget som alltså blivit ännu smalare. I en utredning daterad 28.10.2008 synes man som dimensioneringsgrund ha använt en vänddiameter om 25 m i stället för det normalt använda begreppet vändradie, som i praktiken är hälften mindre, dvs. i detta fall endast 12,5 meter. För större lastbilar är en vanlig dimensionerande vändradie dock 16 m, dvs. ett sådant fordon kan i praktiken inte vända på torget, vilket man i planen däremot försöker låta påskina genom att använda en annan term än den gängse.

Samma problemställning gäller vattenområdet, där den smala passage som i planen reserverats för fartygstrafiken i till kajen är märkbart smalare än den nuvarande farleden, som av många upplevs som "trång". Det vid mötet i Zachrisbackens skola (den heter så på svenska) i augusti framförda påståendet att planen ju endast anger allmänna ramar och att bryggorna knappast genast byggs ut saknar relevans, eftersom det uttryckligen är i detaljplanen som dessa frågor skall beaktas. En god plan är sådan att dess funktion eller i detta fall särskilt disfunktion inte är beroende av i vilken mån planen de facto kan tänkas förbli oförverkligad.

• Mark- och vattenreservaterna för tung bil- respektive båttrafik bör revideras och klara bestämmelser intagas i själva planen.

I den landskapsplan som trätt i kraft den 12.11.2007 har det konstaterats att området som rekreationsområde har mist betydelsen pga den nuvarande båt- samt hamnverksamheten. I den nya landskapsplanen kommer området att betecknas som tätortsområde samt område för småbåtshamn.

Service för skärgårdsbor

Följande ärenden kommer att lösas i markanvändningsavtal.

- att skärgårdsborna har egna båtplatser, minst 6 st

- olika brygghöjder för båtar av varierende storlek och behov

- service trafik till bryggan. Måtsättningen möjliggör lastning av även större båtar.

Långträdare har svängtrum vid torget och långa gator.

- avfallservice m.m.

- sjösättning av båtar vid tre skilda ramper

- bilparkering

- djupa farleder

- isväg

De områden som planerats för trafik, reserv för gatuområden, småbåtshamn- eller torgområden är tillräckligt vida för serviceverksamhet som innebär körning med lastbil, användning av bättyfikan eller andra motsvarande tunga fordon som kräver 25m i vändkrets, isjösättning av båt osv.

.01d

Hjelt Pia, Majvik

Pia Hjelt
Majvik
15.12.2008

Anmärkning / detaljplaneförslaget för Storören 3.11.2008

4(4)

Till skärgårdens intressen skall vidare räknas behovet av angrörings- respektive parkeringsplatser avsedda uttryckligen för skärgårdsbarnas behov. I och för sig har sådana platser muntligen utlovats, men sådana löften har dessvärre ingen juridisk verkan. För att dessa löften skall ha avsedd verkan och detaljplanen fungera så som avsetts skall sådana platser anges i själva detaljplanen.

För den allmänna båthamnens behov har man reserverat en halv (1/2) biplats per båtplats, trots att normen i Sibbo på andra platser är 1 biplats/båtplats. En snabb blick på verkligheten en vacker sommar dag synes visa att de flesta fridsbåtarna är ute till havs (jfr. även figur 4 i planebeskrivningen). Båtarnas ägare kan inte skälligen ta sig till platsen med annat än bil, som alltså blir kvar på stranden. I det skenet skall relationen mellan det totala antalet biplatser respektive båtplatser för allmänheten anses grovt underdimensionerat. Följden av detta blir att det i praktiken inte finns lediga biplatser, och då är det i första hand skärgårdsbarn som kommer att bli lidande.

: Områdena för skärgårdsbarnas och andra utanför planeområdet boendes angrörings- och parkeringsbehov bör revideras.

En icke oväsentlig skärgårdsrelaterad funktion är båtampen (den i planebeskrivningarna använda termen "småbåtutgång") är helt ny för underdelen för sjösättning respektive upplagning av småbåtar på trailer. En sådan ramp kräver förutom själva rampen även angränsande kajplats för tillfällig förtöjning, samt angränsande gatuyta där trailern och dragbilen kan uppställas medan man flyttar båten mellan rampen och kajen (den i och för sig nödvändiga egentliga trailerparkerings kan sedan befinna sig längre borta). Även för dessa funktioner gäller att det som anges i detaljplanen har laga kraft medan övriga viljeyttringar och uttryck för sympati endast är sådana och inte i sig binder själva förverkligandet.

: Detaljerade stipulationer om båtampen och anslutande uppställningsområden bör införas i planebeskrivningarna.

TRAFIKEN

Det säger sig självt att ett "högklassigt" bostadsområde med några hundra nya invånare medför ökande biltrafik. Planeområdet anger en kanalisering av trafikströmmarna, men exempelvis trafik västerifrån kan inte i den visade planen på ett säkert sätt utan att störa andra svänga upp mot Immersbyvägen. Med beaktande av att den huvudsakliga trafikströmmen trots allt kommer att löpa i riktning mot Helsingfors är det av central betydelse att trafikarrangemangen i korsningen med Nya Borgåvägen kan beakta även ökande trafik från områden öster om Storören.

: Områdesreservationen för trafikarrangemangen vid Nya Borgåvägen bör fortfarande ses över.

Högaktningfullt

Grankulla 15.12.2008

Pia Hjelt
DL, patentråd
(ägare till Majvik villa)

Parkerings service på området samt båtplatser

Målsättningen med områdets parkering är en sk splittrad gatuparkering. Huvudgatan har parkeringsplatser mellan parkplaneringar, och sidogatorna och kvarteren har ytterligare splittrade parkeringsställen.

Syftet är att huvudgatan har boulevardstatus och fungerar som uppsamlargata.

Områdets vattenområde är delat i tre delar: två hemhamn och ett hamnområde där även gästhamnen får plats.

I östra hemhamnen kan man placera beroende på vilken storlek båtarna har, max. 340 båtplatser.

I västra hemhamnen kan man placera beroende på vilken storlek båtarna har, max. 150 båtplatser.

På hamnområdet rymmer det sammanlagt cirka 100 båtar: fiskebåtar, hamnförbindelsebåtar osv.

På hela området Storören finns det på LP- och parkeringsområden sammanlagt cirka 340 allmänna parkeringsplatser.

I Finland används i båthamnar som uträkningsgrund en biplats / tre båtplatser. (t.ex. i Esbo, Helsingfors, Kälviä, Marineteck Oy).

I utkastet för Storören är uträkningsgrunden en biplats/ 2 båtplatser vid östra hemhamnen. Vid västra hemhamnen räknar man boendeparkeringen som båtplatsparkering så därutöver placeras inte parkeringsplatser på småbåtshamnsmrådet.

I den närmaste framtiden kan man räkna med att varje hemhamnsplats har en biplats om man använder den nu i detaljplanen angivna parkeringsplatsermängden som räknegrund.

Trafikförbindelsen till den östra småbåtshamnen löper naturligt via Storörevägen och Sibbostrandvägen, eller via Lillörevägen och Sibbostrandgatan. Dessa gatuområden hör till kommunens allmänna gatuområden vilket innebär att behov av servitut upphör. Alla båtplatserservituten kommun ska avveckla och avlösa.

Allmänna parkeringsplatser har i detaljplanen reserverats för allmän verksamhet och för båtplatser i tillräcklig utsträckning.

I korsningen mellan landsväg 170 och Storörevägen har ett tillräckligt utrymme reserverats för trafikarrangemang som har långfristig påverkan.

.01e

Hjelt Pia, Majvik

Kommunstyrelsen i Sibbo
PB 7
04131 SIBBO

Anmärkare	Namn Pia Hjelt	Tfn 0800 123456
	Adress Grankulla	Postanstalt Grankulla
	Lägenhet Majvik	By Petersundom
	RN:r 0200	

Plan Förlaget till detaljplan för Storören och ändring av detaljplan
för Storören I

Påseendetiden Kommunstyrelsen beslöt att lägga fram planförslaget till påseende
enligt markanvändnings- och bygglagens 65 § och
markanvändnings- och byggnadsförordningens 27 §.
Planförslaget finns till påseende i Sockengården, Stora byvägen
18, Nickby 6.11. – 15.12.2008. Eventuella anmärkningar skall
vara Sibbo kommun tillhanda senast 15.12.2008 kl 13.00.

Anmärkning:
Se bilaga


datum och underskrift
Grankulla 15.12.2008

.02a

Westermarck Catharina, Östersundom

Aho Mikko

Lähetett: Catharina Westermarck
15. joulukuuta 2008 12:54
Vastaanottaja: Aho Mikko; Info
Aihe: Anniärkning mot Storörens detaljplaneförslag

Anniärkning mot Storörens detaljplaneförslag

Planen har väsentligt förbättrats jämfört med utkastet.

Planeförslaget innehåller förtärande stora brister.

1. Man har inte reserverat tillräckligt med fria stränder och allmänna rekreatiomsområden. På Lillörens sida finns närmare 100 meter obebyggt strandområde som i planen är reserverat för privata villatomter. Eftersom det i kommunen inte finns något motsvarande obebyggt strandområde, som kan reserveras för kommuninvånarna, är det ansvarslost av kommunen att tillåta en dylik ubyggnad. Området är läglant och lämpar sig inte för husbyggnad.

Krav: Den obebyggda delen av Lillörens reserveras som simstrand och rekreatiomsområde.

2. **Krav:** Det bör ges möjlighet att bygga en friluftssig längs stranden på Lillöressidan. Den bör ges plats, så att man inte tvingas gå ut på gatan. Friluftssiggen/lätrafikleden bör gå runt till Storörens östra sida.

3. En ubyggnad av området enligt planen innebär både muddring och utfyllnad av vattenområden både på Lillörens och Storörens sida och eftersom området under lång tid fungerat som småbåtshamn där giftfänger föröreat av tennföreningar.

Krav: En ordentlig bottenundersökning görs, där också förekomsten av tennföreningar mäts.

4. Planebeteckningarna är för detaljerade och för rigorösa. För AO 1-5 finns bestämt att taklutningen får vara högst 1/20, vilket är nästan det samma som platta tak, trots att bilderna visar något helt annat.

Krav: Taklutningen bestäms först i byggnadsföreskriften. Den bör vara närmare 1/2 än 1/20!

5. Hamnen bör byggas så, att lastning och lossning av krävande stora saker kan fortsätta.

Krav: Hamnen bör byggas så, att en långtradare med släp kan lastas och lossas vid kajen och sedan vända eller köra runt så, att trafikfära undviks.

6. **Krav:** Hamnen bör fortsättningsvis vara öppen och bejläna skärgårdsborna på bästa sätt.

Jag förbehåller mig rätten att komplettera handlingarna.

Östersundom den 15.12.2008

Catharina Westermarck

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksam och omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplaneändring samt detaljplan besvaras så täckande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplaneändring och ett memorandum har bifogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen.

De uttalanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storörens är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbor
- att förbättra förhållandena på serviceområdena som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, friluftsvksamhet som kanotrekreation.
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handeln
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tätare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

1. 2. Byggnandet på området har en småskalig prägel, som en by. Området karaktäriseras av mångsidiga, varierande småhus. Området vid västra stranden präglas av egnahemshus med egen strand samt småhus. Byggnadsbeståndet består av egnahemshus samt småskaliga höghus där identiteten förknippas med en bybos identitet.

I den landskapsplan som trätt i kraft den 12.11.2007 har det konstaterats att området som rekreatiomsområde har mist betydelsen pga den nuvarande båt- samt hamnverksamheten. I den nya landskapsplanen kommer området att betecknas som tätorsområde samt område för småbåtshamn.

3. På detaljplanområdet finns ringa behov av muddringsåtgärder. Iall muddring sker är den underkastad tillstånd och vederbörande person eller instans bör söka om tillstånd och genomföra förundersökningar som förutsätts för lov.

Detaljplaneutkastet har utträttats på så vis att en omfattande muddring inte behövs på vattenområdena.

4. Taklutningen inom området bestäms av de bindande anvisningarna för byggnadssätt samt enligt planbestämmelser. Byggnader vid strandområden har svagt lutande tak för att möjliggöra utsikter mot havet för bakomliggande byggnader. Byggnader i de mellersta kvarteren kan ha kraftigare taklutning samt mera omväxlande takkonstruktioner. Planen gynnar brantare samt mångformiga taklösningar i närheten av torget och huvudgatan.

5. 6. Service och trafik för skärgårdsbor

De områden som planerats för trafik, reserv för gatuområden, småbåtshamn- eller torgområden är tillräckligt vida för serviceverksamhet som innebär körning med lastbil, användning av bätlyftkran eller andra motsvarande tunga fordon som kräver 25m i vändkreis, isjösättning av båt osv.

Följande ärenden kommer att lösas i markanvändningsavtal.

- att skärgårdsborna har egna båtplatser, minst 6 st
- olika brygghöjder för båtar av varierande storlek och behov
- servicetrafik till brygga. Måtsättningen möjliggör lastning av även större båtar. Långtradare har svängtrum vid torget och längs gator.
- avfallservice m.m.
- sjösättning av båtar vid tre skilda ramper
- bilparkering
- djupa farleder
- isväg

MD
Saap. 15. 12. 2008
Ank. 12.15 dt
Sipoon kunta-Sibbo kommun

Sipoon Kunta
Tekniikka- ja ympäristöosasto
PL 7
04131 Sipoo

STORÖRENIN ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA SIPOON KUNNASSA

HUOMAUTUKSET KAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUKSEEN JA 03.11.2008
PÄIVÄTTYYN ASEMAKAAVAKARTTAAN.

Kokonaisratkaisu näyttää eri intressejä tasapainoisesti huomioivana.
Kaavoitusviranomainen on mielestämme pääpiirteissä onnistunut
tehtävässään.

