



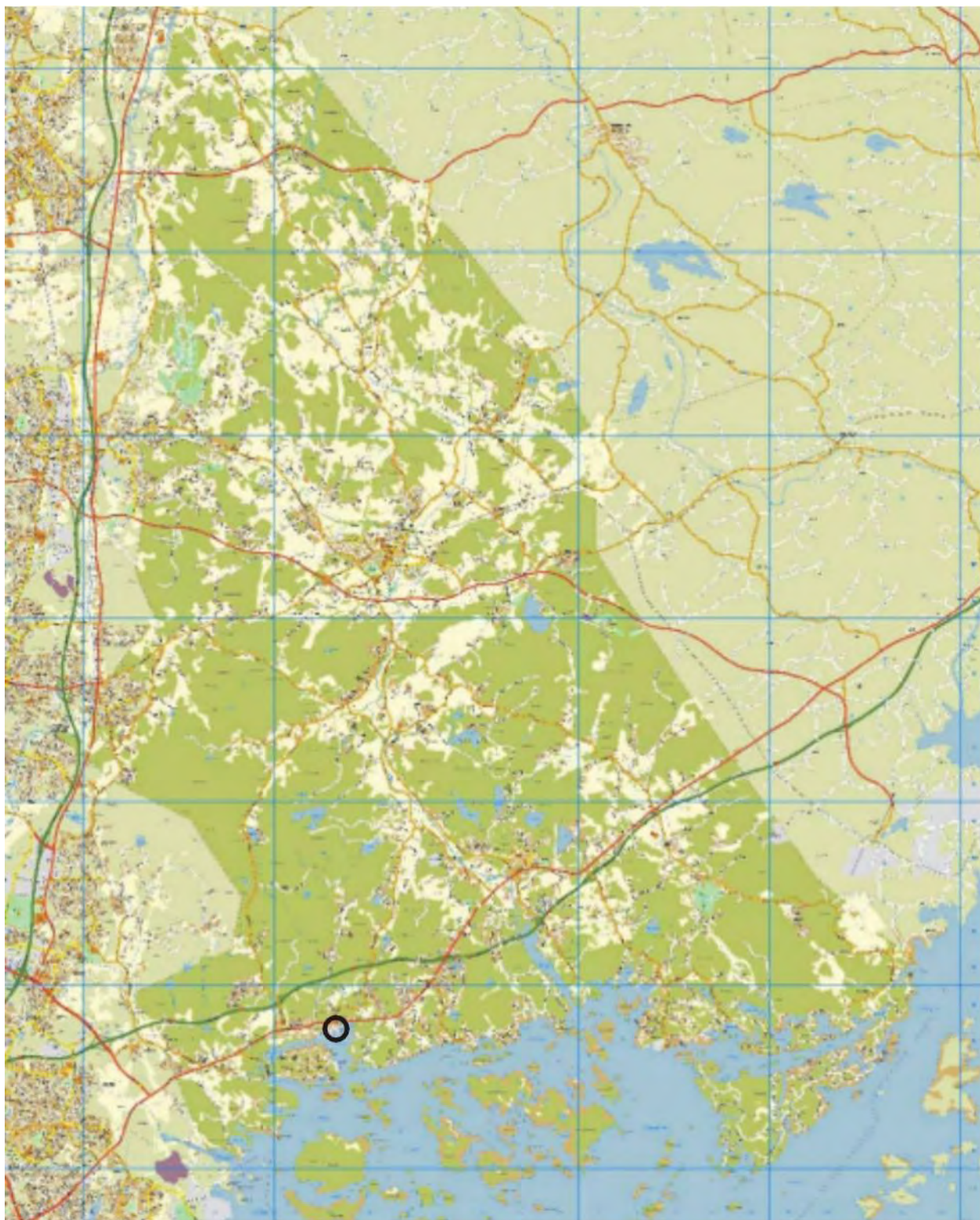
SIPOON KUNTA

SIBBO KOMMUN

Sipoon kunta, Itäsalmi

Storörenin asemakaavan muutos ja asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2008



MAANKÄYTTÖ

Puh. 09 - 23 531

Iso Kylätie18, PL 7, 04131 SIPOO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään työn aikana tarpeen mukaan.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman numero on 2/2008.

Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, Storören, Itäsalmi
Päivämäärä	20.10.2008
Suunnittelun kohde	Storörenin asemakaavan muutos ja asemakaava Itäsalmen kylässä Uuden Porvoontien rajaamalla satama- ja ranta-alueella käsittää Storörenin asemakaavan alueen. Tarkoituksena on muuttaa kaavaa siten, että se sallii tiiviin asuin- ja työpaikkarakentamisen sekä kaupallisten huvivenesataman toimintaa tukevien palveluiden sijoittamisen alueelle.
Suunnittelualue	Suunnittelualueen alustava rajausta on esitetty oheisessa karttaliitteessä.
Aloite	Alueen asemakaavan laatiminen perustuu kunnanhallituksen hyväksymään Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2007-2008
Lähtötilanne <i>Seutukaava / Maakuntakaava</i>	Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen, täydentävä neljäs vaihe-kaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavan muutosalue on osoitettu Taajamatoimintojen, Lähivirkistys- ja Vesiliikenteen alueina (A, VL ja LV). Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.12.2007
Yleiskaava	Valtuusto hyväksyy yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) vuoden 2008 aikana. Lounais-Sipoosta on laadittu Sipoon lounaisosan maankäyttöluonnos vuonna 2007. Kunnanvaltuuston 29.11.1979 hyväksymässä Etelä-Sipoon osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa venesatamaa ja veneiden säilytystä sekä asumista varten.
Asemakaavat	Voimassaoleva Storörenin asemakaava on vahvistettu 7.2.1996. Alueen nykyinen maan-käyttö on pääosin asemakaavan mukaista.
Suunnittelun tavoitteet	Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan paremmin nykyisiä tarpeita vastaava maan-käyttö. Asemakaavatyössä panostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle. Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan ottamalla erityisesti huomioon alueen suojelutavoitteet ja virkistysmahdollisuudet. Asemakaavan muutos ja asemakaava kumoaa alueelle aiemmin laaditun ja vahvistetun

MAANKÄYTTÖ

Puh. 09 - 23 531

Iso Kylätie18, PL 7, 04131 SIPOO

	asemakaavan.
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” MRA 1 §:n perusteella ”selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.” Ympäristövaikutuksia selvitetään suunnittelun eri vaiheissa. Eri vaihtoehtojen vaikutukset arvioidaan päätöksenteon tueksi. Asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täsmennetään.
Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat	Osalliset maanomistajat ja ympäristön asukkaat paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään Luottamuselimet kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekniikka- ja ympäristölautakunta Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio tekniikka- ja ympäristöosasto, maankäyttötiimi Muut Uudenmaan ympäristökeskus Uudenmaan tiepiiri Itä-Uudenmaan liitto Uudenmaan liitto Helsingin kaupunki Porvoon museo
Työvaiheet ja alustava aikataulu	Asemakaavan muutostyön eri työvaiheet ajoittuvat alustavan aikataulun mukaan seuraavasti: 1. Asemakaavan muutoksen vireilletulokuulutus. Kuulutetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet 14.2.2008 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2008 3. Viranomaisneuvottelu helmikuussa 2008 4. Yleisötilaisuus pidetään noin viikolla 9 5. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 4.8.-5.9. 2008 6. Kaavaehdotus asetetaan MRL 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville syksyllä 2008 7. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin, lautakuntakäsittelyt loka-marraskuussa 2008 8. Kunnanhallitus käsittelee tarkistetun asemakaavaehdotuksen syksyllä 2008 9. Asemakaavan muutos Sipoon kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi talvella 2008
Valmistelusta	Lisätietoja Storörenin asemakaavan muutoksesta antavat: maankäyttöpäällikkö Mikko

MAANKÄYTTÖ

Puh. 09 - 23 531

Iso Kylätie18, PL 7, 04131 SIPOO

vastaa	Mikko Aho, puh. 2353 6702, mikko.aho@sipoo.fi ja kaavan laatija arkkitehti Petri Ilmarinen, DPI-U2 Arkkitehdit, Helsinki, puh. 050 526 7707, petri.ilmarinen@dpiarchitects.com .
Osallistuminen ja vuorovaikutus	Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat ja Borgåbladet. Tarvittaessa järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä sekä esitellään kaavaluonnoksia ja kaavaan liittyviä selvityksiä. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 14.2.2008-14.3.2008, alustavan luonnoksen nähtävilläolon ajan 4.8.2008-5.9.2008 Kuntalassa sekä Sipoon kunnan kotisivuilla: www.sibbo.fi/fi/palvelut/tekniikka_ja_ymparisto/kaavoitus/ajankohtaista. Kirjalliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on otettu vastaan (Sipoon kunta, Maankäyttö, PL 7, 04131 Sipoo) ennen asemakaavaehdotuksen asettamista ja kunta vastaa näihin kirjallisesti. Saatu palaute otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Mielenpitoja ja muistutuksia voi esittää myös kaavan ollessa myöhemmin sekä alustavasti että julkisesti nähtävillä. Osalliset voivat antaa ehdotuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta myös sähköpostitse.

Storörenin asemakaavan muutos

Kaava-alue



Viranomaisneuvottelu

Storörenin asemakaavan muutos

Café Storören, Storörintie 6, Itäsalmi, Sipoo, 15.2.2008 klo 9.30

Läsnä:

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 Söyriä	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

Kutsuttu, ei läsnä:

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. Kokouksen avaus

Kokouksen puheenjohtaja Tarja Laine avasi kokouksen klo 9.30 ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Sihteerinä toimi Risto Urala.

- 1.1 Kutsu viranomaisneuvotteluun on toimitettu 1.2.2007
- 1.2 Kutsun yhteydessä on toimitettu OAS 14.2.2008
- 1.3 Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta on julkaistu 14.2.2008

Todettiin kokouksen olevan MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

2. Osallistujien esittely

Osallistujat esittelivät itsensä ja toimenkuvansa hankkeessa

3. Kunnan alustus (hanke ja aikataulu)

Pekka Söyriä totesi, että Storörenin kaavamuutos on kuulutettu ensimmäisen kerran vireille 2003, mutta työ keskeytyi. Kokouksessa käytiin läpi voimassaoleva asemakaava ja todettiin, että muutosalueen pohjoisosassa Uuden Porvoontien (tie 170) pohjoispuolella ei ole asemakaavaa. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alue kuuluu Sipoon yleiskaava 2025-alueeseen. Valtuusto hyväksyy yleiskaavaehdotuksen syksyllä 2008.

