

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos

790/10.02.03/2014

MAAJAOS § 4

Maankäyttöjaosto 28.1.2015

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 2.10.2014. Aloitusvaiheen asukastyöpajat järjestettiin 8.10.2014 ja 20.10.2014.

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Sipoon kasvustrategiaa osoittamalla uusia alueita asuinrakentamiselle taajamien keskustoissa. Samalla olemassa olevat virkistysarvot huomioidaan mahdollisimman hyvin jättämällä suuret vyöhykkeet virkistyskäytölle ja –reitistölle. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2015-2017.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 042 ja ympäröivää lähivirkistysaluetta (VL), Sipoon kunnan maalla Kallbäckin ja Massbyn kylistä Söderkullassa. Sillä muodostetaan korttelit 590 - 597 niihin liittyvine puisto-, katu- ja virkistysalueineen.

Asukkaita alueelle tulisi n. 400-500. Yhteensä asemakaava-alueen koko on n.16,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus on luonnoksessa 25 620k-m2. Korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalokortteleissa (AK) välillä ek=0,8 - 1.2 ja kerrosluku IV – VI. Alueella on rakennuspaikka 13 kerrostalolle. Omakotitalokortteleissa (AO) korttelitehokkuus ek = 0,25. Omakotitontteja on 12 kpl ja ne ovat kooltaan noin 800 m2.

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos on edennyt vaiheeseen, jossa asemakaavan muutos voidaan asettaa luonnoksena nähtäville.

Liitteet:

Liite 1/§4. MAAJAOS: Kaavakartta A4 (luonnos)

Liite 2/§4. MAAJAOS: Kaavamääräykset (luonnos)

Liite 3/§4. MAAJAOS: Kaavakartta ja -määräykset (luonnos)

Liite 4/§4. MAAJAOS: Kaavaselostus (luonnos)

Liite 5/§4. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

MAAJAOS § 18

Maankäyttöjaosto 18.3.2015

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Asukkaita alueelle tulisi n. 500 - 600 henkilöä. Luonnosvaiheesta asemakaavan ehdotusta on kehitetty saadun palautteen pohjalta, ja erillispientalojen korttelialueet AO-2 on muutettu asuinrakennusten korttelialueiksi A-1, yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuviksi. Samalla rakennusoikeus hieman kasvoi, kokonaisrakennusoikeus on ehdotuksessa 28 000k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat asuin kerrostalokortteleissa (AK) välillä ek=0,8 - 1.2 ja kerrosluku IV – VI. Alueella on rakennuspaikka 13 kerrostalolle. Asuinrakennusten korttelialueilla (A-1) korttelitehokkuus ek = 0,35 – 0,42 ja rakennusoikeus yht. 4300 k-m².

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatiin nähtävillä oloaikana 5.2. - 9.3.2015 yhdeksän mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Luonnosvaiheen asukastilaisuus oli 10.2.2015.

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän lausunto:
Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta.

Keravan Energia Oy:n lausunto:

Verkkoliiketoiminta: Alueelle tarvitaan myös toinen muuntamopaikka. Ehdottamamme paikka on esitetty karttaliitteessä.

Tuotantoliiketoiminta: Kaava-alueen korttelien 590 – 594 (AK-1/AK-4) rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Kortteleissa 595 – 597 (AO-2) kaukolämpö on saatavissa, mikäli liittyjiä on riittävästi.

Ehdotus vastineeksi:

Toinen muuntamon paikka on osoitettu Keravan Energian toiveesta poiketen lähelle tien toiselle puolelle, jossa ei ole hulevesi-kosteikkoa.

Määräys kaukolämmöstä kortteleissa 590 – 594 on lisätty ehdotukseen.

Lyhennelmä mielipiteestä, Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf:

Etelä-Sipoon kaavoitus etenee toistuvasti kaavahierarkian ja siten maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti. Samaan aikaan kun alueelle laaditaan merkittävästi maankäyttöä muuttavia Sibbesborgin ja Eriksnäsän osayleiskaavoja, näille samoille alueille suunnitellaan asemakaavatasolla suuria, osin osayleiskaavojen tavoitteiden vastaisia muutoksia.