Erityisesti panemme merkille, että Lillörenin niemen ja Helsingin tulevan rajan
välisen lahden poukaman rantaviheralue (VU-2) varmistaa alueen
merenläheisen yleisilmeen säilymisen. Pidämme tätä ratkaisua ainoana
oikeana ja keskeisenä tekijänä myönteiseen suhtautumiseemme kaavaan.

Kaavaan esitämme seuraavat huomautukset:

- 1 Liikepaikkoja pienyrittäjille pitää kaavoittaa enemmän torin
ympäri. Näin edistettäisiin alueen elävän ja dynaamisen
kokonaisilmeen rakentumista.
- 3 Kaavaan tulee merkitä, ettei jo toiminassa olevan pumppaamon
lisäksi alueelle (VU-2) sallita muuta rakentamista. Varmistettava
ettei aluetta käytetä pysäköintialueena.
- 4 Mahdollisen kevyen liikenteen polun kuumen linjan kohdalla, Villa
Nellan ja Lillörenin välillä, tulee pysyä ympäristöön
näiden tarpeeksi alhaalla.
- 5 Alueella on huomioitava pintavesien ja nykyisten rakennusten
salaajavesien poistuminen hulevesiputkisuunnitelman avulla.
- 6 Tärkeä asia on Örnvikinkujan säilyminen kevyen liikenteen
väylänä Lillörenin alueelle ja autoliikenne sallittaisiin vain
Örnvikinkujan asuinrakennuksille ja läpiajo Lillörenintielle
kielletään.
Kaavassa tulee näyttää mihin Örnvikinkuja päättyy.
- 7 Alueella jo pitkään käytössä olleita, vakintuneita
tie/katukujannimiä ei ilman perustelua syytä tule muuttaa.

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl.
Kaikkiin kaavamuutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan
mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa.
Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa
valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti,
pienvenematama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoollainen marinamijöö koko alueen rakentamisella.

1. AL-merkityssä kortteissa ei ole merkitty yläraajaa liiketojen määrälle. Kaavassa on määrätty liiketojen
vähimmäismäärä.

3. Kaavaan tulee merkitä VU-7 tontille 50m2 rakennukselle mahdollisen uimarannan oheistoiminnolle. Muuta
rakentamista tontille ei tule.

4. Kaava ei esitä ko. alueen korottamista.

5. Koko alueella kaavasuunnitelmassa esitetty pintasadevesien poistuminen ja hulevesisuunnitelma noudattaa
määräyksiä ja on yleisesti hyväksytty tavanomainen ratkaisu.

6. Kaava ei ota kantaa katu- ja tiealueiden liikennejärjestelyihin. Pääliikenneväylä Storörenin on Storörenintien
kautta..

7. Nimet kaduille määrättelee Sipoon kunnan asettama toimikunta tavoitteena säilyttää olemassa olevat nimet ja
muutosten sekä täydennysten osalta selkeyttää alueen katujen nimeämistä.

.03b

Timonen ja Myller RN:o 6:278, Hietanen RN:o 6:277, Komulainen RN:o 6:112, Dahl RN:o 6:297, Björk RN:o 6:290

- 8 Tie n:o 170:n muuttaminen kaduksi on erinomaisen hyvä. Silloin liikenneturvallisuus paranee ja meluhaitat vähenevät. Mahdolliset tiepintojen korko-oi-kaisut ja meluseinämät parantavat myös asumisen laatua ja terveyttä alueella.
- 9 Rasitteet
Monet alueen asukkaat ovat jo erikseen vaatineet, että heidän kiinteistöille kirjattut rasitteet tulee huomioida Sipoon kunnan solmimissa aluetta koskivissa maankäyttösuojimuksessa. Tuomme tässäkin tämän vaatimuksen esille. Asumme meren äärellä ja siten on selvyys, että asukkaat ovat orientoituneet veneläyry ja "saaristohengen". Näissä olosuhteissa emme näe mitään syytä eikä perusteita kumota olemassa olevia rasiteoikeuksia. Näitä pidämme erittäin tärkeinä ja puolustettavina oikeuksina.
- 10 Alueen lasten leikkipaikka pitää huomioida kaavoituksessa.
- 11 Nopea alkataulu rakentamisaikavaiheessa on asukkaiden kannalta erinomainen asia.

8. MT 170 on Tiehallinnon hallinnoima tie ja on toistaiseksi tie. Tulevaisuus ja asutuksen lisääntyminen alueella saattavat muuttaa tien luokitusta. Tien Störörenintien risteys uudelele järjestelyn tavoitteena on rauhoittaa ja vähentää tien liikenteen aiheuttamaa häiriötä.
9. Kunta sopii maankäyttösuojimuksen yhteydessä ja erillisillä toimituksella rasitteet, kaavasuunnitelma ei ota kantaa rasitteisiin.
10. Lasten leikkipaikat, niiden sijoitus ja mitoitus on huomioitu kortteleittain kaavassa ja kaavamääräyksissä.
11. Rakentamisen alkataulua ei voida määrittellä kaavassa.

Kiinteistöjen haltijat / asukkaat

Timonen Jari ja Myller Merja [redacted] [redacted] [redacted]	Tila: Vasstrand RN:o 6:278
Hietanen Matti ja Hietanen Sari [redacted] [redacted] [redacted]	Tila: Timovilla RN:o 6:277
Komulainen Markku [redacted] [redacted] [redacted]	Tila: Graniden RN:o 6:112
Dahl Timo ja Dahl Birgitta [redacted] [redacted] [redacted]	Tila: Dalstrand RN:o 6:297
Björk Mikael [redacted] [redacted] [redacted]	Tila: Solgäntan RN:o 6:290

Sipoossa 14.12.2008

Heidi Komulainen
MARKKU KOMULAINEN
Pia Hietanen
SARI HIETANEN
Mikael Björk
MIKAEL BJÖRK

[Signature]
JARI TIMONEN
[Signature]
TIMO DAHL

SIPOO - SIBBO
STORÖRENIN ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA - DETALJPLANEÄNDRING SAMT DETALJPLAN FÖR STORÖREN
LAUSUNNOT JA MIELIPITEET - YHTENVETO JA VASTAUKSET - UTLÅTANDEN OCH ÅSIKTER - SAMMANFATTNING OCH SVAR

04a

Söderling Katja, As Oy Villavalle RN:o 6:391

Sipoon kunnanhallitus
PL 7
04131 SIPOO

Saap. 12.12.2008 Ank.
Sipoon kunta-Sibbo kommun

Muistutuksen tekijä	Nimi	Puh.
	Katja Söderling	0400 600000
	Osoite	Postitoimipaikka
	Tila	Kvla

Kaava
Storörenin alueen asemakaava ja Storören l:n asemakaavan
muutosehdotus

Nähtävilläoloaika
Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö-
ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n
mukaisesti.

Muistutus:
Kaavaehdotus on nähtävillä 6.11. - 15.12.2008 välisen ajan Sipoon-
Kuntalassa, Iso kylätie 18. Mahdolliset muistutukset tulee jättää
Sipoon kuntaan 15.12.2008 klo 13.00 mennessä.

Yhtiömme hallituksen puheenjohtaja Jarmo Hämäläinen on tehnyt hallituksen nimissä
muistutuksen jossa pyydetään Asunto Oy Villavallen (kilteistötunnus 753-433-6-391)
sisäisiä rajoja muutamaan sellaisiksi kuin ne ovat Asunto Oy:n yhtiöjärjestyksen liitteen
mukaan piirretty. Nämä rajat ovat kuitenkin liitekarttaan käsin piirretty eikä niitä ole
tarkistettu, siksi olen osakkaan ominaisuudessa laittanut erivän mielipiteeni hallitukselle.

Tähän olisi kommentoinut vielä, että Sipoon kunnan määrittelemät tonttimme sisäiset rajat,
jotka myöskin on puhelimitse kerrottu Sipoon kunnan taholta olevan vain ohjeellisia, ovat
lähinnä "oikeudenmukaiset" rajat.

Jos tonttimme sisäiset rajavedot ovat tarpeellisia merkata tähän kaavaluonnokseen
rakennusneliöiden kohdistamisen takia, niin varsinaisessa yhtiöjärjestyksessä on tontin
sisäiset pinta- alat määrätty oikein.

LIITE: Asunto Osakeyhtiö Villavallen yhtiöjärjestys, päivätty 21.11.2008

Sipoossa 12.12.2008

Katja Söderling
As. Oy Villavalle osakkeiden numerot 81-120 omistajia

Lisätietoja:
maankäyttöpaalikk Mikko Aho, puh. 050 350 2265,
mikko.aho@sipoo.fi

Käyntiosoite:
Sipoon kunta/ Kuntala
Iso Kylätie 18
04130 SIPOO

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl.
Kaikkien kaavamuutos- ja kaava-alueita koskevin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan
mahdollisimman kattavasti.
Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa.
Ehdotusvalhetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa
valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :
-parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
-parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti,
pienvenematama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoittitoiminta-alueita
-parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
-luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen matkailijoiden koko alueen rakentamisella.

Kortti 264

Kommentti .11 6:391

Kommentti .09 6:391

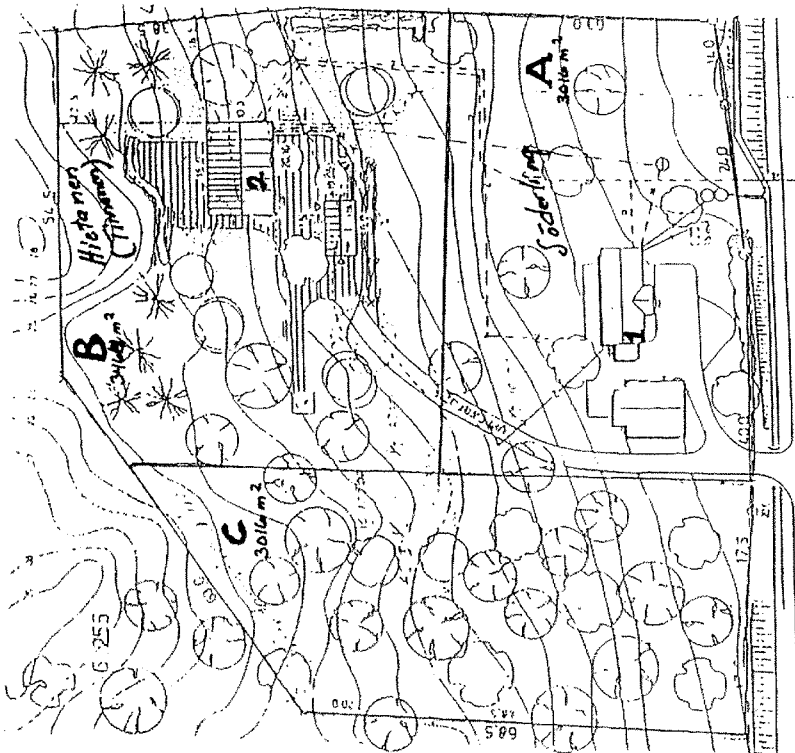
Kommentti .04 6:391

Tontin 6:391 liiittymä MT 170 tielle merkitään nykyiselle paikalleen.

Tonttirajojen sijainnit ja jako muutetaan asiakkaan ehdotuksen mukaisesti tilannetta vastaaviksi tontilla
6:391.

Liite Asunto Oy Villavalle nimisen yhtiön yhtiöjärjestykseen

MARKANVÄNDNING 1:500



Alue A	=	3016 m ²
Alue B	=	3468 m ²
Alue C	=	3016 m ²

N:o	
Saap.	12.12.2008 Ank.
Sipoon kunta-Sibbo kommun 12.12.2008 Sipoon	

Sipoon kunta
Tekniikka- ja ympäristöosasto
PL 7
04131 SIPOO

MUISTUTUS

Storörenin asemakaavan muutos, kaavaehdotus 3.11.2008
Tilan R:nro 6:449 maanomistajan muistutus:

Alkettajioittanut Per-Henrik Söderling (myöhemmin Myyjä) on tehnyt esisopimuksen myydä
pääosan Lillören-Marina Ab:n osakkeista Oy Ljallis Promotion Ab:lle (myöhemmin Ostaja).
Tulevaan kauppaan kuuluu mm tila R:nro 6:449 poislukien en tilan sisään jäävä tila R:nro 6:448.
Kauppa toteutuu ehdolla, että alucelle saadaan tulevaisuudessa kaava, jonka toteuttaminen
kokonaisutena on mahdollinen. Siihen saakka kun kauppa on toteutunut on Lillören- Marina Ab
maanomistaja ja näin ollen myös osallistuja kaavoitusprosessiin.

Koska kaupan tarkoituksena on suurehkon uussataman kaavoittaminen alueelle, on Ostaja yhdessä
Sipoon kunnan kanssa adoitannut ja nyt ehdotusvaiheessa olevan kaavoittamisen koko Storören
alueelle. Kaavoittamisen aikana ei maanomistajia ole kuultu, muut maanomistajat eivät ole
saaneet osallistua kaavoitusprosessiin eikä tasapuolisuusperiaatetta ole noudatettu.

Lillören- Marina AB muistuttaa ja myöhemmin tarvittaessa valittaa tulevassa kaavavalmistelussa
maanomistajia-osalisena nyt näyillä olevaan kaavachdotukseen mm seuraavista asioista, joita ei ole
huomioitu kun jätimme mielipiteitäme kaavaluonnosvaiheessa:

Lillören- Marina Ab on myynyt omistamansa kiinteistön , R:nro 6:446, Värudd- nimisen tilan
edelleen ja on kaavassa jätetty toteuttamatta useita kaupassa sovituitja periaatteita:

Tilan eteläpuolinen paikoitusalue on tarpeettoman suuri ja näin mahdollistaa yleisen liikenteen
lisääntymistä. Lisäksi tämä tulee häiritsemään myös laiturinaiiseen alueeseen rakennettävien
asuntojen käyttöä ja vaikuttaa alemavasti asuntojen markkinoitiin.