Heidi Saaristo totesi vahvistetussa vaihemaakuntakaavassa (v.2002) tien 170 pohjoisen puolen olevan "Kyläaluetta". Seutukaavassa tien eteläpuoli on "vesiliikenne- ja lähivirkistysaluetta". Sipoon yleiskaavaehdotuksessa Storörenin kärjessä on "satama". Kaava-alue on Sipoon uudessa yleiskaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan "taajamatoimintojen" aluetta. OAS on julkaistu alustavana, ja sitä päivitetään kaavamuutosprosessin edetessä.

Petri Ilmarinen esitti, että Storörenistä kehitetään virkistys-, asumis- ja ulkoilualue. Etelä- ja itäranta toteutetaan kunnan satama-, tori-, jalankulku- ja ulkoilualueena. Uimaranta, tai muuten loiva hiekkapohjainen ranta voidaan rakentaa itärannan ruovikoituneeseen lahteen. Lisäksi Ilmarinen esitti, että rakennetaan vierasvenesatama noin 100:lle veneelle palveluineen ja että olemassaolevat

venepaikat (noin 300) siirretään alueen kaakkoispuolelle ja mahdollisuuksien mukaan niitä lisätään. Veneiden talvisäilytys järjestetään muualla kuin rannassa, selvitys uuden paikan löytämiseksi on aloitettu. Lisäksi parannetaan pienvenesataman palveluita ja toimintoja, kuten vierasvenesatamaa, yhteysvenelaituria, septityhjennysmahdollisuutta sekä lisätään veneenlaskuramppeja, kiinteä nosturi, juomavesipisteet, polttoaineen jakelu ja jättepiste. Olevien toimijoiden (kalastajat, kanoottiklubi, SNaVs, Karinkiertäjät jne.) tiloja ja sijoittumista parannetaan. Autopaikkoja 2 ap/asunto, yleisiä paikkoja 0,5-0,7 ap/venepaikka. Esiteltiin kolme versiota maankäytöstä.

1. versio "oleva rantaviiva": Rantaviivan sijainti säilytetään. Kadun päätteenä on ranta-aukio ja vierasvenesatama. Palvelut sijaitsevat rakennusten maantasokerroksissa. Rakeisuudeltaan herkkä ja pienimittakaavainen. Terrassoitu; maaston perustaso ja rakentaminen laskevat länteen. Asuntojen paikoitus on hajautettu (asuntokohtainen) ja julkinen paikoitus sijoittuu kadunvarsille, paikoituskellareihin ja avopaikkoina kentällä.

2. versio "kelluvia rakenteita": Suurempi osa autopaikoista sijoittuu maan päälle. Aukio ja rakennukset ovat kookkaampia. Täyttösaarten välissä on kelluvia rakennuksia. Satama-allas on kolmelta sivulta rakennettu.

3. versio "täytetty rantaviiva": Rantaviivaa täytetään etelään, välitilaan sijoitetaan autopaikkoja. Tehokas rakentaminen ja kaupunkimainen mittakaava.

Seijä Väre esitti, että Uuden Porvoontien liittymää parannetaan ja että oleva maanpinta (1,4-1,8 m merenpinnasta) on täytettävä ainakin rakentamisen ja katujen osalta 3 m tasoon merenpinnasta. Ympäristön vaikutukset huomioidaan suunnittelussa: Liikenne lisääntyy nykyisestä 3-3,5 autoa/vrk tasolle 6-7 autoa/vrk (ennuste 2030). Alueen liikennejärjestelyt ja liittymät tutkitaan. Tiemelun vaikutukset huomioidaan. Kevyen liikenteen reitit ja ulkoilu- ja viheralueet tutkitaan. Luonto (oleva) vaikutukset: Kasvillisuutta ei voi tähän vuodenaikaan arvioida, arvionti tapahtuu keväällä ja kesällä. Puusto ja muu kasvillisuus käydään läpi. Maisema: Näkyvyys ympäristöön otetaan huomioon, rakentamistapaa koskevat määräykset muotoillaan siten, että alue sopeutuu ympäristöön. Toiminnasta johtuen alueella on todennäköisesti pilaantuneita maita ja sedimenttiä (myrkkymaalit, voitelu- ja polttoaineet, tms) joiden puhdistamisesta on huolehdittava. Vesialueisiin vaikuttavat virtaukset ja ruopauksen vaikutukset selvitetään.

4. Viranomaiste ja muiden osallistujien puheenvuorot

Sakari Pulkkinen

Uud. Porvoontien pohjoispuoli muutosalueena, miksi?

Todettiin, että liittymän suunnittelu edellyttää kiinteistöjen mukaan ottamista.

Kuntaliitosalue tulossa suunnitteluun ja Sipoon suuntaan tulee metro, linjauksessa työn alla 3 vaihtoehtoa

Metro sijoittunee moottoritien ja U.P.tien väliin, metroasema voisi sijaita esim. Sakarinmäen koululla. Yksittäisillä asemakaavoilla ei saa sulkea mahdollisuuksia tulevalle suunnittelulle. Todettiin, viranomaisneuvottelussa esitetyt suunnitelmaluonnokset eivät vaikeuta Hgin suunnitelmia. Esitys mahdollisuutena, että Metroon tukeutuen olisi mahdollista vähentää autopaikkoja.

Oskari Orenius

Ei paikalla, luettiin kirjallinen lausunto

11.2007 Maakuntakaavan mukainen; Taajama aluetta

Muita merkintöjä; Pienvenesatama

Seutukaava; etuosa vesiliikenne ja lähivirkistysaluetta

Pohjoisosa; kyläaluetta

Suunnitelma huomioi hyvin ympäristön

Ei huomautettavaa

Solja Mäkelä

Tuleva asemakaava olisi tehtävä tarkaksi ja sitovaksi hyvän lopputuloksen varmistamiseksi.

Parkkipaikkojen määrään on kiinnitettävä erityistä huomiota. Mitoitus Sipoon muissa venesatamissa 1 ap / venepaikka.

Marja Rankila

Sataman muutoksille haettava luvat; ruoppaus, täyttö, laituri.

Koska alue on jo satama on sedimentit tutkittava.

Lupa haetaan tietylle ratkaisulle (ei yleistä lupaa).

Luontoarviointi on esitettävä, jos vieressä on herkkä alue.

Hakemukset voidaan käsitellä kaavaluonnosvaiheessa, ehdolla että saa toteuttaa vasta kun kaava saa lainvoiman.

Lupaehdot ovat tapauskohtaiset, esim pilaantuneiden maa-ainesten sijoittelu.

Luontovaikutuksien arviointia voi täydentää hakuprosessin aikana.

Hannu Palmen

Maantieliittymää on tarpeen parantaa.

Liikenteen pääsuunta muuttuu rantaa kohti.

Kevyt- ja joukkoliikenne huomioitava paremmin; huomioidaan pysäkit ja ylitykset. Ratkaisun on oltava toimiva ja turvallinen.

Tonttiliittymät U.P.tiellä olisi hyvä korvata muilla ratkaisulla jos mahdollista.

Palvelujen aiheuttama liikenne vaikeasti arvioitavissa tässä vaiheessa. Myös koululiikenteen kulkureitit vaikeasti arvioitavissa tässä vaiheessa.

Jussi Heinämies

Arvioinnissa selostettava miten kaava toteuttaa maakuntakaavaa.

Yleiskaavan sisältövaatimuksen täyttyminen on esitettävä.

On tarpeen pyytää lausunto merenkulkulaitokselta.'

- vesiliikenteen arviointi

- meriluonnon arviointi (vedenalainen) on sisällytettävä vaikutusten arviointiin

Rakennuskulttuurin ja muinaismuistojen osalta todettiin että niitä ei ole aivan lähettyvillä, joten maakuntamuseota ei ole atrpeen kutsua viranomaisneuvotteluun. Museolta pyydetään tarvittaessa lausunto.

Tarja Laine

Täydennysrakentamiselle on tarve tällä alueella.

Juuri luonnosten esittämään suuntaan Storöreniä kannattaa kehittää.

Kaavaselostetukseen on liitettävä tarkastelu yhdyskuntarakenteen kehittämistä kaava-alueella laajemmalla alueella.

Oleva kaavatilanne oltava tutkittu; olevan kaavatilanteen vaikutus kehitykseen.

Nollavaihtoehto on hyvä liittää vaikutusten arviointiin.

Kaava-alueen rajauksen osalta mietittävä miten tehdään täytöt, huomioidaan melu, tien ja ja sataman välinen alue vaikuttavat rajaukseen ja suunnittelualueen laajuuteen. Vaikutukset on arvioitava suunnittelualuetta laajemmalla alueella.

Vaikutusten arviointi on tehtävä jo suunnitteluvaiheessa, niin että selvitystyö ohjaa suunnittelua.

Helsingin ja Sipoon välinen yhteistyö on hankkeessa toivottavaa.

5. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

5.1 OAS:n täydentämistä kaavaluonnosta varten voidaan jatkaa esitetyillä suunnitelmilla ja suunnitelmaratkaisuilla.

5.2 Kolme luonnosta toimitetaan Sipoon kunnanvaltuuston tarkisteltavaksi.

5.3 Kaavaluonnosta varten valitaan paras vaihtoehto yksityiskohtaisempaa tarkastelua varten.

6. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.50.

Kokouksen pöytäkirja päätettiin jakaa kaikille osallistuneille ja kutsutuille sähköisesti.