Kalliomäen asemakaavan muutoksen luonnoksessa ihmetystä herättää ennen kaikkea tehoton maankäyttö. Aivan Söderkullan taajaman keskustan välittömään läheisyyteen, merkittävälle virkistysalueelle hienoon vanhaan metsään suunnitellaan luonnoksessa mm. 12 suurta omakotitonttia. Samaan aikaan Eriksnäs II -asemakaavassa suunnitellaan jopa kahdeksankerroksisia kerrostaloja kolmen kilometrin päähän nykyisistä palveluista ja joukkoliikenneyhteyksistä.

Kalliomäen asemakaavan luonnoksessa rakentaminen sijoittuu virkistysmetsäalueen keskelle nykyisistä asuinalueista erillisenä saarekkeena. Suuri osa kaava-alueesta on esteettisesti erittäin hienoja vanhoja luonnontilaisen kaltaisia kalliometsiä, jotka soveltuvat erinomaisesti virkistyskäyttöön, kunhan kulumista ehkäistään reittisuunnittelulla. Suunnitelmassa rakentaminen keskittyy arvokkaimpiin vanhoihin kalliometsiin. Tasbyntien varressa jo olevien kerrostalojen ja uuden asuinalueen väliin on kaavaluonnoksessa jätetty virkistysalueeksi hakattuja ja nuoria metsiä, jotka sopisivat sekä luonto- että virkistysarvoiltaan heikompina paremmin rakentamiseen.

Kalliomäen suunnittelussa on pyrittävä säästämään mahdollisimman laaja yhtenäinen metsäalue myös siksi, että se on kahden päiväkodin ja Sipoonlahden koulun käytössä. Metsäisen ja luonnonläheisen Söderkullan alueen päiväkotien ja koulujen lapsille on taattava pääsy metsään myös tulevaisuudessa sekä opetuksen että liikunnan ja ulkoilun tarpeisiin. Samoin metsäalue on Söderkullan alueen merkittävimmän urheilukenttäkeskittymän välittömässä läheisyydessä, minkä vuoksi sitä tarvitaan lenkkeilymaastona. Kalliomäen alueen arvo virkistysalueena näkyy myös Sibbesborgin osayleiskaavaa varten laaditun ”Luonnossa Sibbesborgissa” -kyselyn tuloksissa ”Miellyttävät kulkureitit” -kartalla. Tutkimusten osoittamat lähiluonnon merkittävät kansanterveydelliset hyödyt edellyttävät, että luontoon on helppo

pääsy.

Kalliomäen alueelle on sen keskeisen sijainnin vuoksi perusteltua kaavoittaa tehokkaasti. Alueelle olisi mahdollista kaavoittaa jopa ehdotettua enemmän rakentamista. Sijoittamalla tiivis rakentaminen alueen länsiosaan Tasbyntien läheisyyteen olisi asukastavoitteesta tinkimättä mahdollista turvata paremmin sekä alueen luontoarvot että sen merkittävä virkistyskäyttö. Tiiviimpi taajamarakenne helpottaisi myös palvelujen ja joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaavaluonnoksessa esitetyt omakotitontit eivät sovi näin lähelle taajaman keskustaa, mikäli alueelle odotetaan osayleiskaavojen lähtökohtien mukaisesti hyvin merkittävää asukasmäärän kasvua. Ne on syytä poistaa asemakaavasta.

Sibbo Naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf esittää, että Kalliomäen kaavoituksessa uusi rakentaminen ohjataan Tasbyntien varressa olevien kerrostalojen läheisyyteen, aiempien hakkuiden vuoksi luonto- ja virkistysarvoiltaan heikommalle alueelle. Vastaavasti kaava-alueen keski- ja itäosassa on säästettävä luonnoksessa esitettyä laajempi virkistysmetsä. Ehdotus vastineeksi:

T8 Kalliomäen asemakaava on lainvoimaisen Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen asemakaavahanke. Samoin Sibbesborgin osayleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu tiiviisti rakennettavaksi, tiiviimmin kuin asemakaavatyössä ollaan käytännössä pystytty suunnittelemaan. Asemakaavan ehdotus on kaavahierarkiassa ylempien kaavojen mukainen.

Omakotitontit on poistettu asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja korvattu kaksikerroksisella yhtiömuotoisella rakentamisella. Muihin asemakaavaprojekteihin ei tässä vastineessa oteta kantaa.