Täytettävään nimeen suunnitellut "kerrostalot" muodostavat näköesteen, jollaisesta ei ollut
sovituu esisopimusvaiheessa. Sopinushuomoksessa (Söderling-Hjallis) tälle paikalle oli
suunniteltu ainoastaan yhtä erillistä rantahuvilaa.

Värudd-tilan ja paikoituksen väliin jäävä viheralue (VL) on muutettava istutusalueeksi
merkinnällä VP.

P-H Söderling (kiinteistön 6:448 :n omistaja) ehdottaa liitettäväksi pohjoispuolen viherkaista
tähän kiinteistön ja osin uuteen muodostettavaan pohjoispuolen tonttiin. Nyt
kaavaehdotuksessa oleva VL kaista mahdollistaa alueen yleisen käytön varsinkin kun viereinen

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl.
Kaikkien kaavamuuos- ja kaava-alueita koskevin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan
mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa.
Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa
valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kamalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti,
pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanootitoiminta-alueita
- parantaa alueen rantaa-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen merinamiijöö koko alueen rakentamisella.

Kortteli 261 (korjattu 255.ksi)

Kommentti 16

Viheralueisiin VU korttelissa 255 (ent.261) tehdään muutos: eteläinen kasvaa suuremmaksi, pohjoinen liitetään viereisiin
tontteihin.

Kerroskorkeus tontilla korttelissa 255 muuttuu eteläosassa II krs merkintään, joka on linjassa länsipuolen omakotitalo-, erillis-,
ja rivitalorakentamisen korkeusporrasiamisen osalta. Näkymät länteen ja kounaaseen kortteliin 260 ja 256 osalta
säilyvät

Rakennusalueen läntinen raja muutetaan samaan linjaan korttelissa 255.

.05b

Söderling Per-Henrik, RN:o 6:449

56

katualue on kuin suunniteltu paikoitusta varten. Kysytty alue tulee kaventaa ellei tieä voi käyttää poikittaispaikoitukseen tai yleensäkin paikoitukseen.

Rakennusoikeuksien rakennuspaikka on siirrettävä lähemmäs rantaa, samaan linjaan pohjoisempaan olevien ranta-talojen kanssa. Näin menetellen jää 6:448 rakennusoikeuksille mahdollisuus kirkistaa merinäköymää muurimaisen rantalaituri-rakentamisen takaa.

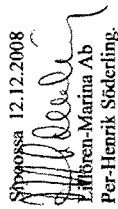
Rakennusoikeuden korkeus on saatava ympäristöön vastaavaksi. Rakennusoikeudet on varustettava korkeusmerkinnällä 11½ nyt olevan 1½ sijaan

Rantaviivan vahvistaminen ja muotoilu kuin myös täydet, pengerrykset ja istutussuunnitelmat ovat tekemättä eikä kaavan laatija ole riittävällä tarkkuudella osoittanut rantatäyttöjen määrää, korkeusasetmaa ja sijaintia.

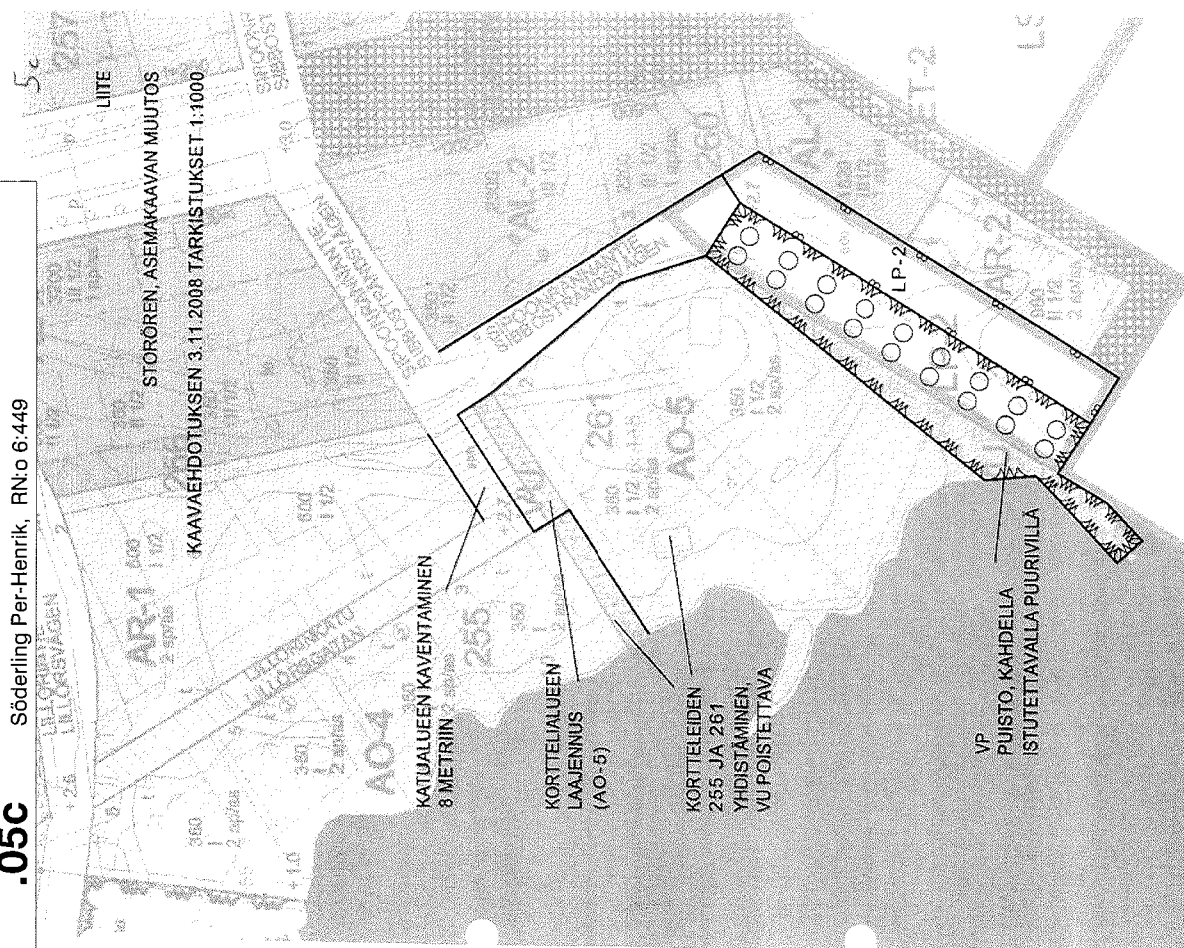
Muistutuksen luonne ja vaatimustaso tulee huomattavasti vaikuttamaan kaavan jatkokehittelyyn joustavuutta. Siispä ehdotammekin em asioiden pikaisista sopimista ennen virallista valituskäsittelyä.

Kohtelaimin

Siipossa 12.12.2008


Lillören-Marina Ab
Per-Henrik Söderling.

Liite: Kaavaehdotuksen pohjalta tehty luonnos
Lillören-Marina Ab:n yhtiöjärjestys



Sipoon kunta Tekninen ja ympäristöosasto PL 7 04131 SIPOO	12.12.2008 Sipoon	
	12. 12. 2008	Ank.

12.12.2008 Sipoon

Sipoon kunta
Tekninen ja ympäristöosasto
PL 7
04131 SIPOO

MUISTUTUS

Storörenin asemakaavan muutos, kaavaehdotus 3.11.2008

Tilan **Rnro 6:304** maanomistajan muistutus:

Allekirjoittanut Per-Henrik Söderling haluaa tässä korostaa tämän kehityshankkeen merkitystä alueen asukkailla ja Sipoon kunnalle. Kuitenkin kaavoitusprosessin eri vaiheissa on ensisijaisesti maanomistajia kuultava ja heidän mielipiteitään mahdollisuuksien mukaan toteutettava.

Koska tarkoituksena on suurehkon uusaseman kaavoittaminen alueelle, on alueen tuleva omistajia ja kehittäjiä yhdessä Sipoon kunnan kanssa aloittanut ja nyt ehdotusvaiheessa olevan kaavoittamisen koko Storören alueelle. Kaavoittamisen aikana ei **maanomistajia ole kuultu**, mukaan maanomistajat eivät ole saaneet osallistua kaavoitusprosessiin **elkä tasapuolisuusperiaatteita ole noudatettu**.

Kiinteistö 6:304 omistajana haluan **muistuttaa** ja myöhemmin tarvittaessa valittava tulevaan kaavavalmistelussa nyt näytille olevaan kaavachdotukseen nim seuraavista asioista, joita ei ole huomioitu kun jätimme mielipiteitämme kaavahuomiosvaiheessa:

Tontin pohjoisosassa tien ja risteysalueen järjestelyt vievät huomattavan osan tonttimaasta, ymmärrettävää. Kiinteistön sisäänajo on suunniteltu (ehdotettu), puhkaistavaksi keskelle olevaa meluvallia ja vuosien työn tuloksena vuorimäntytutusta. Sisäänajopaikan muolimerkintä tuleekin siirtää niin kauas länteen kuin se on mahdollista. Ulosajo-kielolla on esitetty muunlainen järjestely.

Uuden autotalli/varastorakennuksen sijoituksen vuoksi tulee Rakennuskielto-merkintää jatkaa asuinrakennuksen ohi ilman levenämistä aina tontin länsirajalle saakka.

Kaavaehdotuksessa on virheellisesti liitetty osa tontistamme kiinteistöön 6:81. Tätä ennen Missään muodossa voi hyväksyä. Samoin on tonttien 6:395 ja 6:81 välissä sijaitseva kapen maa-ala ehdotuksessa käytetty muiden kiinteistöjen pihatie-rasitteeksi. Näistä tonttimaan omavaltaisista muutoksista ei kaavan laatija ole millään tavoin ollut yhteydessä. On kuitenkin mahdollista, jos tien ja risteysjärjestelyiden ja em alueiden lisäksi liittäimme ensin mainitun alueen lisäksi sen pohjoispuolella oleva autotalli/varasto-rakennuksen tontti pienin muutoksin uudeksi tontiksi, niin voisi erittäin laisena kompensaatona muodostua rivi/partialo kiinteistö.

Kts LIITE,

Kiitokset runsasiukulaisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuutoks- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutoks- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottitoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisölle avoin sipoollainen marinamiijöö koko alueen rakentamisella.

Kommentti .06 PH Söderling

Liittymäasia on huomioitu kaavasuunnitelmassa tilan 6:304 MT 170 liittymisen osalta siirtämällä se tontin MT 170 rajaavalla rajalla mahdollisimman länteen. Samalla on huomioitu rakennusaluearajan muutos, joka mahdollistaa uuden tontilleajon ja autopihaan sijoittumisen mahdollisine talleineen tontille risteysalueen aiheuttamasta tontin kulman viistämisestä huolimatta.

Tilan 6:304 tontin rajat säilyvät ennallaan Storörintien reunan osalta MT 170 reunan ja risteyskulman linjauksen muutosta lukuunottamatta.

Kapealle ja pienelle tilalle 6:304 ei luontevasti synny uutta rakennuspaikkaa.

Kaavasuunnitelmassa esitetty aluekuvallisesti rantaa kohti tiivistyvä rakenne tukee Storörenin koko alueen aluetta tiivistävää kyläilmettä. Vastavasti olemassa oleva rakennuskanta rinteessä MT 170 tien varrella ylläpitää alueen olemassa olevaa maalaismaisemaa.

.06b

Söderling Per-Henrik, RN:o 6:304

6b.

Muistutuksen luonne ja vaatimat muutokset voitaneen kaavakorjauksen yhteydessä siirtää nyt käsiteltävään kaavahdotukseen teknisenä korjauksena. Huomautamme samalla, että kaavan valmistamisessa tällain vaiheeseen lienee ollut turhan kiire, koska kaavassa edelleen esiintyy huomattava määrä teknisiä virheitä ja näiden virheiden korjaukset yhdessä oman ehdotuksemme kanssa ei tarvitse uutta näyttiläpanoa.

Ehdotammekin muistutuksssamme esiin ottamimme asioiden pikaista sopimista ennen kaavakäsittelyn seuraavaa vaihetta.