Jakelu sähköpostilla

Osallistujat ja kutsutut

Sihteeri:

Risto Urala, arkkitehti SAFA, FISE-899

risto.urala@u2arkkitechdit.fi

DPI-U2 Arkkitechdit Helsinki

tel. 09-635 946

gsm 09-6223121

Vattuniemenkatu 17

00210 Helsinki

LIITE

SUUNNITTELUKOKOUS

20.11.2008

Viranomaisneuvottelu

Storörenin asemakaavan muutos

Uudenmaan ympäristökeskus Asemapäällikönkatu 14, 20.11.2008 klo 9.30, 2.kerros, kokoustila Vuokko

Läsnä:

Jussi Heinämies
Leena Eerola
Hannu Palmén
Sakari Pulkkinen
Maija Toukola
Mikko Aho
Petri Ilmarinen
Seija Väre

Uudenmaan ympäristökeskus, ylitark.
Uudenmaan ympäristökeskus
Uudenmaan tiepiiri, ins
KSV/HKI, arkkit., Y-os, Sipoo-projekti
Itä-Uudenmaan liitto
Sipoo, arkkit, maankäyttöpäällikkö
DPI-U2 Arkkitehdit., arkkit.
Sito Oy, ympäristös.

jussi.heinamies@ymparisto.fi
leena.eerola@ymparisto.fi
hannu.palmen@tiehallinto.fi
sakari.pulkkinen@hel.fi
maija.toukola@ita-uusimaa.fi
mikko.aho@sipoo.fi
petri.ilmarinen@dpi-u2.com
seija.vare@sito.fi

Kutsun jakelu:

Uudenmaan ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan liitto
Uudenmaan tiepiiri
Helsingin kaupunki, KSV
Merenkululaitos

1. Kokouksen avaus

Kokouksen puheenjohtaja Jussi Heinämies avasi kokouksen klo 9.30 ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Sihteerinä toimi Petri Ilmarinen.

- 1.1 Kutsu viranomaisneuvotteluun on toimitettu 6.11.2008
- 1.2 Kutsun yhteydessä on toimitettu OAS 14.2.2008
- 1.3 Kuulutus kaavamuutoksen vireille tulosta on julkaistu 14.2.2008
- 1.4 Kaavaluonnos ollut nähtävillä 4.8.2008 – 5.9.2008
- 1.5 Kaava on asetettu ehdotuksena nähtäväksi: 6.11.2008

Todettiin kokouksen olevan MRA 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

2. Osallistujien esittely

Osallistujat esittelivät itsensä ja toimenkuvansa hankkeessa.

3. Kunnan alustus (hanke ja aikataulu)

1 Petri Ilmarinen esitteli ehdotuksen. Luonnoksen mukaisesti Storörenin ehdotusta oli kehitetty edelleen satama-, virkistys-, asumis- ja ulkoilualueeksi. Etelä- ja itäranta toteutetaan satama-, tori-, jalankulku- ja ulkoilualueena. Uimaranta voidaan jatkossa toteuttaa läntiseen lahdenpohjukkaan. Vierasvenesatama sijoittuu satama-alueen toimintojen alueelle noin 100:lle veneelle palveluineen. Olemassaolevat kotisatamapaikat (maksimissaan n. 340 paikkaa) muodostetaan alueen itäpuolelle. Lähialueen asukkaille venepaikkoja varataan läntisestä kotisatamasta (maksimissaan n. 150 venepaikkaa) ja mahdollisuuksien mukaan niitä lisätään. Lisäksi ehdotukseen oli kehitetty pienvenesataman palvelu- ja toimintavarauksia kuten yhteysvenelaituria, septityhjennysmahdollisuutta, lisäty veneenlaskurampeja, kiinteän

nosturin paikka, juomavesipisteet, polttoaineen jakelu ja jätepiste. Nykyisten toimijoiden (kalastajat, kanoottiklubi, SNaVs, Karinkiertäjät jne.) tiloja ja sijoittumista ehdotukseen oli parannettu. Autopaikkomitoitus alueella keskimäärin 2 ap/asunto, pienkerrostaloissa sijoitettuna rakennusten alilmpaan kerrokseen tai kannen alle. Itäiselle LP-alueelle on varattu velvoittavaksi yleisiä paikkoja 1ap/ 2 venepaikkaa, maksimissaan 170 autopaikkaa, ja veloitteita P-kanoottitoiminnan alueelle 15 ap.

Alueen julkisten tilojen, kuten torialueen, satama- ja ranta-alueen sekä palveluiden alueita oli edelleen luonnoksesta kehitetty, samoin niiden saavutettavuutta yleisön kannalta pysäköinnin jatkokehityksellä. Kevyen liikenteen yhteyden luomiseen länteen löytyi ratkaisu Helsingin tulevan alueen suunnitelmien kanssa yhteensovittamiseksi, mutta itään Majvikin alueen suuntaan kevyen liikenteen yhteys muodostuu toistaiseksi MT 170 pohjoispuolisen kevyenliikenteen väylään tukeutuen ja mahdollisen etelänpuoleisen kevytliikenteen yhteyden tutkiminen jää tulevaisuuteen Majvikin alueen kehitystä odottamaan. Rakentamisesta olemassa olevan kaavan AO alueilla tiivistävää rakennetta on osoitettu tonttien eteläosiin uuden Storörenin rakentamisen läheisyyteen siten, että MT170 varren olemassa oleva asuinrakentaminen jää olemukseltaan pitkälti nykyisen kaltaiseksi. Storörenin alueen rakentamisen luonne on edelleen huvila-, erillis-, pari-, rivi- ja pienkerrostalotyyppistä piensatamakylärakentamista tiivistyksen yleisen keskustorin ja sataman ympärille toritilaa jäsentäväksi rakenteeksi.

2Seijä Väre esitti, että Uuden Porvoontien liittymää parannetaan ja että oleva maanpinta (1,4-1,8 m merenpinnasta) on täytettävä ainakin rakentamisen ja katujen osalta 3 m tasoon merenpinnasta. Ympäristön vaikutukset on huomioidaan suunnittelussa: Liikenne lisääntyy nykyisestä 6300 autoa/vrk tasolle 8500 autoa/vrk (ennuste 2030). Alueen liikennejärjestelyt ja liittymät tutkitaan.

4. Viranomaisten ja muiden osallistujien puheenvuorot

3 Jussi Heinämies alusti keskustelun toteamalla hankkeen vaiheen. Heinämies kommentoi puuttuvat lausunnot tiivistelmästä: Uudenmaan ympäristökeskusta koskevat kommentit, Merenkululaitos sekä Luonnonsuojeluyhdistyksen lausunto.

Heinämies eritteli ehdotukseen tarvittavat täydennykset seuraavasti:

Aineistossa tulee esittää liittyminen laajempaan yhdyskuntarakenteeseen kaavio- tai karttamuodossa. Alueesta on tehty ns. Helsinki-Porvoo selvitys ja hankkeen luonne on Sipoo 2025.

Voimassa oleva kaavamääräys satama-alue, selostukseen kohtaan 5.51 JH esitti selvitystä miten kaava edistää seutumaakuntakaavayhdistelmää, jossa alue virkistysaluetta, josta nyt osin poiketaan.

Heinämies halusi tilastoasiat alueesta mukaan selostukseen: arvioitu asukasmäärä (400-500 asukasta) ym.

Pilaantuneiden maa-alueiden esittäminen (saa) pisteviivalla sitovana ja (p) ohjeellisena, tarkka maa-alue selvitettävä ennen rakentamista pilaantuneen maan poistamiseksi ja alueen kunnostamiseksi.

Satamassa Heinämies kysyi kapeista tonttimäärityksistä ja kelluvan tontin määrityksestä tarkemmin. Kysymykseen satama-arkeologiasta vastauksena keväällä tehty tiedustelu Museovirastolta, alueella ei mainittavaa, Heinämies haluaa aiheesta maininnan selostukseen.

Heinämies tarkoitti LP-merkintää sen olevan yleinen, ei korttelialue.

Heinämies toivoi erillistä kevyen liikenteen kaaviota selostuksessa olevan kaavion lisäksi sekä linja-autopysäkkien paikat merkityiksi.

K-korttelin 254 K määräyksiin pitää rajoittaa päivittäistavaramyymälän koko alle 2000m²:seen suurpäivittäistavaramyymälän pois sulkemiseksi.

Liitteenä kaavakartan ja -määräysten tarkennukset, jossa sekä konsultin, kunnan ja viranomaiskokouksen havaitut puutteet ja tarkennukset yhtenä luettelona.

4 Seija Väre esitteli luontoselvitykset. Kesän aikana tehtiin alueen luontoselvitykset kasvillisuuden, linnuston ja muun lajiston sekä vedenalaisen luonnon osalta. Alueen pohjoisosassa on omakotialue Uuden Porvoontien molemmin puolin. Kaava-alueen alavin kohta on 1970 -luvulla tehtyä täyttöä, jolla on veneiden talvisäilytysalue sekä varastoalueita. Eteläosassa on kaksi kalliopohjaista saarta, joiden alueella kasvaa alkuperäistä puustoa. Etelärannalla on satamatoimintoja. Kasvillisuuden osalta asemakaava-alueella ei ole rauhoitettua tai uhanalaista lajistoa. Niemen eteläosa tullaan rakentamisen toteutuessa täyttämään, jolloin luonnonvarainen kasvillisuus häviää. Ruoppauksia kaava-alueen rannoilla ei tehdä.

Linnusto maa-alueella on tavanomainen. Lahtien, Storörsbottnet, Finnörsbottnet sekä Bollsfjärden, alueet ovat vesilintujen muutonaikaisia levähdys ja ruokailualueita.

Vedenalaisen luonnon selvityksessä kaava-alueella tai sen lähivaikutuspiiristä ei havaittu suojeltavaa kasvilajistoa eikä myöskään uhanalaista pohjaeliöstöä.

Pilaantuneiden maa-alueiden osalta on tehty selvitys. Pieniä pilaantuneen maan kohtia on havaittu parissa kohdassa varastoalueella. Maa-alueiden ja sedimenttien puhdistamisesta on rakennusvaiheessa huolehdittava.

Maisemaselvityksissä näkyvyys ympäristöön on otettu huomioon.

Seija väre totesi ehdotuksen muuttuneen luonnoksesta ruoppaustarpeiden osalta: ehdotuksessa ruoppaustarvetta on vain olemassa olevan sataman rantapengerrysten parantamisen ja perustamisen edellyttämien täyttöjen alta. Mm. molempien lahtien ruoppaamista ehdotus ei enää edellytä, vaan mikäli kunkin vesialueen omistajalla on tarvetta ruopata, nämä luvat ja niiden edellyttämät tutkimukset tehdään erikseen.

Seija Väre kertoi, että ekologisten yhteyksien sijainti tulee tarkentumaan, sillä Itä-Uudenmaan liitto teettää SITO:lla Etelä-Sipoon ja Länsi-Porvoon ekologisen verkoston selvityshankkeen.