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys (Yrjölä, 2014), jonka pohjalta alueelle on voitu suunnitella kerrostalopainotteinen asuinalue. Alueelle jää edelleen lähivirkistysalueista muodostuva selkeä reunavyöhyke.

Hulevesien hallinnan kannalta ja maisemallisesti on järkevää keskittää rakentaminen keskelle, jotta voidaan jättää Taasjärven laaja rantavyöhyke rakentamatta.

Sipoonlahden koululaisten kanssa pidetyissä asukastilaisuuksissa metsän käyttö on tarkentunut suunnittelun pohjatiedoksi, ks. asukastilaisuuksien kommenttien kooste-kuva, ja urheilu- ja opetustoiminnoille on erittäin väljässä ja vihreässä Söderkullassa edelleen löydettävissä hyvin paikkoja.

On myös hyvää ympäristön suojelua on rakentaa kestävää, joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistaa myös laajojen yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen taajaman reunoilla. Näillä alueilla luonnon monimuotoisuus, lajien

elinolosuhteet sekä virkistysarvo asukkaillekin ovat hyvät. Söderkullassa jää edelleen mittavat virkistysalueet kävelymatkan päähän jäljelle.

Kalliomäen asemakaavan ehdotusta on kehitetty mielipiteessä ehdotettuun suuntaan, ja tiiviillä yhtiömuotoisella rakentamisella on korvattu luonnoksen omakotitontit.

Lyhennelmä mielipiteestä, Sorsa Rauha:

Vastustan asuntoni (As Oy Sipoon Sofia) vieressä sijaitsevan Kalliomäen asuntorakentamista seuraavin perustein:

- rakentaminen hävittäisi lähivirkistysalueen, jossa vielä on yhtenäinen metsäalue (kalliomännikköä, tuore kangasmetsä, suo)
- alueen ulkoilutiet jäisivät asutuksen alle ja kaikenlainen liikkuminen (kuntoliikunta, ulkoilu, juoksu, hiihto, koirien ulkoiluttaminen ym.) vaikeutuisi ellei estyisi.

Söderkullassa on laajat ulkoilureitistöt ja -alueet, joka mahdollistavat kaikki luetellut liikuntaharrastukset edelleenkin.

- metsän kaatamisen jälkeen tuskin voitaisiin käyttää nimitystä Söderkullan ulkoilupuisto

- metsään rakennettu uusi frisbee-golfrata häviäisi

Frisbeegolfradalle jää käyttöön Taasjärven rannan tuntumaan laaja vyöhyke, jolle rata voidaan suunnitella uudelleen.

- metsän käyttö Sipoonlahden koulun opetuksessa estyisi (hiihtoladut urheilutunneilla, maastoretket biologian opetuksessa)

Kalliomäen metsien kaataminen korostaisi ympäristöhaittoja:

- ilman laatu huononisi, kun puut eivät olisi puhdistamassa (hapettamassa) ilmaa

- tuulisuus lisääntyisi metsän suojan puuttuessa. Jo nyt puuskaiset tuulet lisääntyneet Mäntymäentiellä

- sadevesien pintavalunta lisääntyisi puiden puuttuessa ja lampien vedet samentuisivat entuudestaan

- liikenteen melu alueella kasvaisi suojametsien puuttuessa (jo nyt kuultavissa!)

- ihmisten stressi lisääntyisi, mikä nostaisi sairastumisriskiä (huono uni, keuhkosairaudet, ym.)

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavan muutosalue on suosittu ja kovassa käytössä oleva virkistysalue Söderkullan keskustassa. Söderkullan virkistysalueet ovat kuitenkin asemakaavan muutoksenkin jälkeenkin laajat ja helposti saavutettavat kaikille, ks. virkistysalueselvitys.

Metsäalueeksi muutosalue on pieni ja kulunut, luontoselvityksen pohjalta suojelua vaativia luontoarvoja ei alueella ole.

Sipoonlahden koululaisten kanssa pidetyissä asukastilaisuuksissa metsän käyttö on tarkentunut suunnittelun pohjatiedoksi, ks.

asukastilaisuuksien kommenttien kooste-kuva, ja urheilu- ja opetustoiminnoille on erittäin väljässä ja vihreässä Söderkullassa edelleen löydettävissä hyvin paikkoja.