Yhteistyötöterveisin

Sipossa 12.12.2008


Per-Henrik Söderling

Liite :Kaavaluonnos

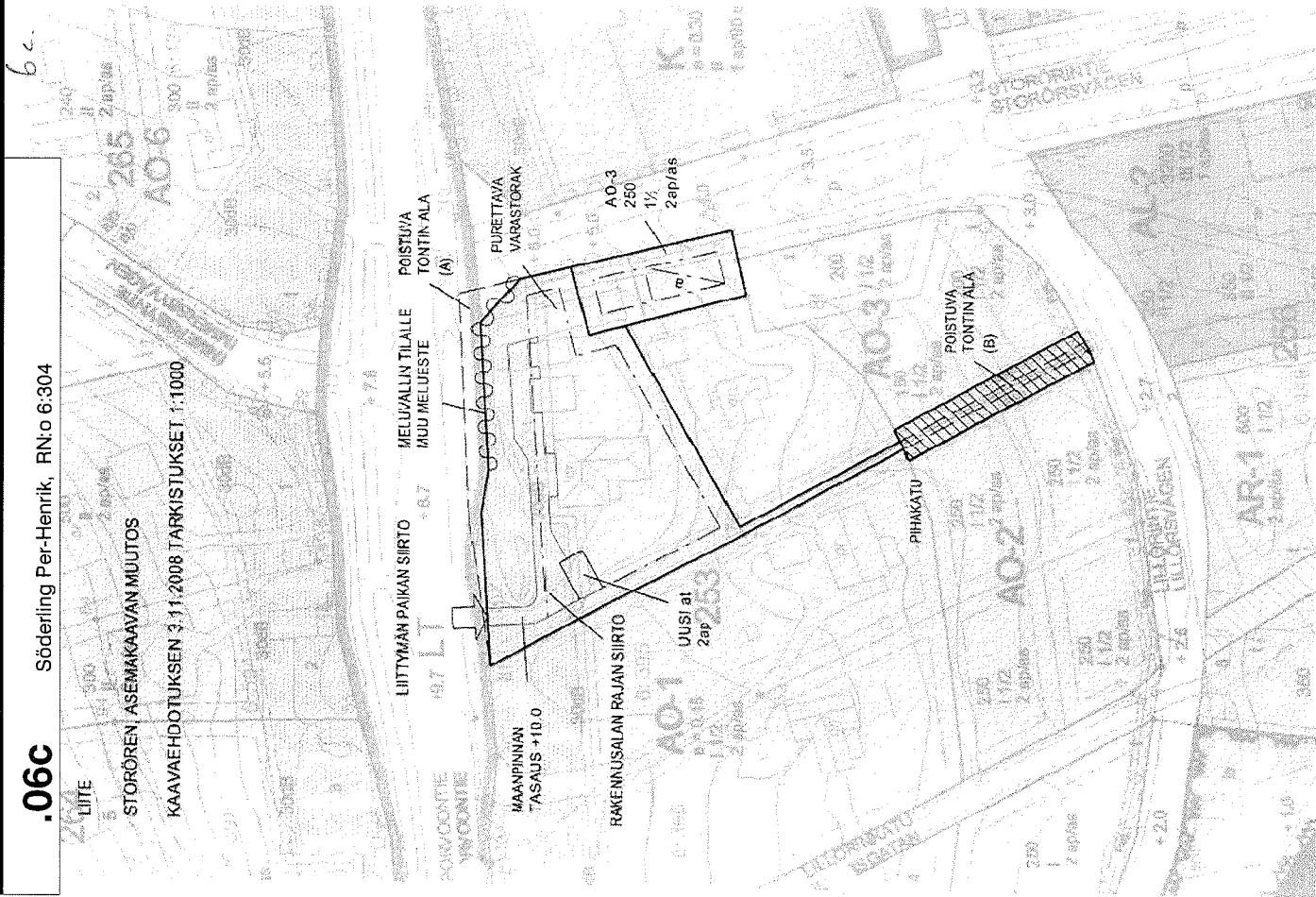
.06c

Söderling Per-Henrik, RN:o 6.304

LITE

STORÖRENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAARVAEHOTUKSEN 3.11.2008 TARKISTUKSET 1:1000



.07a

Zakowski Monika, Söderkulla

Kommunstyrelsen i Sibbo

PB 7

04131 SIBBO

Anmärkning	Namn: Zakowski, Monika	Tfn: [REDACTED]
	Adress: [REDACTED]	Postanstalt: [REDACTED]
	Lägenhet	RN:r [REDACTED] By [REDACTED]

Plan **Förslaget till detaljplan för Storören och ändring av detaljplan för Storören I**

Påseendetiden Kommunstyrelsen beslut att lägga fram planförslaget till påseende enligt markanvändnings- och bygglagens 65 § och markanvändnings- och byggnadsförordningens 27 §.
Planförslaget finns till påseende i Sockengården, Stora byvägen 18, Nickby 6.11. – 15.12.2008. Eventuella anmärkningar skall vara Sibbo kommun tillhanda senast 15.12.2008 kl 13.00.

Anmärkning.

A kommuninvånarnas del framför jag följande anmärkning ar.

Sibbo kommun äger yttre strandlinje på fastlandet som allmänheten har tillgång till. I den fortsatta planeringen bör följande punkter beaktas:

- 1) Befolkningen från holmarna ska tryggas båt- och hamnplatser i Storören. Skärbornas ställning ska inte försämras.
- 2) Fritidsaktiviteter och -klubbar som har haft tillgång till kommunens stränder ska inte bli lidande pga nybyggnad. T.ex. kanotklubben ska tryggas möjlighet att fortsätta sin verksamhet och tryggas fungerande farled in och ut från Storörens strand.
- 3) En trygg simstrand ska upprättas på Storören för kommuninvånarna.
- 4) En promenad längs eller runt Storörens stränder ska tryggas. Den planerade promenaden på Storörens sydvästra sida ska inte leda bakom husen utan längs stranden. Således ska nybyggen fast i stranden inte tillåtas utan de ska placeras på andra sidan av strandpromenaden (såsom t.ex. i Esbo, Notudden).

Vänligen,

Monica Zakowski 11/12/2008
datum och underskrift

Upplysningar:

marknätverkschef Mikko Aho, tfn 050-350 22 65,
mikko.aho@sibbo.fi

Besöksadress:
Sibbo kommun/Sockengården
Stora Byvägen 18
04130 SIBBO

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksamt omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplanändring samt detaljplan besvaras så täckande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplanändring och ett memorandum har bifogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen.

De utlåtanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storören är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbobor
- att förbättra förhållandena på serviceområden som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, friluftsvksamhet som kanotrekreation.
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handeln
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tåtare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

1. Service för skärgårdsbor

Följande ärenden kommer att lösas i markanvändningsavtal.

- att skärgårdsborna har egna båtplatser, minst 6 st
- olika bryggshöjder för båtar av varierande storlek och behov
- servicestrafik till brygg. Måttställningen möjliggör lastning av även större båtar. Långtradar har svängrum vid torget och längs gator.
- avfallservice m.m.
- sjösättning av båtar vid tre skilda ramper
- bilparkering
- djupa farleder
- isväg

2. Planen möjliggör bryggor och övrigt byggande inom ramen för sportgrenen inom P-1 området som reserverats för verksamheten.

VU-8 möjliggör verksamheten för kanotklubben vid Österstranden. Stranden kan vårdas genom t.ex vassskärning i enlighet med vad verksamheten kräver. I fall stranden muddras måste tillhörande tillstånd sökas samt förundersökningar genomföras av verksamhetsidkare.

Hela området betjänas av bilparkering vid LP-1. Parkeringskapaciteten är tillräcklig och området tillräckligt stort för att kunna betjäna allmänheten som helhet.

3. Badstrand eller badinrättning och badstrandservitut

Det har gjorts ett förslag om en flytande siminrättning i den södra delen av bryggan för gästbåtar (P-2 261).

Badstranden kunde även placeras i Örnvik, i den västra bottenviken som betecknas VU-7 i detaljplanutkastet.

4. Omfattning, natur och utseende av byggande

Bygandet på området har en småskalig prägel, som en by. Området karaktäriseras av mångsidiga, varierande småhus. Rygggraden för området utgörs av Storörevägen. Storörevägen och torget har målmedvetet planerats som huvudgata med byggnadsmassor som kan jämföras små höghus. Genom att länka byggnaderna samman har torget och huvudgatan fått en sluten, trygg identitet. Byggnaderna är högre inne på udden och byggnadshöjden avtar mot havet och följer på det sättet den naturliga utformningen av udden.

.08a

Sipoon kanoottiklubi, Söderkulla

Nro	8a
Saap.	12. 12. 2008
Ank.	
Sipoon kunta-Sibbo kommun	

Sipoon Kanoottiklubin palaute Storörenin kaavachdotuksesta

Kinlämme että meidät on näin hyvin huomioitu ja toteamme että auneettujen raamien puuteissa on mahdollista järjestää SKK:ile mahdollisuudet jatkaa toimintaansa. Tämä kuitenkin edellyttää että useat osakysymykset ratkaistaan hyvin.

Tulkitsomme kaavaa niin että kanoottien vesilietasku tapahtuu säilytystilan pohjoispuolella, mikä onkin ollut toivomuksemme. Edellytyksenä on että vesialuetta ruopataan niin paljon että vettä riittää laiturin ympärillä ja sinne johtaa vähintään 10 m leveä ja 1,2 m syvä väylä (myös matalan veden aikana). Laiturina halusimme jatkaa nykyisen riittävän matalan laiturin käyttöä.

Laiturin ja säilytystilan välillä pitää jäädä riittävän laaja vaakasuora alue joka soveltuu kanoottien käsittelyyn.

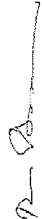
Toivomme että voimme heti alusta alkaen olla mukana säilytystilan ja pihan suunnittelussa varmistamaan että niistä tulee toimintakelpoisia. Meitä askarruttaa mm se miten ratkaistaan suurehko korkeuserot.

Toivomme että aluetta rakennetaan sellaisessa järjestyksessä että missään vaiheessa emme ole kodittomia, ei ainakaan 1.5-30.9 välisenä aikana.

Meillä on kaksi kanoottiperävaunua joille tarvitaan pysyvät pysäköintipaikat. Lisäksi tarvitaan paikat mm. turvavencelle ja purjekanooteille.

Sipoon Kanoottiklubi ry puolesta

Söderkulla 12.12 2008


Tom Sundman, puh. johi.

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti. Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvaiheita koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-alan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisien kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottitoiminta-alueita
- parantaa alueen rantaa-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen marinailijöiden koko alueen rakentamisella.

P-1 Kanoottiklubi

Kommentti .08

Kommentti .07

Kommentti .10

Kaava mahdollistaa kanoottiklubin toiminnalle varatulla P-1 alueella laituroinnit ja rakentamisen lajinomaisesti.

VU-8 mahdollistaa kanoottiklubin toiminnan itäraunassa. Käsikkoa leikkaamalla rantaa voi siltä ja hoitaa käyttötarkoituksen mukaisesti. Jos rantaa ruopataan, tulee toimijan hakea ruoppauslupa lisäselvityksineen.

Koko aluetta palvelvalle pysäköintialueelle LP-1 on varattu riittävän suuri alue, jotta koko alue toimii yleisöä palvelevana kokonaisuutena.

.08b

Sibbo Kanotklubb, Söderkulla

83

Saap. 12.12.2008	Ank.
Sipoo kunta-Sibbo kommun	

Sibbo Kanotklubb's svar på förslaget till plan för Storören

Vi tackar för att vi så här bra blivit beaktade i planeförslaget och konstaterar att det inom dessa ramar går att bereda SKK möjligheter till fortsatt verksamhet. Detta förutsätter dock att en del detaljfrågor kan lösas väl.

Vi tolkar planen så att det är avsikten att sjösättning av kanoter skall ske norr om förvaringsutrymmet, vilket även har varit vår önskan. Detta förutsätter att vattenområdet muddras så mycket att det blir vatten kring bryggan och att dit leder en led som är minst 10 m bred och 1.2 m djup (även vid lågvatten). Som brygga önskar vi även i fortsättningen använda den nuvarande tillräckligt låga bryggan.

Mellan bryggan och förvaringsutrymmet behövs ett tillräckligt stort vågrätt område som kan användas för hantering av kanoter.

Vi önskar genast från början delta i planeringen av förvaringsutrymmet och gårdsplanen för att säkra att de blir funktionsduga. Vi är bl.a. bekymrade över hur de rätt stora höjdskillnaderna skall lösas.

Vi önskar att området utbyggs i en sådan ordning att vi i inget skede är hemlösa, åtminstone inte under perioden 1.5-30.9.

Vi har två kanottrailers som behöver permanent parkeringsplats. Dessutom behövs platser för bl.a. räddningsbåt och segelkanoter.

Å Sibbo Kanotklubb rf:s vägnar

Söderkulla den 12.12.2008


Tom Sundman, ordförande

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksam och omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplanändring samt detaljplan besvaras så tackande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplanändring och ett memorandum har bifogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen. De uttalanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storören är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbobor
- att förbättra förhållandena på serviceområden som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, friluftsverksamhet som kanotrekreation.
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handel
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tätare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

P-1 Kanot/kajakklubben

Kommentar .08

Kommentar .07

Kommentar .10

Planen möjliggör bryggor och övrigt byggande inom ramen för sportgrenen inom P-1 området som reserverats för verksamheten.

VU-8 möjliggör verksamheten för kanotklubben vid Österstranden. Stranden kan vårdas genom t.ex. vasskärning i enlighet med vad verksamheten kräver. Ifall stranden muddras måste tillhörande tillstånd sökas samt förundersökningar genomföras av verksamhetsidkare.

Hela området betjänas av bilparkering vid LP-1. Parkeringskapaciteten är tillräcklig och området tillräckligt stort för att kunna betjäna allmänheten som helhet.

SIPOO - SIBBO
STORÖRENIN ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA - DETALJPLANEÄNDRING SAMT DETALJPLAN FÖR STORÖREN
LAUSUNNOT JA MIELIPITEET - YHTEENVETO JA VASTAUKSET - UTLÅTANDEN OCH ÅSIKTER - SAMMANFATTNING OCH SVAR

.09a As Oy Villavalle, RN:o 6:391

Sipoon kunnanhallitus

PL 7

04131 SIPOO

12.12.2008

Muistutuksen tekijä	Nimi	Jarmo Hämäläinen	Puh.	
	Osoite	As Oy Villavalle	Postitoimipaikka	
	Tila		Kylä	
		RN:o		

Kaava
Storörenin alueen asemakaava ja Storörenin asemakaavan
muutosehdotus

Nähtävällöaloika
Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja
rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n mukaisesti.
Kaavaehdotus on nähtävillä 6.11. – 15.12.2008 välisen ajan Sipoon
Kuntalaissa, Iso kylä 18. Mahdolliset muistutukset tulee jättää Sipoon
kuntaan 15.12.2008 klo 13.00 mennessä.