5 Sakari Pulkkinen totesi tulevan Helsingin puolen rantakäsittelyn olemaan koko matkaltaan pengerrettyä rantaraittia. Yhteys Storörenin kevyen liikenteen väylästä on varattu kaavaehdotukseen, joten suunnitelmat on mahdollista yhteensovittaa. Pulkkinen mainitsi raitiotieselvityksen olevan työn alla, MT170 linjausvaihtehtona on houkutteleva, kommentoi mahdollisesti tulevaisuudessa eteen tulevan metro / raideliikennelinjauksen tilavarauksista varauksista todettiin MT 170 viher- ja melusuojaalueen olevan riittävä tilavaraus yhtä olemassa olevaa rakennusta lukuunottamatta.

6 Hannu Palmén edellytti, että liittymäasia ja liikenneselvitys pitää olla asetukset ja vaatimukset täyttävä sisältäen mm. liikennemäärät: liittymäselvitys pitää vertautua lukuihin, joukkoliikennetarkastelu: liittymäalue ehdotuksessa ei täytä vaatimuksia, asuntolukumäärät ja matkatuotos sekä työpaikat, huipputunnit sekä keskimääräiset tuotokset. Palménin mukaan alikulkua ei voi risteyalueella rakentaa, LT merkintä maantien alue, - bussipyysäkit pitää osoittaa sekä vesijoukkoliikenne selostukseen maininnaksi.

7 Mikko Aho kommentoi mahdollisesta tuelvasta raideliikennelinjauksesta, että aikanaan, jos MT 170 linjaus tulisi raideliikennelinjaksi, nykyisellä tilavarauksella yhtä olemassa olevaa rakennusta lukuunottamatta tämä olisi mahdollinen toteuttaa, eikä nykyinen suunnitelma aiheuta esteitä metrolinjauksen toteuttamiselle.

8 Leena Eerola totesi, että kaavaselvityksen ja luontoselvityksen pitää vastata toisiaan: Selostuksessa esitetty tervaleppäalue ei sijoitu kaava-alueelle vaan sen itäpuolelle (vaikuttaa mahdollisesti myöhemmin Majvikin suuntaan kevyen liikenteen suunnittelussa). Eerola esitti ko. selostusosan karsimista kaava-alueesta vastaavaksi ja pyysi kasvillisuusrajauskartan liittämistä luontoselvitykseen. Eerola totesi erillisen yleiskaavatasoisen lepakkoselvityksen mukaan Storörenin alueen olevan III-tasoa, (ei erityisen arvokas). Leena Eerola määritteli vaikutukset

olemassa olevien rakennusten purkamisen tai muuttamisen osalta mahdollisesti mainittava kattorakenteisiin varattava lepakkopesimismahdollisuus. Vedenalainen selvitys osoitti, että paikalla ei ole esim. uposkuoriaisia, Eerola toivoi ensi kesälle tarkempaa selvitystä uposkuoriaisten osalta, jos lahdissa tehdään merkittäviä ruoppaustoimenpiteitä ja jos satamaa tarvitsee merkittävästi ruopata.

9 Maija Toukola kommentoi, että alueen kehittäminen satama ja liikealueena asuinalueineen on positiivinen asia. Luontoarvot on otettava huomioon niiltä osin kuin selvitykset niitä edellyttävät. Seutukaavan mukaan vesiliikenteen alue voi sisältää satama + muita palveluita. 12.11.2007 hyväksytyn maakuntakaavan laadinnan yhteydessä todettu, että alueen merkintä virkistysalueena menettänyt merkityksensä nykyisen vene- ja satamatoimintansa johdosta. Uudessa maakuntakaavassa alue tulee olemaan taajamatoimintojen aluetta sekä venesatamaa.

5. Kaavaehdotuksen korjaukset ja tarkennukset

1. VU-2 merkinnän uimaranta-asian lisääminen asemakaavamerkintöihin.
2. ET-1, 2, 3, asemakaavamerkinnöissä sanamuoto: "alueelle osoitetaan..."
3. Maarekisterin tonttikartan oikeellisuuden tarkistus, erityisesti raja 253 itälaita
4. valkoinen väri keskeltä 253 aluetta pois.
5. Sipoon nimitoimikunta antaa lopulliset kadunnimet
6. Uusi Porvoontie ruotsinnos oikein.
7. Tieviivat tulevan Helsingin puolelta pois.
8. Ohjeelliset tiekorot tarkistetaan lopulliseen MT 170 ja Storörintien risteyksessä.
9. Viivatyyppit asemakaavamerkinnöissä p katkoviivalla ohjeellisena ja saa pistekatkoviivalla sitovana (kv/pk).
10. Yleisten määräysten korjaukset ja lisäykset:
 - "Alueelle laaditaan erilliset sitovat rakennustapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohje (LP, torialue, pinnat, reunakivat, laiturimuurit, istutusalueet jne.)
 - "Alueella on ohjeellinen tonttijako"
 - "autopaikkoja varataan alueelta seuraavasti:", autopaikkalaskelmaan myös: 1AP/2VP vaikka kartassa.
 - huoltoaseman säiliöiden rakennusala, johon pö/ps + määräykset (mm. etäisyysmääräykset lähimmistä rakennuksista 15m jne.)
 - "Tonttien lukumäärää ei saa lisätä tai vähentää tontteja yhdistelemällä tai jakamalla".
11. Pohjakartan hyväksymisestä leima ja teksti pohjakarttaan
12. Rak.oikeusluvun siirto joissakin kortteleissa pois korttelimerkinnän alta.
13. kielikorjaukset määräyksiin (mm. asiakirjoissa förslag/utkast)
14. Palmén: liikennetuotos tutkittava ja esitettävä>kaistajärjestelyvaraukset sen mukaisesti, ei kahta suojatietä, ehdotuksessa kahteen suuntaan ei ole kääntymiskaistoja > kun kaistakaaviot määritteen tiedossa, se kertoo millainen liittymä. Tiepiirin kanssa käydään yhdessä (SITO Oy, DPI Oy, Tiehallinto Tiepiiri) läpi tieliittymän tarkempi selvitys neuvottelumenettelyllä, josta tehdään muistio.
15. Heinämiehen lisähuomioita 1-13. lisäksi:
 - AL-1 vain katutasoon? tarkennus
 - Lisäykset yleiset merkinnät:
 - 3m rakennuskorkeus N60 +3.0m sitovampi määritelmä
 - LV-1, LP-1 alueet ei korttelialueita vaan yleisiä alueita,
 - muutos läntiseen,kortteli 261 AO-5 VU-alueisiin: sekä pohjoinen että eteläinen kiilanmuotoinen liian kapea virkistyskäyttöön, sovittiin LP-VU-alueen rajaukseen muutos: pohjoinen kaistale ei yleistä virkistysaluetta ja vastaavasti eteläpuolelle lisää yhtenäistä yleistä VU-aluetta ja LP-alue pienemmäksi, jolloin yleinen yhteys läntiseen mereen säilyy.
 - ulkoilureittimerkintä pois määräysmerkinnöistä
 - johto / salaojavelvoitemerkintä merkintöihin, sijainti tontin tai katualueen puolella

kannattaa tarkistaa.

- melumerkintä määräyksien selityksiin
- Yleisiin määräyksiin maininta lepakoita koskevista rakennusrakenteista
- maininta ruoppauksien vaatimista vesilainmukaisista luvista ja lisäselvityksistä vedenalaisen luonnon osalta
- VL muutetaan EV MT 170:n vieressä melusyistä

Heinämies esitti kysymyksen rakennustapaohjeista. Aho ja Ilmarinen vastasivat, että rakennustapaohje on työn alla, alustavia versioita on käyty läpi, selostuksessa esiintyvät kuvat ja mallinnukset kertovat rakennustapaohjeen yleisen ilmeen tavoitteista ja että se liitetään sitovana asiakirjana kaavaan.

6. Jatkotoimenpiteistä sopiminen

5.1 Jussi Heinämies totesi, että viranomaiskokouksessa todetut tarkennukset ja korjaukset ovat vähäisiä kaavan kannalta eivätkä edellytä uutta ehdotuskierrosta. Kaavan valmistelua saa jatkaa tässä muistiossa kirjatulla korjauksilla ja muutoksilla eteenpäin. Tiepiirin kanssa tulee käydä tarkempi selvitys läpi neuvottelumenettelyllä, josta tehdään muistio.

7. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen n. klo 11.15.

Kokouksen pöytäkirja päätettiin jakaa kaikille osallistuneille ja kutsutuille sähköisesti tarkastettavaksi ja tarkastuskierroksen palautteiden jälkeen hyväksyttäväksi.

Jakelu sähköpostilla: Osallistujat ja kutsutut

Sihteeri:

Petri Ilmarinen, arkkitehti 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

LIITE, Sopimusaluekartta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET DETALJPLANE BETECKNINGAR 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, yleisväritys 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, yleisväritys 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, yleisväritys 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 rekreatiansanläggningar.



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 skärskilt 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.

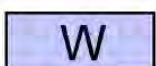


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle sijoitetaan pumppuasema.

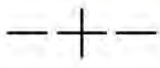
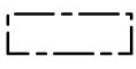
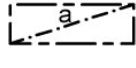
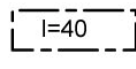
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

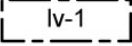
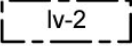
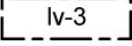
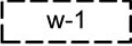
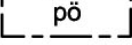
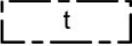
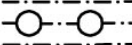
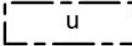
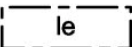
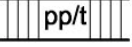
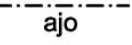
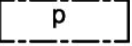
På området placeras en pumpstation.

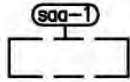


Vesialue.

Vattenområde.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja. Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.
	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 båtbyggkor 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 båtbyggkor för högst 150 båtplatser får placeras.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita vierasvenesatamaa varten sekä veneluiskia. Del av vattenområde där man får placera båtbyggkor 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

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	18.02.2009
Kaavan nimi	STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.02.2009
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.02.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	b13
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,7100	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,9400
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	33,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	1,50
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	6 Ei-omarantaiset 42
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	0 Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,7100	100,0	55572	0,15	3,9000	2390
A yhteensä	9,8000	26,7	51752	0,53	2,1700	2390
P yhteensä	0,6000	1,6	1300	0,22		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8400	2,3	2520	0,30		
T yhteensä						
V yhteensä	1,1400	3,1				
R yhteensä						
L yhteensä	5,5600	15,1			1,7300	
E yhteensä	0,7700	2,1				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	18,0000	49,0				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,7100	100,0	55572	0,15	3,9000	2390
A yhteensä	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 yhteensä	0,6000	1,6	1300	0,22		
P	0,6000	100,0	1300	0,22		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8400	2,3	2520	0,30		
K	0,8400	100,0	2520	0,30		
T yhteensä						
V yhteensä	1,1400	3,1				
VL	0,4400	38,6				
VU	0,7000	61,4				
R yhteensä						
L yhteensä	5,5600	15,1			1,7300	
Kadut	2,3800	42,8			0,1000	
Katuauk./torit	0,7000	12,6				
Kev.liik.kadut	0,0600	1,1				
LT	1,6000	28,8			1,6300	
LP	0,7000	12,6				
LH	0,1200	2,2				
E yhteensä	0,7700	2,1				
ET	0,0300	3,9				
EV	0,7400	96,1				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	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. Sålunda 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 utgjorda 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 uttalande 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 av landsväg MT170 den nuvarande lantmiljön.