Metsillä on arvonsa ilmanlaadun parantajina, suojametsinä ja ihmisten stressin lievittäjinä virkistyskäytössä. Toisaalta hyvää ympäristön suojelua on rakentaa kestävä, joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistaa myös laajojen yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen. Näillä alueilla luonnon monimuotoisuus, lajien elinolosuhteet sekä virkistysarvo asukkaillekin ovat hyvät. Hulevesi- ja meluselvityksen pohjalta tälle alueelle tehtävällä asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan haitallisia vaikutuksia. Melunormit eivät ylitä alueella, eikä Taasjärven valuma-alueeseen juurikaan puututa. Tuulisuutta vastaan ja maisemallisista syistä alueelle jää jäljelle metsävyöhyke rakentamisen ympärille. Erityisesti Taasjärven rantavyöhyke jää laajalta alueelta virkistyskäyttöön.

Lyhennelmä mielipiteestä, Haara Jouni:

Kaavan laadinnassa on lähdetty liikenteeseen keskustatoimintojen ja Länsi-Taasjärven asemakaavan rajalla olevan lähivirkistysalueen rakentamiseksi asumiskäyttöön. Taasjärven kaava-alueella rakentamista rajoittaa Taasjärven laskeutuvan rinteiden luonnontilassa säilyttäminen sekä keskustelussa todettu päiväkodin ja koulutoimen toive viherkaistaleesta näiden toimintojen ja kerrostalojen väliin. Kaavaluonnoksessa myös sivutaan kohtuudella luontoarvojen säilyttämisen puolesta, joka toteutuu Taasjärvelle viettävän rinteiden osalta, mutta muuten suunnitelma ei jätä luontoympäristölle liiemmin arvoa.

Haluan nostaa esille seuraavat näkökohdat:

- Keskustatoimintojen alueelle kaavoitetut kerrostalot tukevat keskustatoimintojen aluetta, kuten kaavoituksen tavoitteena on.
- Kaavaluonnoksessa kaavoitetut 12 ok-kiinteistöä eivät pelasta Sipoon 25000 hengen kasvutavoitetta n. 46 asukkaan voimalla
- Mikäli nämä tontit jätetään kaavoittamatta saavutetaan kerrostalojen ja Länsi-Taasjärven okt-alueen väliin jäävä reilu lähivirkistysalue, jota voidaan hyödyntää seuraavasti:
 - Selkeä ulkoilureitti nykyisen Tasbyntien alusta nousevan reitin jatkona lähivirkistysalueen läpi jatkuen kohti koulukeskusta.
 - Em. ulkoilureittiä voidaan hyödyntää merkittävästi Söderkullan keskusta-alueen hiihtolatuverkon kehittämistä palvelemaan paremmin sekä keskustan toimintoja että Neiti Miilin tien koulukeskusta. (muistutettanee keskustelussa sivuttua siltavaarausta ja louhoksen tuomista kerrostalopohilta.)
 - Nykyisen frisbee-golf -radan uudelleen reititykseen on tilaa ja sitä kautta hyvin toimiva alueen virkistyskäyttö saa luontevan jatkumon.
 - Antaa tilan kerrostaloihin tuleville lapsiperheille ja asukkaille laajentaa leikki-/virkistysvyöhyke metsikköiseen kallioalueeseen.

Kaavaa valmisteltaessa haluan todeta, että esimerkiksi rakentamalla yksi kerrostalo lisää Neiti Miilin tien puoleiseen reunaan aluetta voidaan helposti saavuttaa sama asukasluku kuin käyttämällä yli 1,5-2ha hyvin toimivaa lähivirkistysmetsää väljään rakentamiseen.

Haluankin herättää kaavavalmistelussa huomion kysymykseen; onko 46 asukkaan sijoittaminen Länsi-Taasjärven kaava-alueen lähivirkistysalueelle kunnan ja sen asukkaiden edun mukaista? Onko yleensäkin kunnan edun mukaista kuristaa alueiden väliin jäävä lähivirkistysmetsä ohueksi kaistaleeksi, jossa näennäisesti ja paperilla luontoarvot ovat huomioitu, todellisuuden ollessa jotain muuta puistomaista ulkoilureittiä mukailevaa?