Muistutus:

Asuntoyhtiömme sijaitsee kaavaehdotuksen korttelissa 264 (tontit 3.4 ja 5). Karttamuutoksen
kaavaehdotus ja kirjallinen kaavaselostus ovat tonttiemme liitettävänä osalla riitridaessa.
Kaavaselostuksessa todetaan: "Tonttien liittäminen on tällä hetkellä suoraan Uudelle Porvoontielle.
Korttelin 264 jakautuu eri tontteihin ja tontille ajo laajuu siirtää Uuden Porvoontie 170
uudelleenjärjestelyn johdosta Immersbyn tielle." Kartassa puolestaan liittäminen on merkitty nykyisen
liittymän kohdalle eikä ajotietä Immersbyn tielle ole kartassa esitetty. Tiedusteltuani asiaa Sipoon
kunnasta, Mikko Aho kertoi, että karttamuutoksen kaavaehdotus on maaraava eli tarkoitus on
säilyttää nykyinen liittymä Uudelle Porvoontielle (puhelin keskustelu Aho/Hämäläinen 13.11.2008).
Mikäli liittymä säilyy nykyisellään, meillä ei ole asiaan huomautettavaa.

Asuntoyhtiömme yhtiöjärjestyksessä on kullekin osakkaalle rajattu yhtiön tontista (ks.
karttaliite). Kaavaehdotuksessa esitetty tontti-/rakennusluvat eivät vastaa yhtiöjärjestyksiä,
joten pyydämme korjaamaan korttelin 264 tonttien 3.4 ja 5 rajat oikeiden kartan mukaisiksi.

Kaavaehdotusta koskevassa informaatiolaisuudessa 27.11.2008 kerrottiin, että Uuden Porvoontien
varrella oleville, ns. melurajan sisäpuolella oleville tonttiosuuksille ei saisi rakentaa edes
talousrakennusta. Talousrakennuksia koskeva rajoite on asiaperusteiltaan kestävä ja heikentää
kohtuuttomasti tienvarsitonttien rakentamisedellytyksiä.

LIITE: Kartapiirros tonttiosuuksista (As Oy Villavallen yhtiöjärjestyksen liite).

Sipoo 7.12.2008

AS OY VILLAVALLE

Jarmo Hämäläinen
Hallituksen puheenjohtaja

Lisätietoja:
maankäyttöpäällikkö Mikko Aho, puh. 050 360 2285,
mikko.aho@sipoo.fi

Käyntiosoite:
Sipoon kunta/ Kuntala
Iso Kylä 18
04130 SIPOO

Kiitokset runsaskuuluisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl.
Kaikkiin kaavamuutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan
mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa.
Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa
valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on:

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintolosuhteita, erityisesti,
pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoittitoiminta-alueita
- parantaa alueen rantaa-, satama-, ravintola- ja kauppalpalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolaisten mariniinijöä koko alueen rakentamisella.

Korttel 264

Kommentti .11 6:391

Kommentti .09 6:391

Kommentti .04 6:391

Tontin 6:391 liitettävä MT 170 tielle merkitään nykyiselle paikalleen.

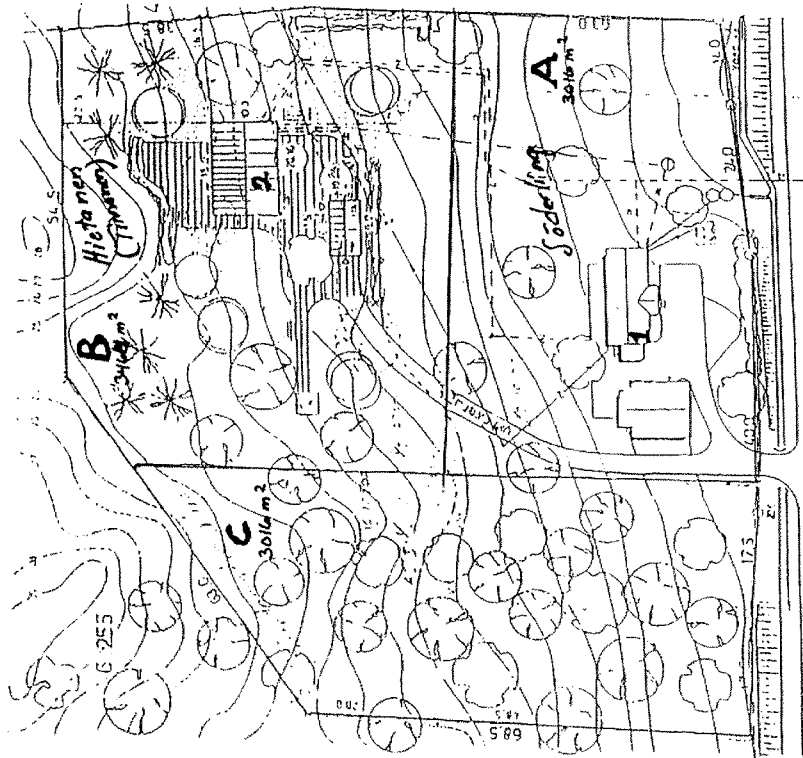
Tonttirajojen sijainnit ja jako muutetaan asiakkaan ehdotuksen mukaisesti vallitsevaa tilannetta vastaaviksi tontilla
6:391.

.09b

As Oy Villavalle, RN:o 6:391

Liite Asunto Oy Villavalle nimisen yhtiön yhtäjäsenyteen

MARKANVÄNDNING 1:500



Alue A	=	3016 m²
Alue B	=	3468 m²
Alue C	=	3016 m²

20.4.1997



Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.

Sibbo kommun
Avdelning för teknik och miljö
PB 7
04131 Sibbo

Nr. <i>2008/414/2.007</i>
Saap. 15.12.2008 Ank.
Sipoon kunia - Sibbo kommun Tekn ja ymp - Tekn. o. miljöö

Ärende: **Anmärkning gällande förslaget till detaljplaneförändring samt detaljplan för Storören**

Jämfört med utkastet till detaljplan och ändring av detaljplan för Storörenområdet har en hel del ändringar till det bättre gjorts i planförslaget. Mycket som Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. påpekade beträffande utkastet har beaktats. Det finns dock fortfarande grundläggande brister och problem i planförslaget:

VU-1 -området

Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat noterar att man nu strukturerat i planeutkastet inritade 5 tomtorna alldeles intill stranden vid Storörsbotten/Örnvik (AP-3 området, 256). Kanotklubben har anvisats ett större och modernare skjul i samband med café-/klubbverksamheten. En friluftsrut är därtill inritad längs med stranden. Hela strandområdet mellan friluftsrutten och vattnet får utnyttjas till kanotverksamheten och har beteckningen VU-1 i förslaget. Detta är en märkbar förbättring jämfört med planeutkastet.

Trots förbättringarna innehåller den ovan nämnda planereserveringen vissa brister. VU-1 -området mellan parkeringsområdet och vattnet verkar vara väldigt smalt (vilket också illustreras bilderna i planebeskrivningen tydligt visar), vilket sannolikt betyder att strandlinjen inte heller på detta område kan bevaras naturlig, utan kommer att terrasseras på samma sätt som de flesta strandlinjer i städer (speciellt i Helsingfors). Detta i sin tur innebär ingrepp också på vattenmiljön. Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. anser därför, att ett betydligt bredare område bör reserveras som VU-1 område för att stranden och vattenmiljön skall kunna bevaras.

Ingrepp och inverkan på strand- och vattenmiljön

Planeförslaget förverkligas enligt beskrivningen så, att omfattande muddringar inte behövs på vattenområdena. Även detta är en märkbar förbättring jämfört med utkastet. Dock vill Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. fortsättningsvis påpeka att man inte på något vis minskar ingreppens inverkan på vattenområdet genom att använda det förskönlade ordet "skalningar" istället för muddring.

Eftersom man också genom de enorma utfyllningarna drastiskt kommer att ändra på strandmiljön och strandlinjen anser föreningen fortsättningsvis att man innan planeprocessen fortskrider gör klart för sig vilka konsekvenser de enorma

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksamt omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplaneändring samt detaljplan besvaras så täckande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplaneändring och ett memorandum har bifogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen.

De utlåtanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storören är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbobor
- att förbättra förhållandena på serviceområden som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, friluftsvärksamhet som kanotrekreation.
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handeln
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tätare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

Planen möjliggör bryggor och övrigt byggande inom ramen för sportgrenen inom P-1 området som reserverats för verksamheten.

VU-8 möjliggör verksamheten för kanotklubben vid Österstranden. Stranden kan vårdas genom tex vassskärning i enlighet med vad verksamheten kräver. Itali stranden muddras måste tillhörande tillstånd sökas samt förundersökningar genomföras av verksamhetsledare.

Hela området betjänas av bilparkering vid LP-1. Parkeringskapaciteten är tillräcklig och området tillräckligt stort för att kunna bejåna allmänheten som helhet.



Sibbo Naturskyddare - Sipoo Luonnonsuojelijat r.f.

fyllningarna och "skalningen" (dvs. muddringarna) kommer att ha för strand- och vattenmiljön.

Likaså upprepar Sibbo Naturskyddare - Sipoo Luonnonsuojelijat r.f. sin fråga

gällande huruvida man vid planeringsprocessen överhuvudtaget beaktat näringsläckaget till vattnet som uppstår vid både strandutfyllningen och muddringarna? Området är redan eutrofierat idag och en ytterligare eutrofiering är att vänta då dylika ingrepp görs såväl på land som i vattnet.

Därtill anser föreningen att man i planeringen av området måste beakta det faktum att Storörschoten/Örnvik är känt som en viktig lekplats för fisken. Dylika ingrepp så som "skalning", dvs. muddring, av vikkbottnen och utfyllnad av stränderna kommer att påverka negativt på fiskens möjlighet att leka i området.

- Enligt SFTO:s preliminära utredning (31.10.2008) om avlopps- och dagvattnet på detaljplanområdet skall regnvattnet ledas direkt ut i havet! Storöven är ett rätt omfattande område av vilket stora delar kommer att bli bebyggt och asfalterat. Regnvattnet som sköljt gator, gårdar och lustak är smutsigt och förorenar den grunda viken ytterligare om det leds direkt ut i havet. Om man ännar bygga såhär massivt alldeles intill stranden är det minsta man kan begära att dagvattnet endera leds genom reningsverk eller leds så att det filtreras i marken innan det når havet.

- Planeförslaget saknar fortsättningsvis också några som helst utredningar gällande verkningar på vattenströmningarna. Detta gäller speciellt området vid sundet mellan Lillören och Björnö som redan idag är rätt smalt. Bryggornas/kajernas fasta konstruktioner kan också påverka vattenströmningen då de byggs ut.

Grönområdet

Positivt är, att man i planeförslaget gått in för att placera grönområden på såväl västra som östra sidan av Storörsområdet. Detta väger till en del upp det faktum att naturaspekterna övrigt totalt negligerats i planen.

Det västra grönområdet har genomgått några märkbara förändringar jämfört med planeutkastet. Planebeteckningarna möjliggör i framtiden simstrandsaktiviteter i området vilket är bra, eftersom Sibbo kommun länge har strävat efter att få en simstrand vid havet. Dock är Sibbo Naturskyddare - Sipoo Luonnonsuojelijat r.f. inte riktigt säker på om just detta område är det mest lämpade för dylikt ändamål. Med tanke på en möjlig simstrandsverksamhet i framtiden är t.ex. de planerade parkeringsplatserna alldeles för få.

Sibbo Naturskyddare - Sipoo Luonnonsuojelijat r.f. anser det vara mycket bra, att man enligt planen skall bevara klubbalskäret söder om väg 170 utan förändringar. Föreningen misstänker ändå att de enorma utfyllningar och vägförbättringar som skall göras på planområdet tyvärr kommer att inverka även på klubbalskäret. Därtill är det omöjligt att bygga en lätttrafikerad och samtidigt bevara området utan förändringar. Strandalarna är av

På detaljplanområdet finns ringa behov av muddringsåtgärder. Ifall muddring sker är den underkastad tillstånd och vederbörande person eller instans bör söka om tillstånd och genomföra förundersökningar som förutsätts för lov.

Detaljplaneutkastet har utträttats på så vis att en omfattande muddring inte behövs på vattenområdena. De lösningar som finns i detaljplanen följer allmänna principer och bestämmelser för avledning av regnvatten.

Omfattning, natur och utseende av byggande

Byggandet på området har en småskalig prägel, som en by. Området karaktäriseras av mångsidiga, varierande småhus. Ryggraden för området utgörs av Storörens vägen.

Storörens vägen och torget har målmäddvetet planerats som huvudgata med byggnadsmassor som kan jämföras små höghus. Genom att länka byggnaderna samman har torget och huvudgatan fått en sluten, trygg identitet. Byggnaderna är högre inne på udden och byggnadshöjden avtar mot havet och följer på det sättet den naturliga utformningen av udden.

I den landskapsplan som trätt i kraft den 12.11.2007 har det konstaterats att området som rekreationsområde har mist betydelsen pga den nuvarande båt- samt hamnverksamheten. I den nya landskapsplanen kommer området att betecknas som tätortsområde samt område för småbåtshamn.



Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.

stor betydelse speciellt för landskapet och det som finns kvar av dem och området kring dem bör absolut bevaras!

Föreerade markområden och bottensediment

Geo-Juva Oy har gjort en markundersökning för att utreda huruvida det finns föreerad mark i området. Icke överraskande finns det en hel del föreerade områden på planområdet, vilka säkerligen bör åtgärdas innan man börjar bygga ut området. Det som man totalt negligerat i utredningen är det omkringliggande vattenområdet. Man har överhuvudtaget inte tagit prover från bottensedimenten för att undersöka eventuella föroreningar t.ex. vid hamnområdet. Inte heller har man undersökt om det finns organiska tennaföreningar i området, varken på land eller i vattnet. Detta trots att man tyvärr kan utgå ifrån att dessa ämnen hittas i området. Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. kräver att man dels undersöker om bottensedimenten är föreerade i hamnområdet och samtidigt undersöker om det finns organiska tennaföreningar i området (både på land och i bottensedimenten). Detta bör göras innan man påbörjar utbyggnaden av området.