Karaktären 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 godkännts 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 länsuppmåring 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 Storörsbotnet, av vilket en del genom tvångsinlösning för särskilt viktiga samhällsbehov övergått från ett samligande till kommunal ägo. Storörsbotnet 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 jordtypliningar. 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.

• Plane-förslaget motiverar inte mera en tvångsinlösning.

Plane-förslaget 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 "närovanområde" 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 plattorna "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 "strandtorg" 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 plane-förslaget 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 in till kajen är märkbart smalare än den nuvarande farleden, som av många upplevs som "trång". Det vid mötet i Zachrisbecks 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 vattenreservationserna 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.
- Långtradar 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 bättyfikran 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 underbeaktad) 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 småbåtshamnområdet.

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 reserverad 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 giftfärger förorenat 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 tackande 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, 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.

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 tätortsområde 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 bättytkran 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

150
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 toiminnassa 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/katukujanimiä 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 kauppalalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisölle avoin sipoollainen marinamiijöö 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-kaistut 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 risteuksen uudelleenjärjestelyn 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

[Signature]
MERJA MYLLER

.04a

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

Sipoon kunnanhallitus
PL 7
04131 SIPOOSaap. 12.12.2008 Ank.
Sipoon kunta-Sibbo kommun

Muistutuksen tekijä	Nimi	Puh.
	Katja Söderling	040-3000000
	Osoite	Postitoimipaikka
	Tila	Kvla

Kaava
Storörenin alueen asemakaava ja Storören l:n asemakaavan
muutosehdotusNähtävilläoloaika
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

Sipossa 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 sipolaisten kannalta
- parantaa alueen palvelualueiden, kuten torialueen ja satama-alueen toimintaolosuhteita, erityisesti,
pienvenematma-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoittitoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöle avoin sipolaisten matkailijoiden koko alueen rakentamisella.

Kortti 264

Kommentti .11 6:391

Kommentti .09 6:391

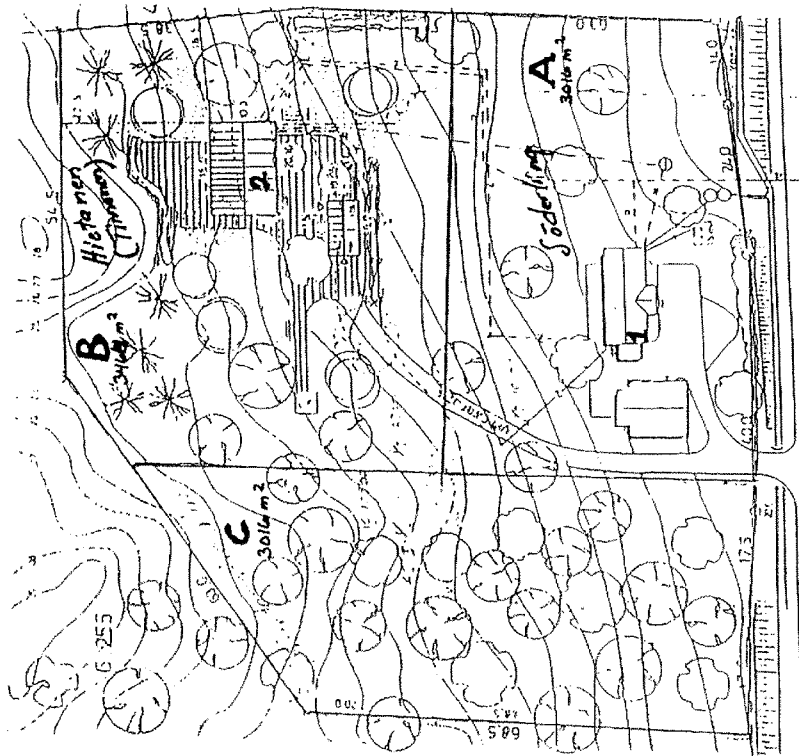
Kommentti .04 6:391

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

Tonttirajojen sijainnit ja jako muutetaan asiakkaan ehdotuksen mukaisesti valitsevaa 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, kaavachdotus 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
kokonaisuutena 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 sovitutuja periaatteita:

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

Täytettävään nimeen suunnitellut "kerrostalot" muodostavat näköesteen, jollaisesta ei ollut
sovitut 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
kaavachdotuksessa oleva VL kaista mahdollistaa alueen yleisen käytön varsinkin kun viereinen

Kiitokset runsaslukuisesta kirjallisesta osallistumisesta. Kaavachdotuksesta 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 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 marinamiljöö 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 tonteilla korttelissa 255 muuttuu eteläosassa II krs merkintään, joka on linjassa länsipuolen omakotitalo-, erillis-,
ja rivitalorakentamisen korkeusporrasiamisen osalta. Näkymät länteen ja kounaaseen korttelin 260 ja 256 osalta
säilyvät

Rakennusalueen läntinen raja muutetaan samaan linjaan korttelissa 255.

.05b

Söderling Per-Henrik, RN:o 6:449

katualue on kuin suunniteltu paikoitusta varten. Kysytty alue tulee kaventaa ettei tieä voi käyttää poikittaispaikoitukseen tai yleensäkaan 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.

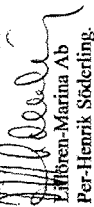
Rakennusoikeuden korkeus on saatava ympäristöön vastaavaksi. Rakennusoikeudet on varustettava korkeusmerkinnällä 11½ nyt olevan 1½ sijaan

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

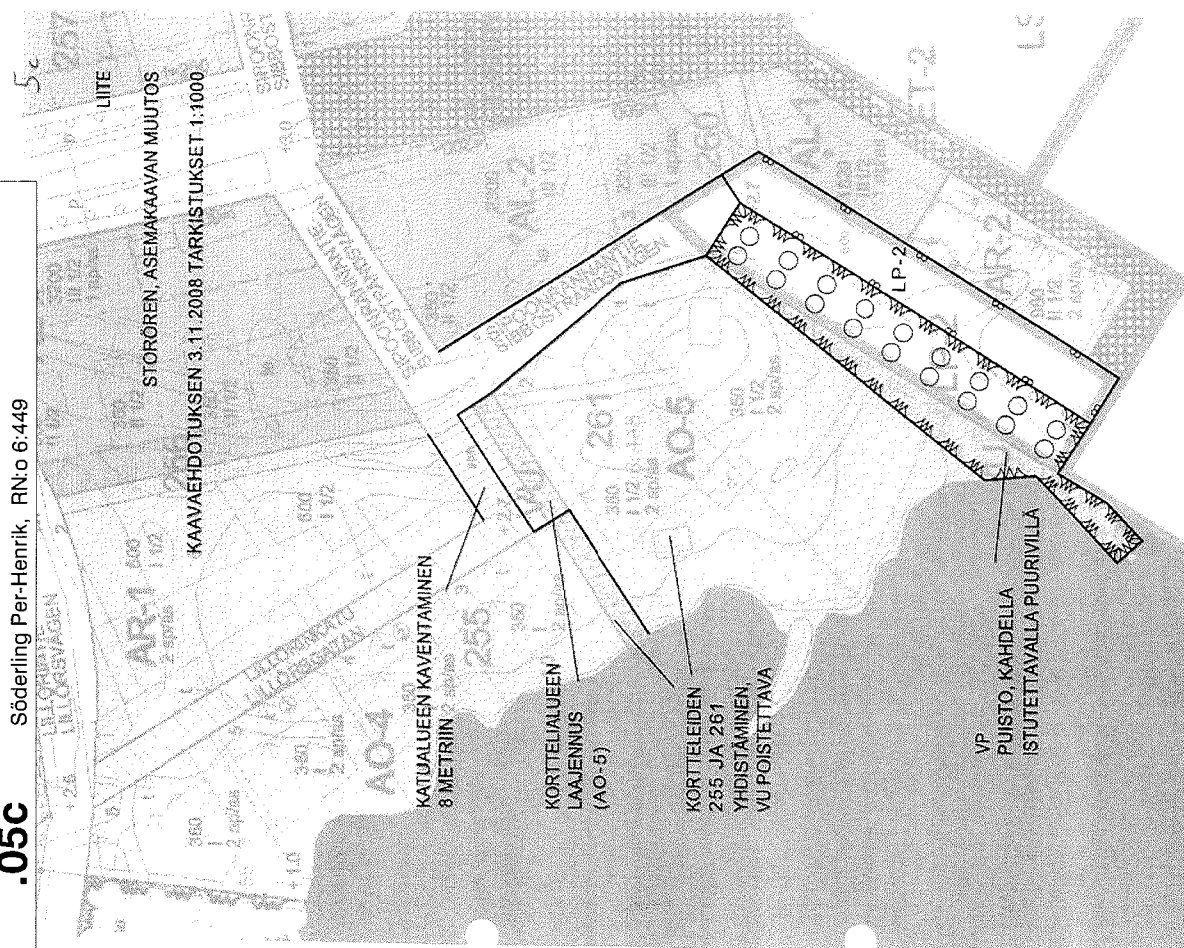
Muistutuksen luonne ja vaatimustaso tulee huomattavasti vaikuttamaan kaavan jatkokehittelyyn joustavuutta. Siispä ehdotammekin em asioiden pikaista sopimista ennen virallista valituskäsittelyä.

Kohteliaimmin

Sipoo 12.12.2008


Lillören-Marina Ab
Per-Henrik Söderling.

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



06a

Söderling Per-Henrik, RN:o 6:304

Sipoon kunta	
Tekniikka- ja ympäristöosasto	
PL 7	
04131 SIPOO	
	12.12.2008 Sipoon
	Ank.
	17.12.2008
	Sibbo kommun

12.12.2008 Sipoon

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 tasapuolisuusperiaatetta ole noudatettu**.