Lopuksi haluan nostaa vielä henkilökohtaisen huoleni alueen suunnittelun osalta. Totta on, että maailma muuttuu ja muutoksen mukana kuuluu kulkea. Siksi en halua torpata koko suunnitelmaa. Totta on kuitenkin myös se, että vajaa 10 vuotta sitten tonttia ostaessamme meille vakuutettiin myyjän ts. kunnan suunnalta, että Länsi-Taasjärven kaava-alueen lähivirkistysalue tulee jäämään lähivirkistysalueeksi eikä sinne tulla suunnittelemaan pitkään aikaan mitään. 10 vuotta on lapsen elämässä pitkä aika, mutta talon iässä (50 vuotta) 10 vuotta ei ole juuri mitään - saati aikuisten asukkaiden. Teimme päätöksemme tontin ostamisesta juuri tältä paikalta perustuen myyjän taholta tulleeeseen vakuutukseen luonnontilan säilyttämisestä ja alueen pysymisestä lähivirkistysalueena palvelemassa Mäntymäen ja Länsi-Taasjärven asukkaita. Kaavaluonnos käytännössä pyyhkii kunnan tuolloin tekemän lupauksen metsäisestä lähivirkistysalueesta, joka on ollut haja-asutusalueelta tulleeelle asukkaalle henkireikä mäyrineen ja jäniksineen.

Todettakoon, että unohtamalla Länsi-Taasjärven kaavan metsäalueen asuntorakentaminen korvaten se hyvällä lähivirkistysaluesuunnittelulla, alue palvelee Kalliorinteen kaava-alueen kerrostaloasukkaiden lisäksi, Neiti Miilin tien koulun toimintoja, Mäntymäen päiväkodin toimintoja, Mäntymäen rivi-/pienkerrostaloasukkaita sekä Länsi-Taasjärven okt-alueen asukkaita. Nämä yhdessä tuottaa kunnalle enemmän immateriaalista hyvää kuin alueella toteutettavalla asuntorakentamisella koskaan saavutetaan.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys (Yrjölä, 2014), jonka pohjalta alueelle on voitu suunnitella kerrostalopainotteinen asuinalue. Mm. alueen asukkaiden, Sipoonlahden koulun koululaisten, ja päiväkotien edustajien kanssa pidetyissä asukastilaisuuksissa metsän käyttö on tarkentunut suunnittelun pohjatiedoksi, ks. asukastilaisuuksien kommenttien kooste-kuva.

Alueelle jää edelleen lähivirkistysalueista muodostuva selkeä

reunavyöhyke. Alueen nykyisen käytön, hulevesien hallinnan kannalta ja maisemallisesti on järkevää keskittää rakentaminen keskelle, jotta voidaan jättää Taasjärven laaja rantavyöhyke rakentamatta.

Kalliomäen asemakaavan ehdotusta on kehitetty niin, että tiiviillä yhtiömuotoisella kaksikerroksisella rakentamisella on korvattu luonnoksen omakotitontit.

Frisbeegolfrataa on päädytty kehittämään Taasjärven länsirannan vyöhykkeellä yhteistyössä heittäjien ja liikuntatoimen kanssa.

Vaikka välivyöhykkeelle tehtäisiin lisääkin tilaa, on parempi ettei sitä tuoda asutuksen välivyöhykkeelle ja etteivät heittoradat risteä ulkoilupolkujen kanssa.

Yhtiömuotoinen kaksikerroksinen rakentaminen laskee kerroslukua luontevasti omakotiasutukseen päin mentäessä.

Omakotitalojen ja rivitalojen väliin jää 70-100m, eli aivan naapuriin ei uutta rakentamista olla osoittamassa.

Kaksikerroksiselle erillispientalo- tai rivitalorakentamiselle on kysyntää, ja se sopii paremmin kuin yhden kerrostalon lisääminen kokonaisratkaisuun.

Länsi-Taasjärven kaavassa (2004) alue on lähivirkistysaluetta VL.