Avslutningsvis konstaterar Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. att det grundläggande problemet med planen är att området är totalt olämpligt för byggnation i den planerade skalan. Tanken att förvandla Storören till en stadsdel innebär planläggning som representerar föräldrat tänkande och inte uppfyller kraven på hållbar utveckling. Det är visserligen bra att bygga tät på ett litet område, **men havsstränder är inte rätt ställen för tät byggnation**. Föreningen ställer åter frågan hur förnuftigt är det egentligen att bygga ut ett översvämningskänsligt område om man inte kan göra det utan enorma konstgjorda utfyllningar?

Sibbo 15.12.2008,

Christell Åström, ordf.

Heidi Lyytikäinen, sekr.

Det har genomförts geotekniska undersökningar inom området och åtgärderna som skall vidtas beskrivs allmänt i bestämmelser för planområdet. Sanering av föreerad mark innebär borttagning av nedsmutsad jord och ersättning med ren basjord i enlighet med bestämmelserna och för att återställa balansen i jordmånen.

25.11.2008

N:o	3405/2007
Saap.	2.11.2008
Sij.	25.11.2008
Tehtävä	25.11.2008

STORÖRENIN KAAVAMUUTOS EHDOTUS KORTTELIIN 263

Asia koskee tilalla 6:172 olevaa rashetettä.

Uuden kaava ehdotuksen mukaan tienhaaraa siirrettäisiin Immersbyn tielle pohjoisempaan.

Toivoisimme, että tienhaara voisi pysyä entisellä paikallaan, johon tiehallintopiiri sen aikana siirsi ja teki.

Uuden tienpolijan toteuttamiseksi jouduttaisiin osin räjäyttämään kalliota. Lisäksi Uuden Porvoontien suunnalta tulhaessa tiheen tuleva mutka (täysi mukäämös) estäisi öljyauton ym. suurempien ajoneuvojen tulon tielle, koska se nykyin tuottaa vähän hankaluksia, vaikka ei ole kuin 90 asteen liittymä ja mutkat.

Liittymä koskee vain kahra kiinteistöä joten liittymän käyttö on vähäistä.

Marja-Liisa Keskinen

Marja-Liisa Keskinen

Olli Keskinen

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuu- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvalhetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanootitoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen matkailijoiden koko alueen rakentamisella.

Kommentti 11: 6:172

Tontin 6:172 liittymän tulevaa paikkaa joudutaan Tiehallinnon ohjeistuksen mukaisesti siirtämään kauemmaksi MT170 tiestä risteykseen nähden.

.12a

Skutt Per Arvid, RN:o 6:81

12.a.

Nr. 3407/2007
Säpo. 02.12.2007
Skutt Per Arvid, RN:o 6:81
Tehtävä: ...

Sibbo kommun
Avdelningen för teknik och miljö
PB 7
04131 Sibbo

Ärende: Anmärkningar angående detaljplaneförändring och detaljplan för Storören 3.11.2008

På uppdrag av ägaren av tomten Arvika Rör 6:81 vill jag framföra följande anmärkningar och kommentarer på förslaget:

1. Tomtindelningen. Ett gränstreck fattas mellan råstenarna på tomten 6:81, på östra sidan där nuvarande utfart ligger (se bilagd karta). Gränstrecket skulle göra Söderlings område (del av nuvarande tomt 6:304) till en egen tomt. Detta har antagligen också varit avsikten, eftersom där finns en pil att byggnad skall uppföras invid gränsen och kvarterets A03 byggnadsrätt i beskrivningen uppges vara 700 m², medan de tre nya på Arvikas södra delar har 200+200+150, dvs 150 m² skulle bli över för Söderlings tomt i samma kvarter. Är tomtindelningen i kvarteret A03 bindande?

2. Vatten- och avloppsledningar. Vi emotsätter oss grundandet av nytt servitut längs tomtens 6:81 södra gräns för kommunens vatten- och avlopp, som skulle flyttas dit från sitt nuvarande ställe på ången. Då ledningarna flyttas bör de flyttas ännu några meter över på Lillörsvägen, som är gatuområde och kommer att övertas av kommunen. Den är alldeles tillräckligt bred för att ha ledningar längs kanten. De nuvarande ledningarna har inte antecknats som servitut, utan har väl anlagts enligt ngt skriftligt avtal?

Över tomtens södra del går idag en nedgrävd telefonlinje. Den har inte nämnts någonstans så den kanske inte används mera?

3. Korrförbindelse mellan tomterna 6:81 och 6:395. Denna beteckning (ajoi) för servitut för korrförbindelse på gränsen mellan tomterna är alltför omlättande och borde begränsas till att gälla anslutningstrafik endast till de nya tomtar som bildas intill gränsen av kvarteren A0-2 och A0-3. Den norra tomten 6:304 (Söderling) har möjlighet till anslutning till Nya Borjåvägen eller Storörsvägen t.ex. norr om tomten 6:81. För Söderlings tomt behövs förbindelsen inte. För tomten 6:81 är nuvarande utfart bra, ev. bör där betecknas servitut genom den östligaste nya tomten.

4. Höjden på markytan. Höjden på markytan har satts till 3 m, vilket förutsätter > 2 m utfyllnad på ången. Det låter onödigt högt, bestämmelsen kunde gälla golvhöjden i bostadshuset, medan 2-2,5 m skulle räcka till för markytan.

Den allmänna responsen på utkastet till detaljplan har varit tacksam och omfattande. Sammanlagt 16 åsikter registrerades. Alla frågor, åsikter och uttalanden gällande detaljplaneändring samt detaljplan besvaras så täckande som möjligt. Det hölls ett möte med myndigheter gällande detaljplaneändring och ett memorandum har biogats i materialet för vidareplanering av detaljplanen.

De utlåtanden och åsikter som gällde utkastet har tagits i beaktande i mån av möjlighet under beredningen och utvecklingen av planerna.

Syftet med detaljplanen samt detaljplaneändringen av Storören är:

- att förbättra det allmänna utbudet av fritidsservice för alla sibbobor
- att förbättra förhållandena på serviceområdena som torg- och hamnområden. Detta gäller speciellt småbåtshamnen, faciliteter för fiskare och skärgårdsbor, friluftsvksamhet som kanotrekreation,
- att öka tillgänglighet och allmän service inom strand-, hamn- och restaurangverksamheterna samt handeln
- att i Sibbo skapa ett trivsamt småstadsområde som karaktäriseras av havsmiljö. Detta förverkligas dels genom att bygga tätare så väl på det östra som på det västra området samt genom tillbyggnad.

Kvarter 253

Kommentar .14

Kommentar .13

Kommentar .12

1. Där var en fel gränslinje i Söderlings tomt 6:304 vid Storörsvägen. Det är fixad nu som det har varit tidigare. Tomtindelningen är bindande.

2. Avloppsledningarservitut i söder har flyttat till gatuområde.

Servitut gällande genomfart från Lillörsvägen till 6:81 och 6:395 är giltiga endast för de sydliga tomterna. De befintliga anslutningarna från norr för AO-1 byggnader vid kvarteret 253 till landsväg MT 170 bibehålls.

3. I detaljplaneringen har anslutningen till landsväg 170 för 6:304 flyttats så mycket västerut som möjligt inom gränsen. Samtidigt har man beaktat byggnadens ändrade situation som möjliggör en ny infart till tomten och placeringen av en bilgård med ev. garage. Detta trols att anslutningen avgränsar tomten.

Den befintliga linjen för ledningar vid gränsen av 6:81 och 6:395 har betecknats med ett servitut för ledning.

Området gestaltas i detaljplanen av bebyggelse som blir tätare mot stranden. Denna syn stöder hela området Storören med att skapa en tätare bymiljö. På motsvarande sätt upprätthåller den befintliga bebyggelsen vid slutningen vid landsväg MT170 den nuvarande lantmiljön.

.12b

Skult Per Arvid, RN:o 6:81

12.1

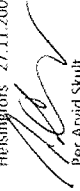
5. Servitut. Tomten 6:81 har, såsom 30-40 andra tomter, servitutsrätt till båtplats på tomt 6:449. Servitutsrätten bör kvarstå eller flyttas till den tomt där avsikten är att nuvarande servitutsinnehavare skall erbjudas båtplats (LV-1 eller LV-2). Grunder för att helt upphäva servituten finns inte eftersom ett båtplatsservitut i en småbåtshamn inte kan anses innebära någon betydande olägenhet.

Servitut för båtplats borde även stiftas för de nya tomter som utstyckas från nuvarande tomter med båtplatsservitut (se fastighetsbildningslagen 159 § 2 mom.).

Servitutsfrågan kunde i planläggningen beaktas i LV-1 eller LV-2 planbestämmelsen:
"Småbåtshamn för områdets invånare och servitutsinnehavare."

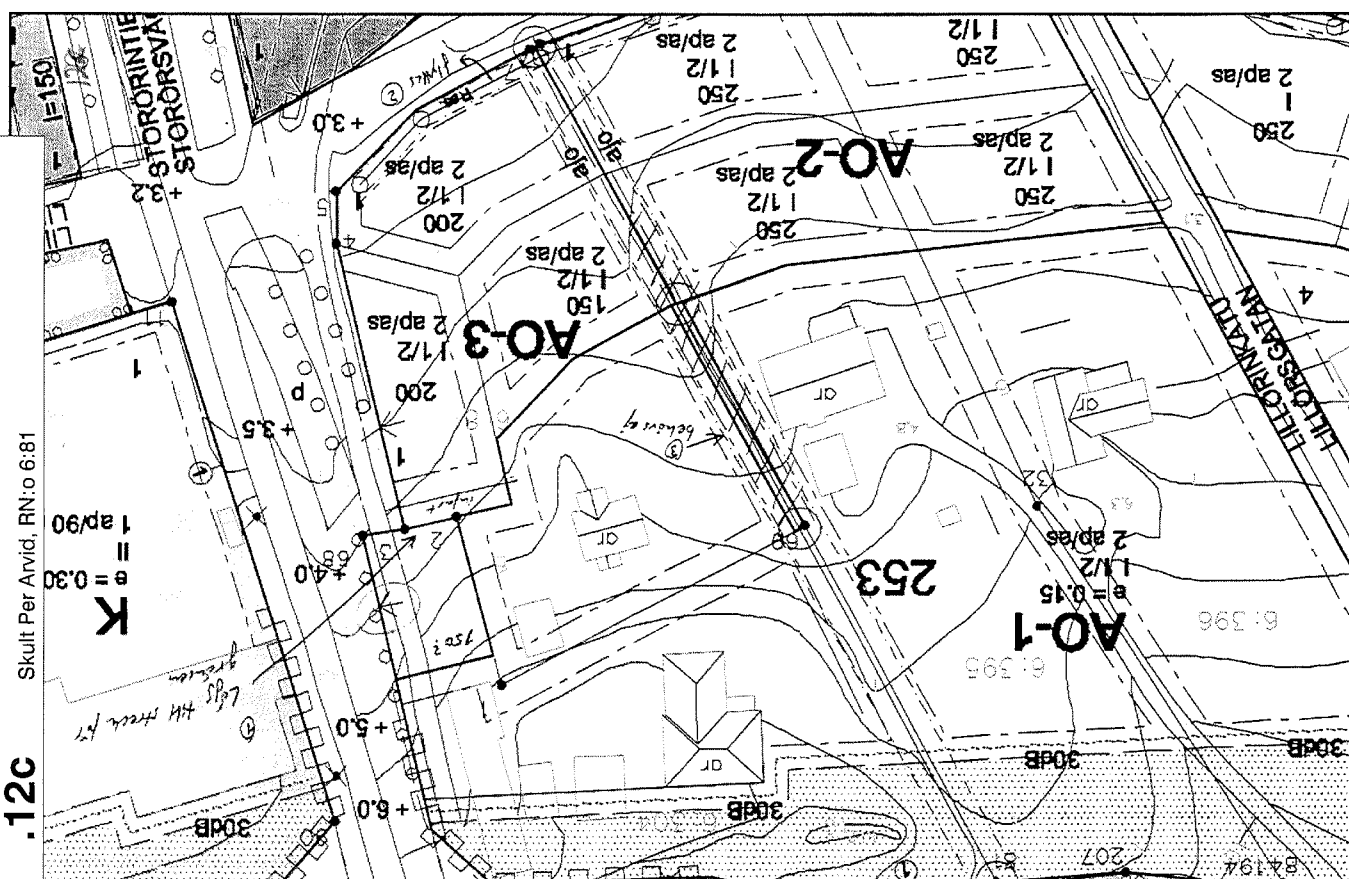
Vi hoppas de ovan föreslagna smärre förändringarna i planen kunde beaktas nu då eventuella besvär över planen skulle leda till fördröjningar. Ändringarna beror bara några fastighetsägare, som kan höras skilt, så något nytt framläggande av planen torde inte behövas för detta.

Helsingfors 27.11.2008


Per Arvid Skult



5. Detaljplanen tar inte ställning till servitut. Kommunen tar ställning till servitut genom separata handlingar.



.13a

Jensen Hans, RN:o 6:396

Sipoon kunnanhallitus
PL 7
04131 SIPOO

13a.

Nr. 34057/2007
Saap. 02.12.2008 Ank.
Sipoon kunta - Sibbo kommun Tekn. ja ymp. - tekn. g. n. 110

Muistutuksen tekijä	Nimi	Jensen	Puh.
	Osoite		Postitoimipaikka
	Tila	4	Kylä
	RN:o		

Kaava
Storörenin alueen asemakaava ja Storören l:n asemakaavan muutosehdotus

Nähtävilläoloaika
Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotus on nähtävillä 6.11. - 15.12.2008 välisen ajan Sipoon Kuntalassa, Iso kylätie 18. Mahdolliset muistutukset tulee jättää Sipoon kuntaan 15.12.2008 klo 13.00 mennessä.