Kiinteistön 6:304 omistajana haluan **muistuttaa** ja myöhemmin tarvittaessa valittava tulevaan kaavavalmistelussa nyt näkyvillä 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 phatie-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 ensinainitun alueen lisäksi sen pohjoispuolella oleva autotalli/varasto-rakennuksen tontti pienin muutoksin uudeksi tontiksi, niin voisi erittäinlaisena kompensaatona muodostua rivi/partialo kiinteistö.

Kts LIITE,

Kiitokset runsasiukulusesta 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, pienvenesatama-, saaristolais-, kalastaja- ja kanoottitoiminta-alueita
- parantaa alueen ranta-, satama-, ravintola- ja kauppapalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisölle avoin sipoollainen marinamijöo 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. Vastaaavasti 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 näytteillepanoa.

Ehdotammekin muistutuksssamme esiin ottamimme asioiden pikaista sopimista ennen kaavakäsittelyn seuraavia vaiheita.

Yhteistyötöterveisin

Sipossa 12.12.2008


Per-Henrik Söderling

Liite :Kaavaluonnos

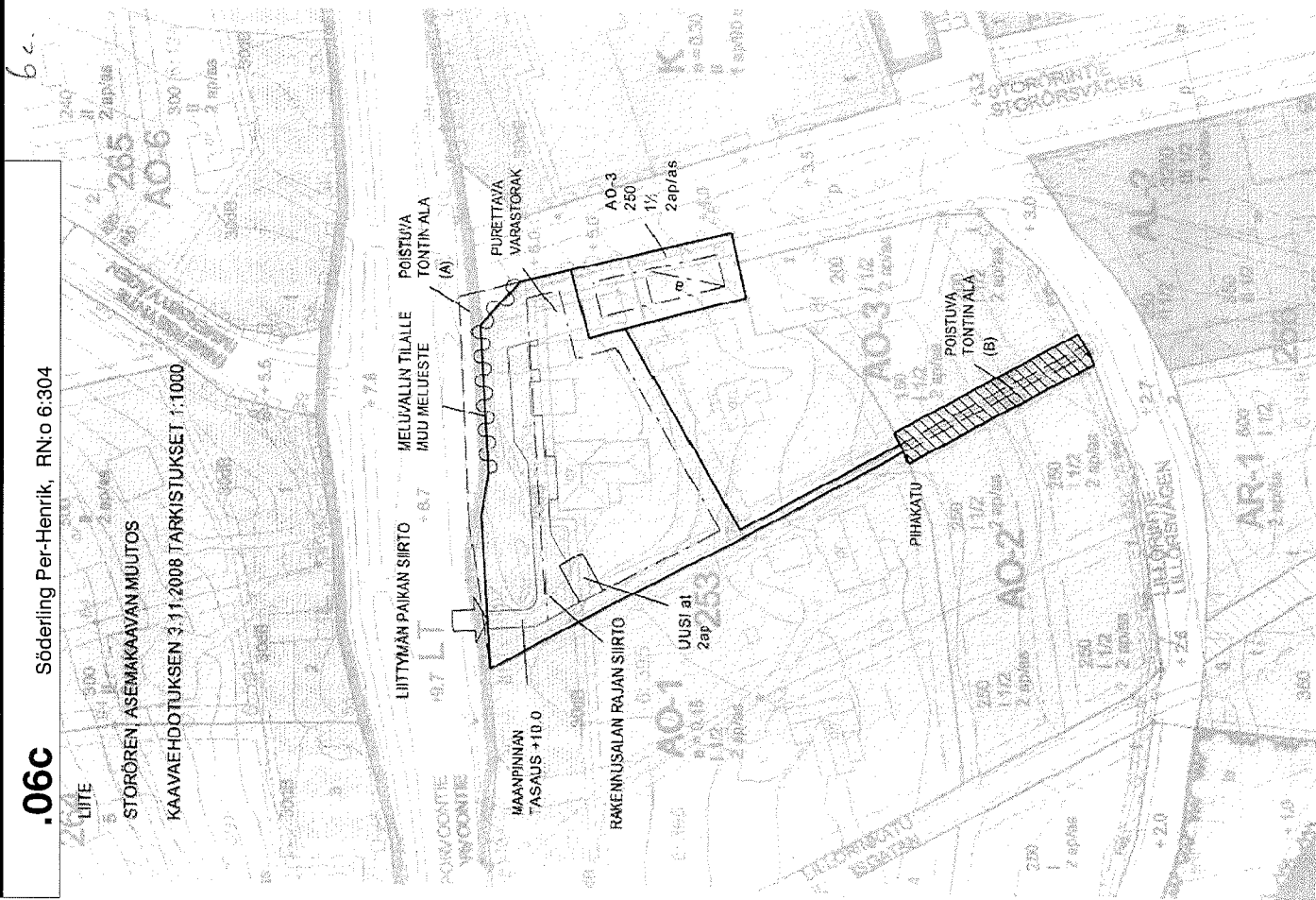
.06c

Söderling Per-Henrik, RN:o 6.304

LITE

STORÖRENIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAARVAEHDOOTUKSEN 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 försämrats.
- 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
- servicetrafik 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 stor 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 Störörenin kaavachdotuksesta

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

Tulkitsomme kaavaa niin että kanoottien vesiläsku 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.

Kliitokset 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 marinailijö 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. Kasisikkoa leikkaamalla rantaa voi sisiä 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.

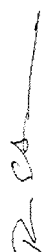
Vi önskar genast från början delta i planeringen av förvaringsutrymmet och gårdsplanen för att säkra att de blir funktionsduga. Vi är bl.a. bekymrade över hur de rätt stora höjdskillnaderna skall lösas.

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 nähtävälle 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 liittymä 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

Käyntiosalle:
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 sipoolainen marini, jolla on 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.

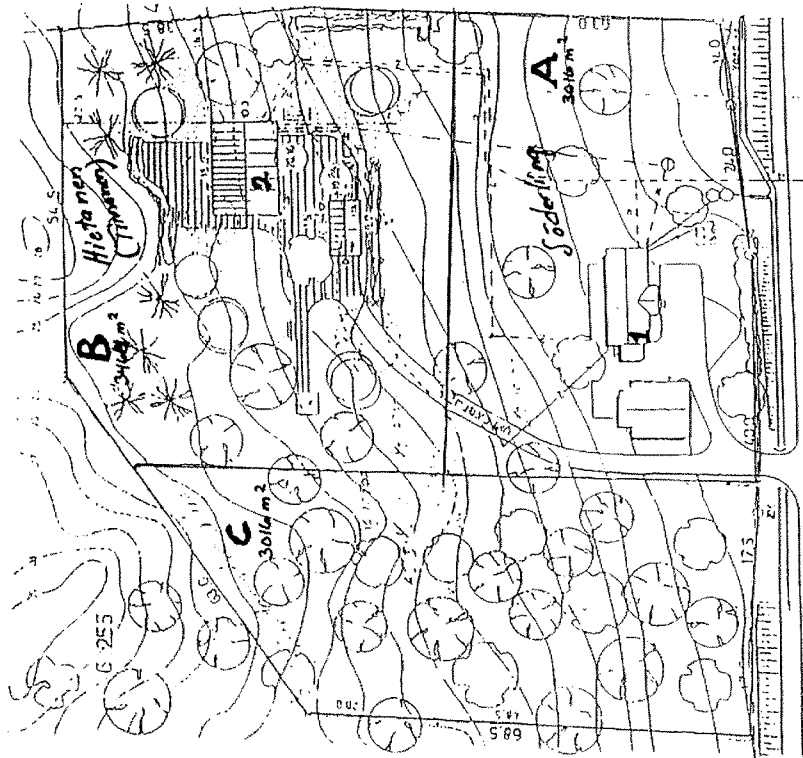
Tonttirajojen sijainnit ja jako muutetaan asiakkaan ehdotuksen mukaisesti vallitsevaa tilannetta vastaaviksi tontilla
6:391.

.09b

As Oy Villavalle, RN:o 6:391

Liite Asunto Oy Villavalle nimisen yhtiön yhtäjäsenyyteen

MARKANVÄNDNING 1:500



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

20.4.1997



Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.

Sibbo kommun
Avdelning för teknik och miljö
PB 7
04131 Sibbo

Årende:

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 planeförslaget. Mycket som Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat r.f. påpekade beträffande utkastet har beaktats. Det finns dock fortfarande grundläggande brister och problem i planeförslaget:

VU-1 -området

Sibbo Naturskyddare - Sipoon Luonnonsuojelijat noterar att man nu strukt de i planeutkastet inritade 5 tomterna alldeles intill stranden vid Storöshottten/Örnvik (AP-3 området, 256). Kanoklubben har anvisats ett större och modernare skul i samband med café-/ klubbverksamheten. En friluftsrut är därtil inritad längs med stranden. Hela strandområdet mellan friluftsruten och vatnet får unytjas 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 vatnet verkar vara väldigt smalt (vilket också illustrationsbilderna i planebeskrivningen tydligt visar), vilket sannolikt betyder att strandlinjen inte heller på detta område kan bevaras naturlig, utan kommer att terasseras på samma sätt som de flesta strandlinjer i söder (speciell 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 förskönande 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 tackande 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 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 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 byggor och övrigt byggande inom ramen för sportgrenen inom P-1 området som reserverats för verksamheten.

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

Hela området betjänas av belparkering vid LP-1. Parkeringskapaciteten är tillräcklig och området tillräckligt stor för att kunna betjäna 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 målmålveter 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 den och området kring dem bör absolut bevaras!

Företrade markområden och bottensediment

Geo-Juva Oy har gjort en markundersökning för att utreda huruvida det finns företrade mark i området. Icke överraskande finns det en hel del företrade 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 förotrade 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 kostgjorda 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 företrade 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	11.11.2008
Sig. 1	11.11.2008
Tehtävä	25.11.2008

STORÖRENIN KAAVAMUUTOS EHDOTUS KORTTELIIN 263

Asia koskee tilalla 6:172 olevaa rasteitettua.

Uuden kaava ehdotuksen mukaan tienhaaraa siirrettäisiin Immersbyn tielle pohjoisempaan.