Sipoon Yleiskaavassa 2025 (2009) alue on osittain keskustatoimintojen ja osittain taajamatoimintojen aluetta, osa Söderkullan kehittyvää keskustaa. Sibbesborgin osayleiskaavan luonnoksessa alue on osoitettu vielä tiiviimpään rakentamiseen, mutta tarkemmalla tasolla toimivalla asemakaavalla ei tähän tiiviyteen olla päästy. Taajamien ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on koko ajan merkittävämpi tavoite valtakunnallisesti ja Sipoonkin osalta, ja tonttikauppojen yhteydessä ei ole mahdollista sitoa yhteiskunnan kehitystä vuosikymmeniksi.

Lyhennelmä mielipiteestä, Paunonen Laura ja Petri:

Toivomme että alueiden väliin jäisi enemmän virkistys- ja metsikköaluetta sekä suoalueita. Olemme asuinalueen ja tontit vasta vuonna 2005 valinneet, yksityisyys painoi juuri meidän rakennuspaikkamme toiveessa erityisesti luonnon- ja virkistysalueiden läheisyyden rinnalla. Panin merkille, että Jäkäläkujan päähän oli edelleen piirretty kävelypolku metsikköön, vaikka Jäkäläkujan ja Jäkälätien kulmauksesta on olemassa oleva, itse asiassa jo ennen alueen rakentamista sijainnut polku. Jäkäläkujan pään kaikilta pihoilta on kulkumahdollisuus virkistysalueelle ja me kuten muutkin asukkaat käyttävät olemassa olevaa polkua.

Ehdotus vastineeksi:

Omakotitalojen ja uusien rivitalojen väliin jää 70-100m, eli aivan naapuriin ei uutta rakentamista olla osoittamassa, ja väliin jäävä metsävyöhyke säilyy. Samoin frisbeegolfrata ei käänny talojen

väliin, vaan jää Taasjärven rantavyöhykkeelle.

Taajamien ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on koko ajan merkittävämpi tavoite valtakunnallisesti ja Sipoonkin osalta, ja tonttikauppojen yhteydessä ei ole mahdollista sitoa yhteiskunnan kehitystä vuosikymmeniksi. Jäkäläkujan päästä on merkitty ohjeellinen polkumerkintä, joka voidaan toteuttaa tarvittaessa. Toisaalta jos läheltä kulkee suosittu olemassa oleva polkuyhteys, tarve lienee vähäinen. Rakennettuna hiekkapolkuna on tarpeen toteuttaa lähinnä latupohjat.

Mielipide, Heinonen Jaana:

Kaavoitus koskien Söderkullan ympäristöä. Lähimetsiä ei saa hävittää. Taasjärven ja Tasbyntien välinen metsä tulee säilyttää asukkaiden virkistysalueena. Se palvelee koululaisia, päiväkotien lapsia ja nuorisoa erityisesti. Siellä on myös frisbeegolfrata ym. säilytettävää.

Muutimme Helsingistä tänne Söderkullaan viime vuoden lopulla. Täällä on luonto ja väljyyttä asuntojen välillä, emme tahdo samanlaista kompleksia tänne. Kyllä sitä voi jo valmiille paikoille rakentaa. Metsä ja virkistysalueet tulee säilyttää!!

Ehdotus vastineeksi:

Söderkullan virkistysalueet ovat asemakaavan muutoksenkin jälkeenkin laajat ja helposti saavutettavat kaikille, ks. virkistysalueselvitys. Söderkullassa on laajat ulkoilureitistöt ja -alueet, jotka mahdollistavat kaikki luetellut liikuntatavat edelleen. Hyvää ympäristön suojelua on rakentaa kestävä, joukkoliikenteen mahdollistavaa tiivistä yhdyskuntarakennetta. Tähän päästään taajamien keskustoja tiivistämällä, ja asemakaavan muutosalue on yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta eteläiseltä osaltaan. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistaa myös laajojen yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen.

Mielipide, Järvinen Saana:

Minusta Söderkullan pieniä metsäalueita ei pitäisi käyttää rakennusprojekteihin.

Ehdotus vastineeksi:

Söderkullan keskustan tiivistäminen mahdollistaa laajojen yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen keskustan tuntumassa. Hyvää ympäristön suojelua on rakentaa kestävä, joukkoliikenteen mahdollistavaa tiivistä yhdyskuntarakennetta, samalla kun varmistetaan asukkaiden virkistysmahdollisuudet ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Mielipide, Turpeinen Jenni:

Minusta uusi kaavoitus ei ole hyvä, koska kulkureitit hankaloituvat kotiin. Polkujen päälle josta kävelen kotiin rakennetaan asutusta.