Muistutus:

Esillä olevan kaavaehdotuksen puitteissa pyrkii kunta käsitteäksemme ohjaamaan rakentamista tulevaisuudessa n:m tontillamme nykyisen talomme eteläpuolelle. Tontin pohjoispään ei suositella rakentamista, ymmärtäksemme meluongelmien takia. Tontimme rajoittuu pohjoisessa tiehen 170 (Uusi Porvoontie).

Meillä oli jo muutama vuosi sitten ajatus lohkoa alueemme yläosan omaksi itsenäiseksi tontiksi, jotta joku voisi jossakin vaiheessa rakentaa itselleen omakotitalon. Jos olemme tulkinneet kaavaehdotuksessa olevan rakennusoikeusmäärän oikein, pitäisi sen puitteissa olla mahdollisuus rakentaa kyseiselle alueelle. Ottaen huomioon että tontimme molemmiin puoliin on jo nykyisin asutusta, hyvinkin lähellä tietä, ei alue siinä mielessä ole huono. Me olisimme valmiit lohkoamaan riittävän suuren alueen, että mahdollinen uudisrakennus voitaisiin sijoittaa reilusti alemmaksi (kaudemaksi testä) kuin edellä mainitut naapurirakennukset ja näin minimoida meluhaitan. Onhan tietyt muutakin tapoja vähentää meluhaittoja. Toisaalta, kaikki eivät ole niin meluherkkiä että kokee tiellä 170 liikkuvan liikenteen ääniä haittana. Työn alla olevan kaavan puitteissa asumistiheys alueella kasvaa aivan ratkaisevasti, jolloin koko alueen luonne muuttuu täysin erilaiseksi. Mahdollisuus lisärakentamiselle talomme yläpuolelle olisi mielestämme linjassa kaavan kanssa.

Pyydämme täten kohteliaimmin ja edelliseen viitaten, että tätä rakentamismahdollisuutta ei evättäisi vaan että kaavaan tulisi merkinä rakennuspaikasta tontimme pohjoispään. Onhan kaavaehdotuksessa useassakin kuvassa 'merkintä' tästä.

1.12.2008

Hans Jensen
päävämäärä ja allekirjoitus

Lisätietoja:
maankäyttöpaalikko Mikko Aho, puh. 050 350 2265,
mikko.aho@sipoo.fi

Käyntiosoite:
Sipoon kunta/ Kuntala
Iso Kylätie 18
04130 SIPOO

Kiitokset runsaskuudesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuutoks- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.
Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on:

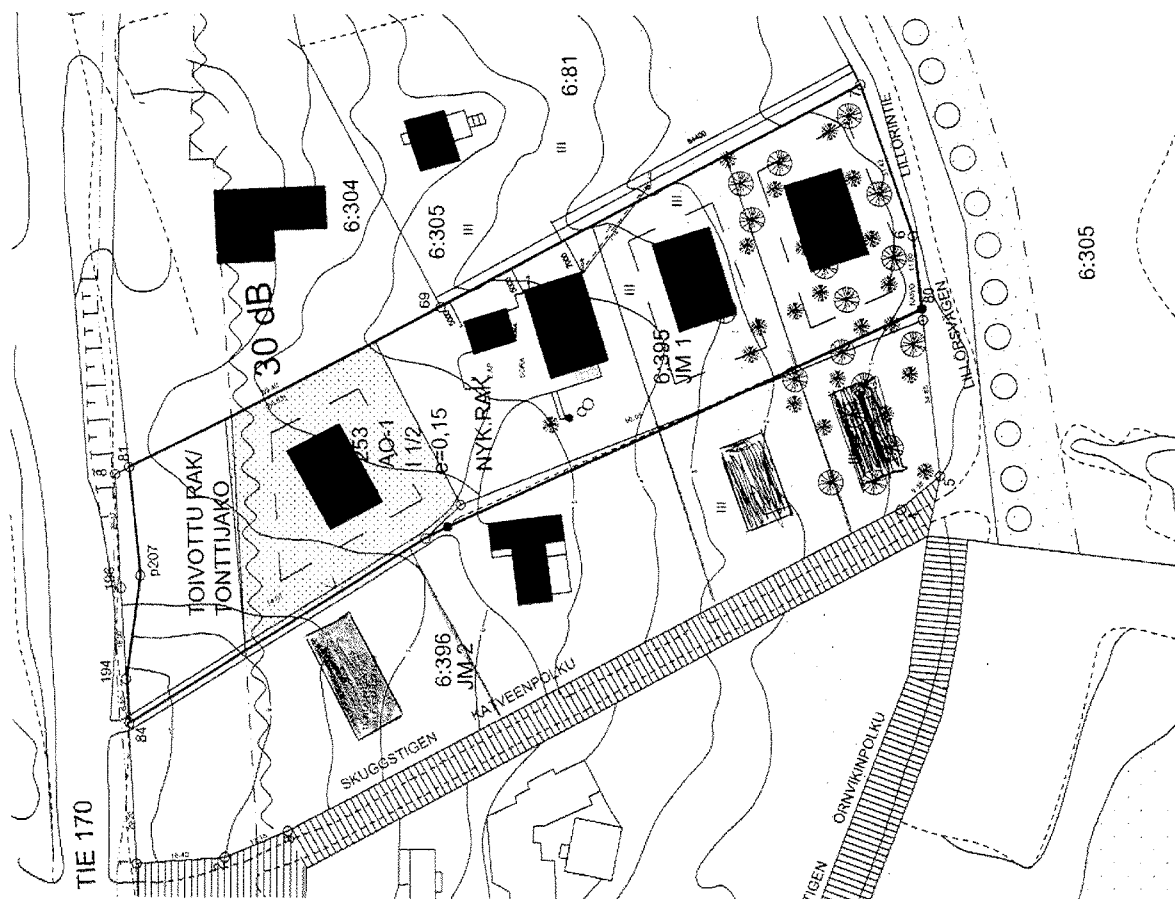
- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapaikavien saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisölle avoin sipoolainen maritimilöö koko alueen rakentamisella.

Kommentti .14

Kommentti .13

Kommentti .12

Kaavaasuunnitelmassa esitetty aluekuvallisesti rantaa kohti tiivistyvä rakenne tukee Storörenin koko alueen aluetta tiivistävää kyläilmiötä. Vastaavasti olemassa oleva rakennuskanta rinteessä MT 170 tien varrella ylläpitää alueen olemassa olevaa maalaismaisemaa.



SIPOO - SIBBO
STORÖRENIN ASEMAKAAVAMUUTOS JA ASEMAKAAVA - DETALJPLANEÄNDRING SAMT DETALJPLAN FÖR STORÖREN
LAUSUNNOT JA MIELIPITEET - YHTEENVETO JA VASTAUKSET - UTLÅTANDEN OCH ÅSIKTER - SAMMANFATTNING OCH SVAR

14a

Flittner, RN:o 6:395

Nr. 3465/2007
Sapp. 0.2. 12. 1008 ANK.
Tied. jätetty 12.12.2008
Tied. jätetty 12.12.2008

Sipoon kunnanhallitus
PL 7
04131 SIPOO

Muistutuksen tekijä	Nimi	Puh.
	Paul ja Katarina Flittner	
	Osoite	Positioipaikka
	Tila	Kylä
	RN:o	

Kaava
Storörenin alueen asemakaava ja Storören l:n asemakaavan muutosehdotus

Nähtävyydaloaka
Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävyydaloaka ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotus on nähtävillä 6.11. - 15.12.2008 välisen ajan Sipoon Kuntalaissa, Iso kylätie 18. Mahdolliset muistutukset tulee jättää Sipoon kuntaan 15.12.2008 klo 13.00 mennessä.

Muistutus.

Esillä olevan kaavaehdotuksen puitteissa pyrkii kunta käsitteäksemme ohjaamaan rakentamista tulevaisuudessa mm. tontillamme nykyisen talomme eteläpuolelle. Tontin pohjoispuolelta ei suositella rakentamista, ymmärtääksemme eluolomme takia. Tonttimme rajoittuu pohjoisessa tiehen 170 (Uusi Porvoontie).

Meillä oli jo muutama vuosi sitten ajatus lohkoa alueemme yläosan omaksi itsenäiseksi tontiksi, jotta joku voisi jossakin vaiheessa rakentaa itselleen omakotitalon. Jos olemme tulkinneet kaavaehdotuksessa olevan rakennusoikeusmäärän oikein, pitäisi sen puitteissa olla mahdollisuus rakentaa kyseiselle alueelle. Ottaen huomioon että tonttimme molemmin puolin on jo nykyisin asutusta, hyvinkin lähellä tietä, ei alue siinä mielessä ole huono. Me olisimme valmiit lohkoamaan riittävän suuren alueen, että mahdollinen uudisrakennus voitaisiin sijoittaa reilusti alemmaksi (kaudemaksi tiestä) kuin edellä mainitut naapurirakennukset ja näin minimoida meluhaitan. Onhan tietyt muutakin tapoja vähentää meluhaittoja. Toisaalta, kaikki eivät ole niin meluherkkiä että kokee tiellä 170 liikkuvan liikenteen ääniä haittana. Työn alla olevan kaavan puitteissa asumistiheys alueella kasvaa aivan ratkaisevasti, jolloin koko alueen luonne muuttuu täysin erilaiseksi. Mahdollisuus lisärakentamiselle talomme yläpuolelle olisi mielestämme linjassa kaavan kanssa.

Pyydämme täten kohdellaimitin ja edelliseen viitaten, että tätä rakentamismahdollisuutta ei evättäisi vaan että kaavaan tulisi merkinä rakennuspaikasta tonttimme pohjoispuolelta. Onhan kaavaehdotuksessa useassakin kuvassa 'merkinä' tästä.

1.12.2008 Paul Flittner Katarina Flittner
päättämäärä ja allekirjoitus

Lisätietoja:
maankäyttöpäällikkö Mikko Aho, puh. 050 350 2265,
mikko.aho@sipoo.fi
Käynnille:
Sipoon kunta/ Kuntala
Iso Kylätie 18
04130 SIPOO

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatil mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.

Endotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Endotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on:

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintasuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanootitoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen marinailijöiden koko alueen rakentamisella.

Kommentti 14

Kommentti 13

Kommentti 12

Ajorasitteet Liiohritietä tielle 6:81 ja 6:395 ovat vain eteläisten tonttien kulkua varten. Korttelin 253 olemassa olevat liittymät pohjoisesta AO-1 rakennuksille MT 170 tiehen säilyvät ennallaan.

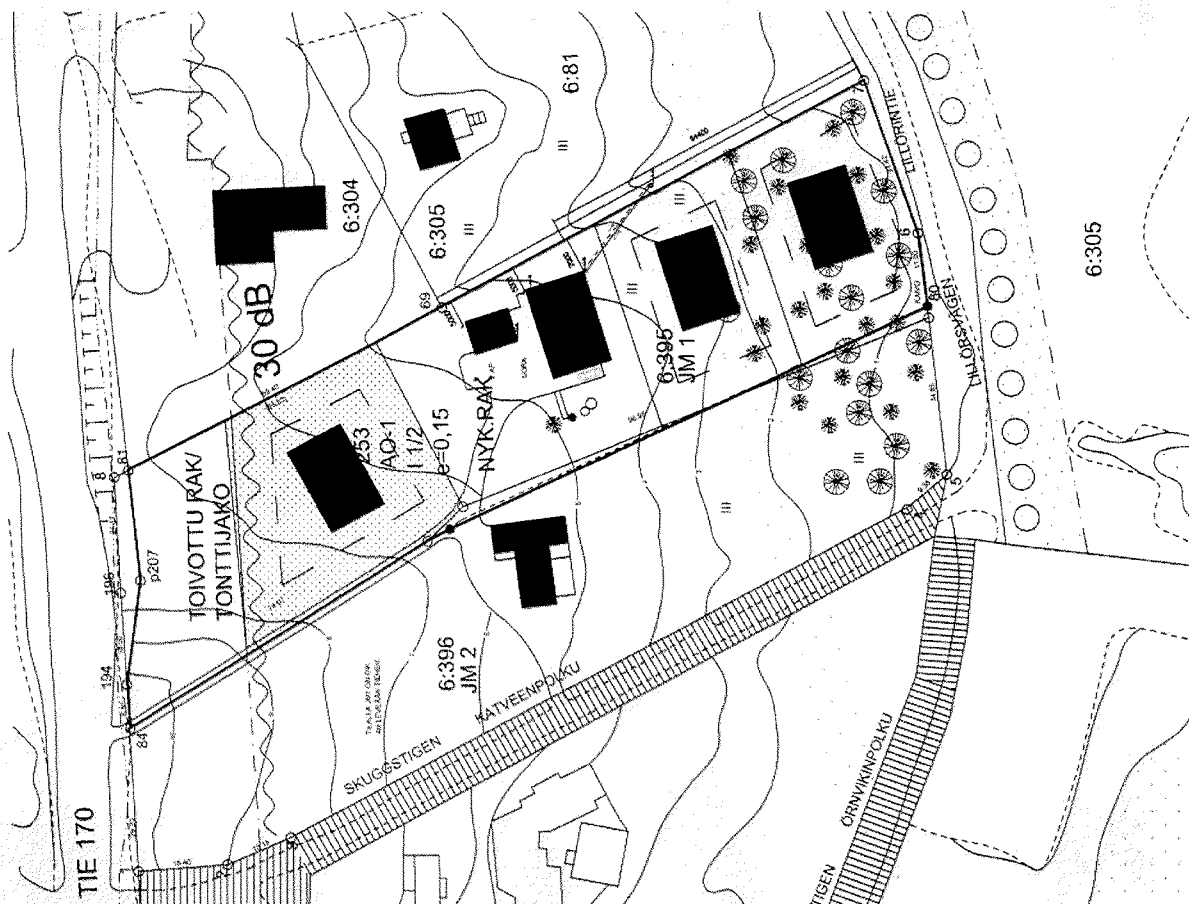
Olemassa olevalle putkiliinille tielen 6:81 ja 6:395 rajalla on merkitty putkiliinjaraste.