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

Uuden tienpolijan toteuttamiseksi jouduttaisiin osin räjäyttämään kalliota. Lisäksi Uuden Porvoontien suunnalta tullessa tiehen 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

Olli Keskinen

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. 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 matkailijö 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. 02.12.2008
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 RNr 6:81 vill jag framföra följande anmärkningar och kommentarer på förslaget:

1. Tomtindelningen. Ett gränsstreck fattas mellan råstenarna på tomten 6:81, på östra sidan där nuvarande utfart ligger (se bilagd karta). Gränstreckets 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 550 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. Körförbindelse mellan tomterna 6:81 och 6:395. Denna beteckning (ajoi) för servitut för körförbindelse 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. Avloppsledningsservitut 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 byggnadsplatsens 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

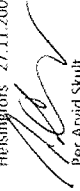
5. Servitut. Tomten 6:81 har, såsom 30-40 andra tomter, servitutsrätt till båtplats på tomt 6:449. Servitutsrätten bör kvarstå eller flyttas till den tomt där avsikten är att nuvarande servitutsinnehavare skall erbjudas båtplats (LV-1 eller LV-2). Grunder för att helt upphäva servituten finns inte eftersom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

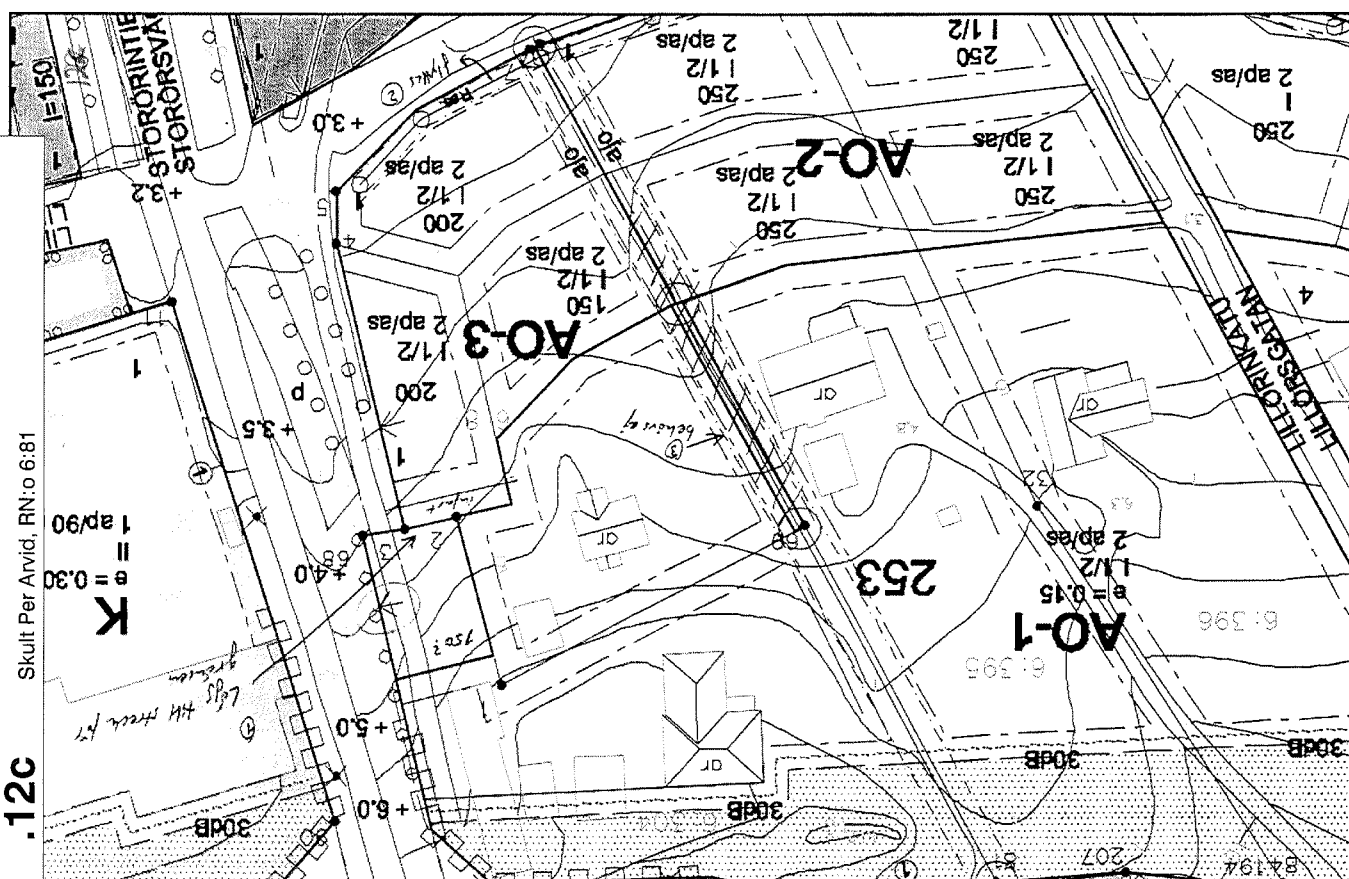
Vi hoppas de ovan föreslagna smärre förändringarna i planen kunde beaktas nu då eventuella besvär över planen skulle leda till fördöringar. Ändringarna beror bara några fastighetsägare, som kan höras skilt, så något nytt framläggande av planen torde inte behövas för detta.

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

Nr. 3403/2007

Saap. 02.12.2008 Ark.

Sipoon kunnan hallitus
Tietä ja ympäristön osasto

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

Kaava Storörenin alueen asemakaava ja Storören i:n asemakaavan muutosehdotus

Nähtävilläaika Kunnanhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 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 käsittääksemme ohjaamaan rakentamista tulevaisuudessa mm. tonillamme nykyisen talomme eteläpuolelle. Tontin pohjoispään ei suositella rakentamista, ymmärtääksemme 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 tonttimme molemmiin puoliin on jo nykyisinkin asutusta, hyvinkin lähellä tietä, ei alue siinä mielessä ole huono. Me oisimme 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 kohteliaimmin ja edelliseen viitaten, että tätä rakentamismahdollisuutta ei evättäisi vaan että kaavaan tulisi merkintä rakennuspaikasta tonttimme pohjoispäähän. Onhan kaavaehdotuksessa useassakin kuvassa 'merkinä' tästä.

1.12.2008 Hans Jensen
päivämäärä ja allekirjoitus

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

Käyntiosoite:
Sipoon kunta/ Kuntala
Iso Kylätie 18
04130 SIPOO

Kliokset 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. 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 kanoottitoiminta-alueita
-parantaa alueen rantaa-, satama-, ravintola- ja kauppapaikkojen saavutettavuutta ja julkisuutta
-luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisölle avoin sipoolainen marinaliijöö koko alueen rakentamisella.

Kommentti .14

Kommentti .13

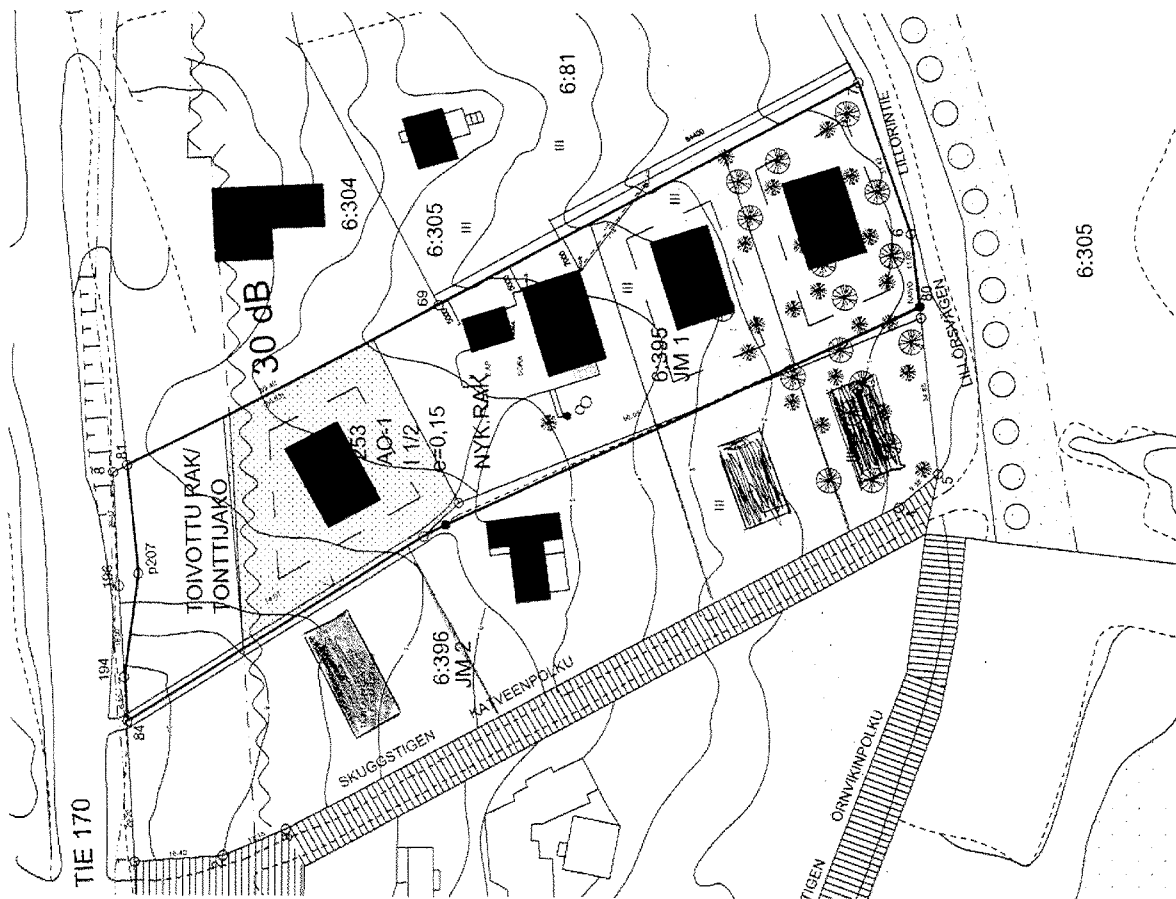
Kommentti .12

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

.13b

Jensen Hans, RN:o 6:396

13b



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 talonmiehen eteläpuolelle. Tontin pohjoispuolelta ei suositella rakentamista, ymmärtääksemme eteläpuolelta. 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 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 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 talon 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:
maankäyttöjohtaja Mikko Aho, puh. 050 350 2265,
mikko.aho@sipoo.fi
Käynnäsoikeus:
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 sipoolaisten 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 Liikennetietä 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.