Ehdotus vastineeksi:

Alueen halki päällystettyjä, valaistuja ja talvikunnossapidettyjä teitä ja jalkakäytäviä pitkin on helpompi kulkea kuin metsäpolkuja. Alueen tiestö liittyy jäljelle jäävään polkuverkkoon sujuvasti alueen valmistuttua.

Mielipide, Era Tero:

Toivoisin, että Kalliomäen aluetta kehitettäessä parannetaan kevyen liikenteen yhteyttä Sipoonlahden koululle ja bussien päätepysäkeille Taasjärvi 1, 2 ja 3 alueilta. Merkittävin parannustarve on Taasjärven rannassa menevän ja myös Taasjärven aluetta kiertävän ulkoilureitin valaiseminen. Tämä lisäksi sekä koulumatkan että virkistyskäytön turvallisuutta.

Ehdotus vastineeksi:

Alueen kevyen liikenteen verkosto ja tieverkko sovitetaan toimimaan yhdessä, kasvavan asukasluvun vaatimalle tasolle, myöhemmässä kuntatekniikan suunnittelussa aluetta toteutettaessa. Ehdotettu Taasjärven ulkoilureitin valaiseminen on tärkeää turvallisuuden ja käytettävyyden kannalta, ja alueen kehittyminen antaa lisää mahdollisuuksia tämän tyyppisiin hankkeisiin. Myös joukkoliikenteen käyttöä tukee yhteyksien parantaminen bussipysäkeille.

Mielipide, Bäckström Marina:

Kiinteistöni (K505 T4 RN:o 4:1479) rajoittuu Kalliomäen asemakaava-alueeseen T8. Tontin ostoajankohtana vuonna 2004 alue oli merkitty lähivirkistysalueeksi, mikä vaikutti kaikkein eniten tontin valintaan. Tontin oston yhteydessä minulle luvattiin myös suullisesti, että alue säilyy lähivirkistysalueena.

Länsi-Taasjärven alueen ensimmäisten asukkaiden joukossa olen nähnyt alueen kasvavan ja laajenevan vuosi vuodelta.

Söderkullan laajentuessa on moottoritien melutaso noussut huomattavasti ja sitä voidaan syystä pitää hyvin häiritsevänä ulkona oleskeltaessa (mittauksissa on ajoittain mitattu kohtuullisen melutason ylittäviä lukemia). Laajoja metsäalueita, jotka ovat suurelta osin toimineet jonkinlaisena meluesteenä moottoritien suuntaan, on hakattu eri rakennushankkeita varten, S-market, suomenkielinen koulu, frisbeegolfrata ja Pähkinälehto ym. Nyt siis tämä virkistysarvoltaan erinomainen, ihmisten lähellä sijaitseva ”vihreä keidas” tuhoutuu. Alue on sekä asukkaiden, koulujen että päiväkotien ahkerassa käytössä.

Suunnittelussa on ehdottomasti otettava huomioon myös luonto ja virkistysalueet, etäämmällä olevia alueita ei voi verrata lähialueisiin. Niiden läheisyys on hyvin tärkeää erityisesti ikäihmisiä sekä lapsia ja nuoria ajatellen. Tämä on erityisen tärkeää nyky-yhteiskunnassa; samalla se on yksi alueen vetonauloista.

Koska nykyrakentaminen Sipoossa perustuu siihen, että metsät hakataan ja siten tuhotaan koko ympäristö ja muutetaan sen luonnetta, katson, että asemakaava heikentää huomattavasti elinympäristöni laatua ja vaikuttaa viihtyisään ja terveelliseen elinympäristöni.

Lukuisia kertoja asemakaavaselostuksessa todetaan, että luonto säilytetään mahdollisimman suuressa määrin (mahdollisimman kuulostaa todella huolestuttavalta). Näin monen kerrostalon suunnittelusta näyttää olevan seurauksena, että kaikki metsä kaadetaan. Korkeiden talojen rakentaminen korkeille paikoille voi myös pilata näköalan ja tuoda mukanaan muita haittoja.