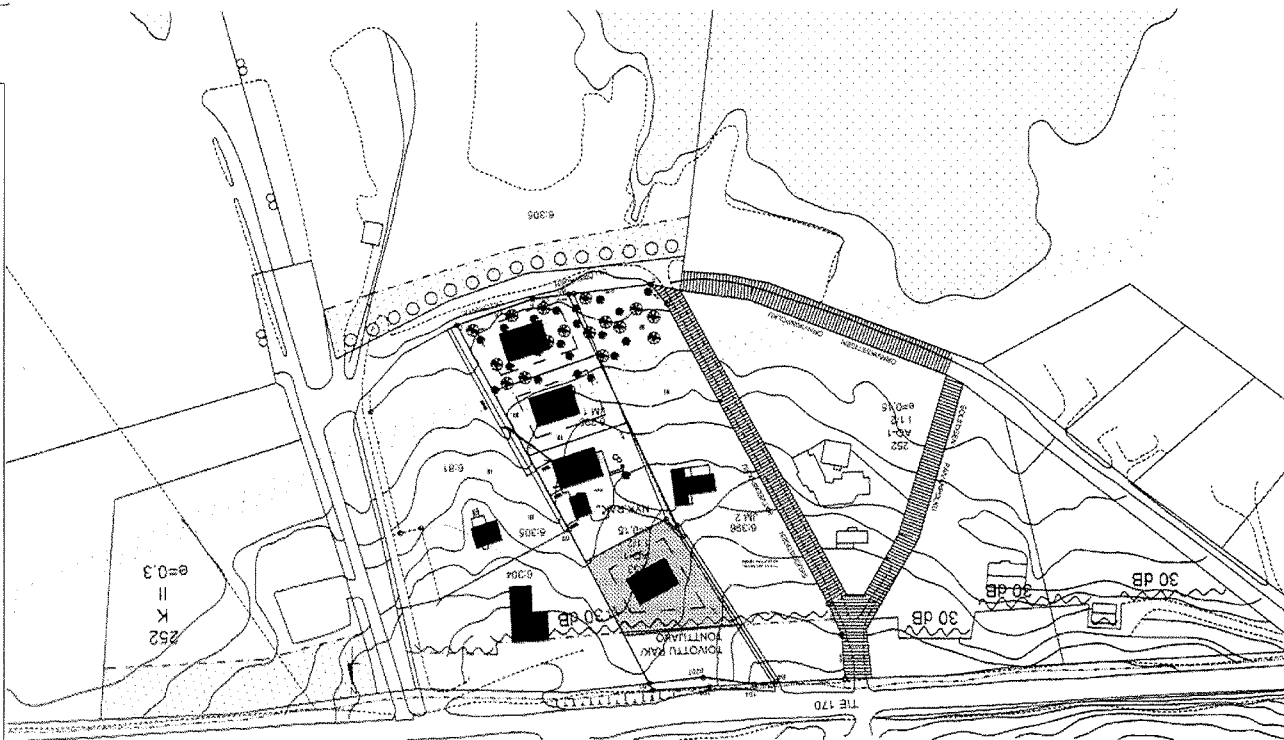
Kaava suunnitelmassa esitetty aluekuvallisesti rantaa kohti tiivistävä rakenne tukee Storörenin koko alueen alueita tiivistävää kyläilmiötä. Vastaavasti olemassa oleva rakennuskanta riittää MT 170 tien varrella ylläpitää alueen olemassa olevaa maalaismaisemaa.

.14b

Flittnr, RN:o 6:395

14b





Söderling Margit ja Mikael, R:nro 6:296

N:o	
Saap. 13.12.2008	A.nk.
Sipoon kunta-Sibbo kommun	

12.12.2008, Sipoo

Sipoon kunta
Tekniikka- ja ympäristöosasto
PL 7
04131 SIPOO

Storörenin asemakaavan muutos, Itäsalmi, kortit 250-271
Mielipide

Tilan R:nro 6:296 maanomistajien mielipiteet:

Olemme tutustuneet 3.11.2008 päivättyyn kaavaluonnokseen ja haluamme esittää näemyksemme kaavaratkaisusta omistamamme tilan osalta. Jätimme osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville alon aikana mielipiteen (liite 1), joka kertoo tilan taustoista ja yleisistä tavoitteistamme.

Nyt esitämme mielipiteenämme, että:

- Tutkittaisiin kaavaratkaisua, jossa rantarakentamista vielä laajennettaisiin koskemaan koko rantaviivaa tilalla 6:296. Näin kaava-alueelle muodostuisi hoidettu, rakennettu ja yhtenäinen julkisivu merelle.
- Rannan käsittelyä myös tilamme länsipuolella vielä harkittaisiin uudelleen, jotta hoidettu ja osittain rakennettu rannan osuus suunnitelluudella kasvaisi. Rannan täytöt ja rakenteet olisi näin mahdollista suunnitella isompana kokonaisuutena.
- Jos kaikesta huolimatta koko rantaviivaa ei rakenneta, kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus jaetaan pienempiin osiin ja rakennuspaikkoja lisätään ainakin kaksi kappaletta jolloin loput alueesta ehkä voitaisi käyttää virkistys alueena.
- Yksityisen omistaman maa alueen käyttö yleisenä virkistys paikkana tuntuu hieman oudolta kun kysinen paikka rakennuspaikkana on mielestämme varsin idyllinen.

Terveisin

Margit Söderling
Margit Söderling

Mikael Söderling
Mikael Söderling

Klikokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.
Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisista osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueita koskevan työn tavoitteena on :
-parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisten kannalta
-parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanootitoiminta-alueita
-parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppaluonnon saavutettavuutta ja julkisuutta
-luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoollainen merimiljöönä koko alueen rakentamisella.

Viitaten liitteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta tilanne on alueella maankorkeuksien osalta sama:

Örnvikintien korkeusasema on toivottu pysyvän 1.5-1.8 m korkeudessa, joten Örnvikintien ja rannan välillä ei ole määritelty ehdotuksessa rakentamista, joka edellyttäisi täytöä 3 m:in asti. Lahden itäkulmasta alkaen koko alue täytetään itään päin yhtenäisesti kohoavaksi alueeksi. Kaava-alueella on osoitettu rajattu määrä onarantaista rakentamista, jotta alueella säilyy myös myös vapaita ranta-alueita.

Nro	856/2005
Saap.	11.12.2008
Ank.	
Sipoon kunta-Sibbo kommun	

10.12.2008, Sipoon

Sipoon kunta
Tekniikka- ja ympäristöosasto
PL 7

04131 SIPOO

Storörenin asemakaavan muutos, kaavaehdotus 3.11.2008

Muistutus

Tilan R:nro 6:276 ja 6:295 maanomistajan muistutus.

Storörenin asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tavoitteiksi kirjattu ensimmäisinä:

"Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan parempiin nykyisiä tarpeita vastaava maankäyttö. Asemakaavatyössä parostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa."
Kirjatut tavoitteet ovat osallisen kannalta erityisen tärkeitä, mutta jos ne erotetaan toisistaan tavoitteet menettävät merkityksensä. Maanomistajana alueella katson, että nähtävillä ollut kaavaehdotus 3.11.2008 ei ilojen R:nro 6:276 ja 6:295 maankäytön osalta vastaa nykyisiä tarpeita. Vuorovaikutuksesta kaavaprosessin aikana haluan tuoda esille seuraavat asiat:

Olen kaavaprosessin joka vaiheessa ollut yhteistyöhaluinen ja myös kirjannut sen jättämini mielipiteisiin (OAS ja luonnosvaihe). Olen seurannut kaavan etenemistä aktiivisesti ja osallistunut yleisötilaisuuksiin. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana jätin mielipiteeni henkilökohtaisesti kuntaan (leimattu 2.9.2008). Kaavan laajia oli kertomansa mukaan "hukanut mielipiteeni" eikä sen seurauksena laatinut siihen vastinetta. Vastia huomautettuani asiasta kaavaehdotuksen tulla nähtäville, kaavoittaja löysi mielipiteen ja laati vastineen jalkijäläisesti. Kaavaehdotukseen mielipiteitäni ei siten oltu minkäänlaista vaikutusta. Mielestäni minua ei olla kaavaehdotuksen laadinnassa kuultu lainkaan. Katson että tässä suhteessa minua alueen maanomistajana ei olla kohdeltu tasapuolisesti muiden kaava-alueen maanomistajien kanssa, vaan painvaston. Tämä on käsittämätöntä ja epäoikeudenmukaista.

Kaavaehdotuksen laatimisessa mielipiteitäni ei siis ole kuultu eikä sen sisältö vastaa tavoiteltaita. Painvaston -- kaavaehdotuksessa suurin osa maistaiti on osoitettu virkistysalueeksi mukaan lukien ranta-alueet. Suunnittelualueen (15 ha) lähivirkistysalueista puolet on osoitettu omistamilleni kunteistölle, jotka ovat yhteensä 0,9 ha! Tämäkään ei ole maanomistajien tasavertaista kohtelua ja siksi vaadin tämän osalta tarkistuksia kaavaehdotukseen.

Kiinteistöni 6:295 länsireuna on myös Sipoon ja Helsingin kuntaraja. Kuntarajaa siirrettiin hiljattain sipoolisten enemmiston suuresta vastustuksesta huolimatta. Asuntomistajien on sittemmin todennut, että kuntarajat eivät saa muodostua esteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämiselle. Tähän tahtaa myös uudet tarkistut valtakunnalliset alueidenkäyttöavoitteet. Storörenissä miitakaava on pieni mutta asia on sama: kuntarajaa on uskallettava suunnitella. Käymäni keskustelu kunnassa ehdotuksen nähtävilläolon aikana hämmänsä -- kunnan edustajien mielestä rajapinnassa tuleekin olla viheralue tai rakentamaton vyöhyke! Keskustelu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Lounas-Sipoota suunnittelevan kaavoittajan kanssa taas osoitti, että kuntarajan toisella puolella suunnitteluperiaatteet ovat täysin erilaiset -- suunnittelualueen rajapintaan voi ja tulisiakin rakentaa.

Kiitokset runsaslukuisesta kirjalllisesta osallistumisesta. Kaavaehdotuksesta saatiin mielipiteitä yhteensä 16 kpl. Kaikkiin kaavamuutos- ja kaava-alueita koskeviin lausuntoihin, kysymyksiin ja mielipiteisiin vastataan mahdollisimman kattavasti.

Ehdotuksesta pidettiin viranomaiskokous 20.11.2008, jonka muistio on liitteenä kaavan jatkomateriaalissa. Ehdotusvaihetta koskevat lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon mahdollisilta osin lopullista kaavaa valmisteltaessa.

Storörenin asemakaavamuutos- ja asemakaava-alueetta koskevan työn tavoitteena on :

- parantaa alueen julkisten vapaa-ajan toimintojen olosuhteita kaikkien sipoolaisien kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöle avoin sipoolainen maritimilijö koko alueen rakentamisella.

Korttel 250

Kommentti 16

MT 170 varrella ehdotuksessa VL-merkinnällä esiintyvät alueet itä- ja länsipuolella muuttuvat meluvaikutuksen johdosta EV- ja EV-1 merkinnälle.

Kaikkisa kaavaprosessivaiheissa tilan 6:276 ja 6:295 maanomistajan konsultin tuottamiin luonnoksiin ja mielipiteisiin on tutustuttu, puhelinsoittoihin vastattu ja korttelin 250 osalta maankäyttöä on tutkittu huolellisesti. Luonnosvaiheen mielipide ja esitelyt luonnokset ovat yhteneviä keväällä esitettyihin nähden ja siten tieto maanomistajan mielipiteestä on ollut kaavoittajan tiedossa.

Korttelin 250 kaksi eteläistä olemassaolevaa rakennusta 6:278 ja 6:277 on perustettu vanhojen määräysten mukaisesti merkittävästi alle 3m. korkeuteen merenpinnasta. Tilan 6:295 kapealle kilaatontille rakentamiseen rakennusmääräysten mukaisesti ei synny korttelikokonsuutena luontevaa ratkaisua, joka ei haittaisi 250 korttelin jo rakennettua rakennuskantaa.

Rantatontin venepaikkojen rasitetyhteys voidaan sijoittaa lähes nykyiselle paikalleen (Kuumaa Linja / Heta linjen).

Kaavaehdotuksen tarkistukset (liite 1)

Käytötkorkeutusta pohjoisimmassa osassa kiinteistöä 6,295 on muutettava sellaiseksi, että se sallii nykyisen käytön jatkossakin. Talvella aurasen leuosuusia Östersundomissa ja kävijöiden tähän vaadittava kalustus alueella. Lisäksi kiinteistön osalla on puuliten ja kadon veneselle. Alue on osittain melualueita ja se soveltuu siksi paremmin nykyiseen käyttöön kuin läänivirkisalueeksi, johon se on osoitettu kaavaehdotuksissa.

Ranta-alueiden käyttöfarkoituksia tulee tarkentaa määräyksellä. En hyväksy, että kunta tulevaisuudessa mahdollisesti joutaa omistamaan ranta-alueen nojaten VL-merkintään asenakaavassa.

Maankäytön suunnittelussa mielipiteitäni ei ole huomioitu eikä minua ole maanomistajana kohdeltu millään tavoin tasapuolisesti. Näin ollen en tule hyväksymään asenakaavan muutosta siinä muodossa, kuin se ehdotuksessa 3.11.2008 on esitetty.

Chad

Carl-Gustav Söderling

.16c

Söderling Carl-Gustav, R:no 6:276, R:no 6:295

LIITE 1

KAVAEHDOTUKSEN TARKISTUKSET
(EI MITTAKAAVASSA)

ASEMAKAAVAEHDOTUS 3.11.2008 (OTE)

TILAT 6:276 JA 6:295 OSOITETTU KARTALLA