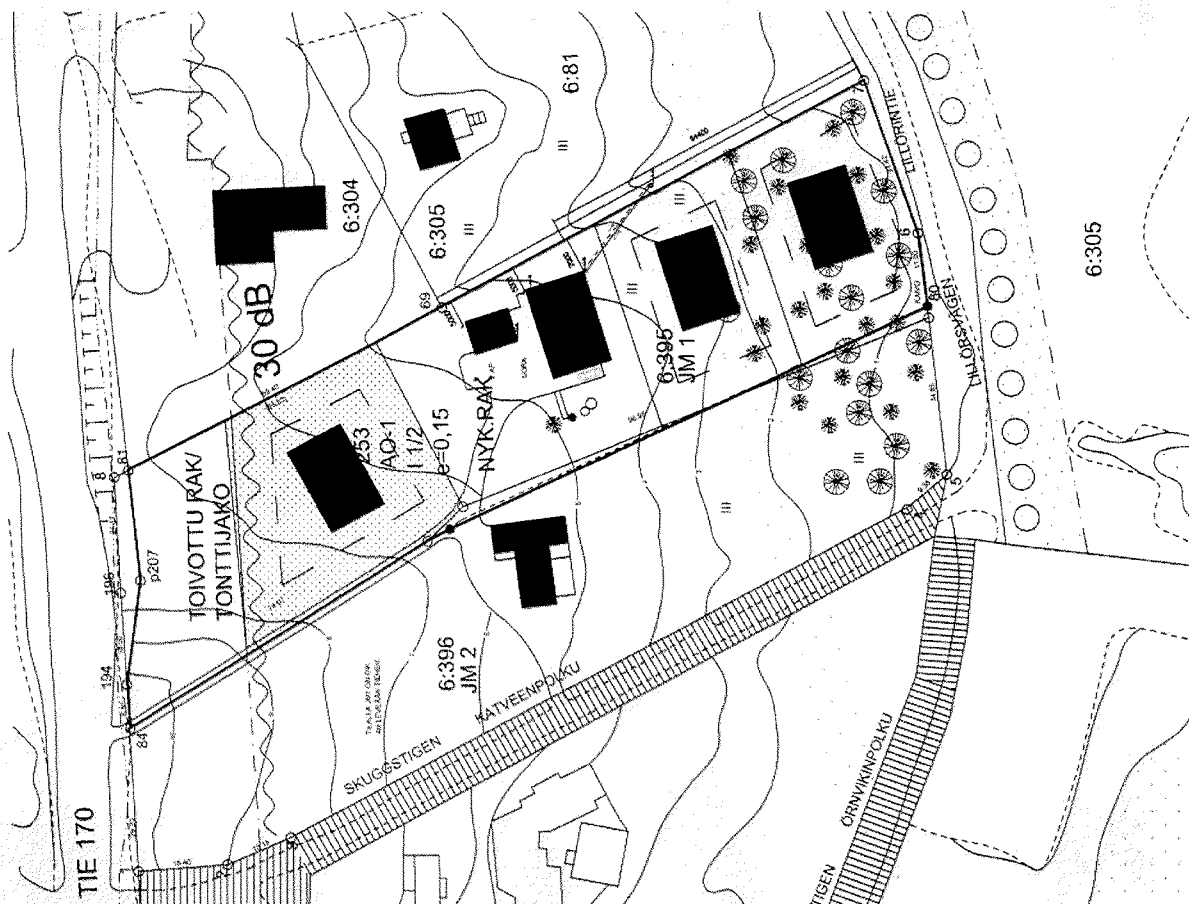
Olemassa olevalle putkiliinjalte 6:81 ja 6:395 rajalla on merkitty putkiliinjarasite.

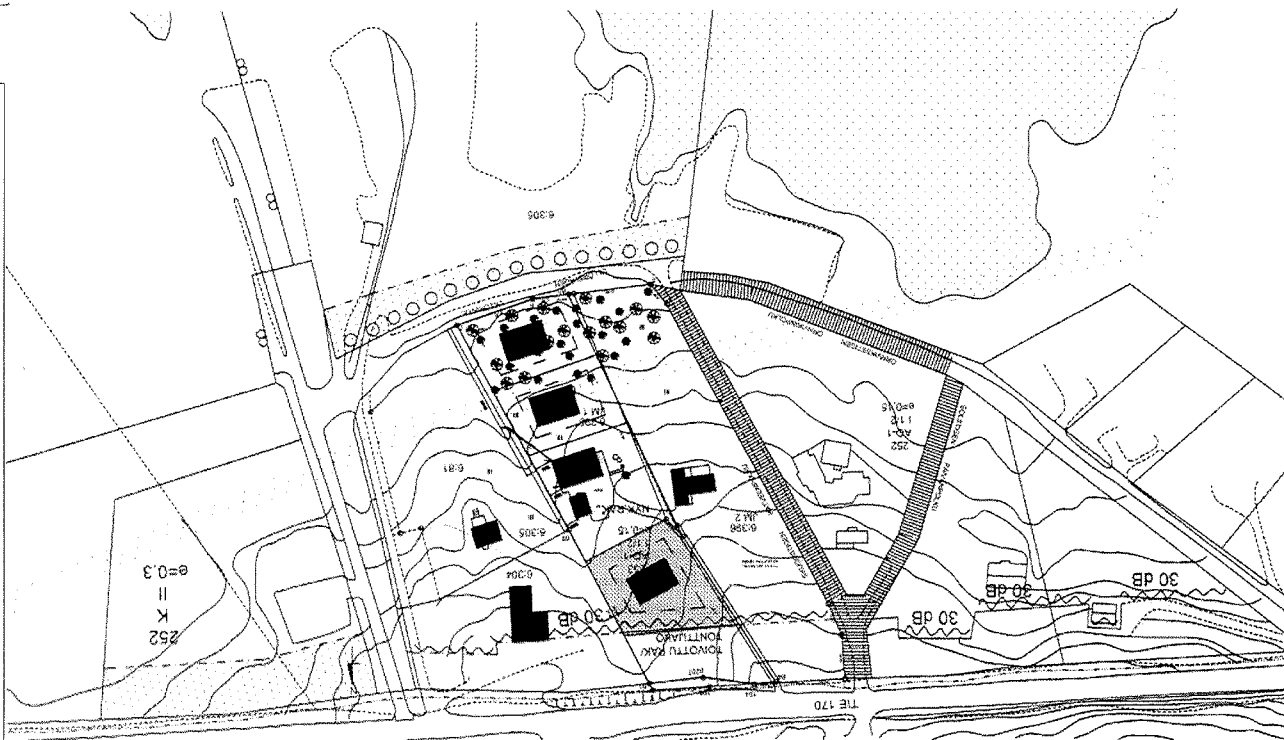
Kaava suunnitelmassa esitetty aluekuvallisesti rantaa kohti tiivistävä rakenne tukee Storörenin koko alueen alueita tiivistävää kyläilmiötä. Vastaavasti olemassa oleva rakennuskanta riittää MT 170 tien varrella ylläpitää alueen olemassa olevaa maalaismaisemaa.

.14b

Flittnr, RN:o 6:395

14b





Söderling Margit ja Mikael, R:nro 6:296

N:o	
Sääp.	13.12.2008
Änk.	
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 päivätyn 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 suunnittelualueella 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 kauppalpalveluiden saavutettavuutta ja julkisuutta
- luoda alueesta pienkaupunkimainen, yleisöille avoin sipoolainen merinäkymä 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 omaraantaista 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 siis ollut 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 lainsireuna on myös Sipoon ja Helsingin kuntaraja. Kuntarajaa siirrettiin hiljattain sipoolaitien enemmistön suuresta vastiustuksesta huolimatta. Asuntomistajien on sittemmin todennut, että kuntarajat eivät saa muodostaa esteeksi yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi. 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 rajapiirissä 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 sipoolaitien 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 sipoolainen maanmijöö 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.

Kaikkissa 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 mielipiteistä 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 rasiteyhteys voidaan sijoittaa lähes nykyiselle paikalleen (Kuumaa Linja / Heta linjen).

Kysyessään ehdotuksen nähtävillään aikana Sipoon kunnassa mahdollisuuksista laajentaa korttelialuetta omistamillani kiinteistöillä, maankäyttöpaalikko Mikko Aho linjasi suunnitteluperiaatteeksi sen, että olevia korttelialueita ei laajenneta. Periaatteesta on kuitenkin kaavaehdotuksessa jo poikettu Uuden Porvoonien pohjoispuolella, jossa kaikki korttelialueet ovat uusia, eli uutta asemakaava-alueita. Tässäkään kohdoin alueen maanomistajia ei olla kohdeltu yhdenvertaisesti. Katson tämän perusteella, että korttelialuetta tulee laajentaa myös kiinteistöillä 6:295.

Kaavaehdotuksen tarkistukset (liite 1)

Edelliseen viilarten esittämien kaavaehdotukseen seuraavia tarkistuksia:

Käytötarkoituksista pohjoisimmassa osassa kiinteistöä 6:295 on muutettava sellaiseksi, että se sallii nykyisen käytön jatkossakin. Talvella aurala-alueita Ostersundomissa ja säilytän tähän vaadittavaa kalustoa alueella. Lisäksi kiinteistön osalla on puulaiten ja katos veneelle. Alue on osittain melualueita ja se soveltuu siksi paremmin nykyiseen käyttöön kuin lähivirkistysalueeksi, johon se on osoitettu kaavaehdotuksessa.

Kortteli 250 tulee laajentaa kuntarajaan asi merkinnällä AO-2. Näin kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusalue (500) kiinteistöillä 6:295 voidaan jakaa esim. 150 – 175 – 175 kolmen rakennuspaikan välillä.

Ranta-alueiden käyttötarkoitusta tulee tarkentaa määräyksellä. En hyväksy, että kunta tulevaisuudessa mahdollisesti lunastaa omistamani ranta-alueen nojaten VL-merkintään asemakaavassa.

Haluun edelleen korostaa Storörenin kehityshankkeen merkitystä alueen asukkaille. Etenkin palvelujen kehittäminen alueella lisää viihtyisyyttä ja vähentää matkustustarpeita. Asemakaavamuutoksessa ei kuitenkaan ole tulkittu tai kehitetty länsireunan maankäyttöä. Omistamani tilat tulee suunnitella osana Storörenin kokonaisratkaisua eikä kuntarajavyöhykkeenä, johon osoitetaan puolet alueen lähivirkistysalueista.

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

Kunnioltavasti



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