T8 Kalliomäen alue sijaitsee aivan liian lähellä vanhaa aluetta (Taasjärvi 1) ja kiinteistöni ja suunniteltujen talojen väliin jää vain todella pieni metsikkö. Tämän alueen olen merkinnyt karttaan. Alueelta ei ehdottomasti saa kaataa ainuttakaan puuta ja polut tulee säilyttää luonnontilassa, ei hiekkateitä! Frisbeegolfrataa ei ehdottomasti voi merkitä tälle alueelle.

Ehdotus vastineeksi:

Länsi-Taasjärven asemakaavassa (2004) alue on lähivirkistysaluetta VL. Sipoon yleiskaavassa 2025 (2009) alue on osittain keskustatoimintojen ja osittain taajamatoimintojen aluetta, osa Söderkullan kasvavaa keskustaa. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja joukkoliikennettä tukevan yhdyskuntarakenteen luominen on tärkeä valtakunnallinenkin tavoite. Tonttikauppojen yhteydessä ei voida nähdä kauas tulevaisuuteen eikä sitoa yhdyskunnan kehitystä vuosikymmeniksi.

Sipoon tieliikenteen meluselvityksen (2010, WSP) pohjalta ei alueella ole meluarvot ylittävää liikennemelua edes vuoden 2025 ennusteissa, vaikka liikenne onkin lisääntynyt alueen kehittyessä. Kyseisessä selvityksessä on ennustettu suurempaa kasvua kuin on toteutunut todellisuudessa. Alhaiset ajonopeudet Uudella Porvoontiellä ja Amiraalintiellä rajoittavat myös liikennemelua ja estävät meluarvojen ylittymistä. Vaikka alueella on taustahuminaa moottoritieltä, sen vaikutus ei myöskään aiheuta melunormien ylittymistä.

Asemakaavan muutosalue on suosittu ja kovassa käytössä oleva virkistysalue Söderkullan keskustassa. Söderkullan virkistysalueet ovat kuitenkin asemakaavan muutoksenkin jälkeen laajat ja helposti kaikkien saavutettavissa, ks. virkistysalueselvitys.

Metsäalueeksi muutosalue on pieni ja kulunut, luontoselvityksen pohjalta alueella ei ole suojelua vaativia luontoarvoja.

Sipoonlahden koulun oppilaiden kanssa pidetyissä asukastilaisuuksissa metsän käyttö on tarkentunut suunnittelun pohjatiedoksi, ks. asukastilaisuuksien kommenttien koostekuva. Urheilu- ja opetustoiminnoille on väljässä ja vihreässä Söderkullassa edelleen löydettävissä hyvin paikkoja.

Frisbeegolfradan toiminta voi jatkua muutettuna Taasjärven rantavyöhykkeellä. Sen siirtäminen mielipiteessä osoitetulle alueelle ei ole turvallista ja tarpeen. Myöskään alueen polkuja ei olla muuttamassa hiekkateiksi, ainoastaan latureitti tulee olla rakennettu sopivaksi.

Metsillä on arvonsa ilmanlaadun parantajina, suojametsinä ja virkistyskäytössä. Hyvää ympäristön suojelua on rakentaa kestävä, joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistaa myös laajojen, yhtenäisten virkistysalueiden säilymisen, joilla luonnon monimuotoisuus ja lajien elinolosuhteet ovat hyvät. Hulevesi- ja meluselvityksen pohjalta tälle alueelle tehtävällä asemakaavan muutoksella ei ole juurikaan haitallisia vaikutuksia. Melunormit eivät ylitä alueella nyt eivätkä ennustetilanteessa, eikä Taasjärven valuma-alueeseen juurikaan puututa. Maisemallisista syistä sekä Taasjärven suojelemiseksi ja asukkaiden toiveesta alueelle jää jäljelle metsävyöhyke rakentamisen ympärille. Erityisesti Taasjärven rantavyöhyke jää laajalta alueelta virkistyskäyttöön.

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos on edennyt vaiheeseen, jossa asemakaavan muutos voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Liitteet:

Liite 1/§18. MAAJAOS: Kaavakartta A4

Liite 2/§18. MAAJAOS: Kaavamääräykset

Liite 3/§18. MAAJAOS: Kaavakartta ja -määräykset

Liite 4/§18. MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 5/§18. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liite 1/ § 85 KH: Kaavakartta A4
Liite 2/ § 85 KH: Kaavamääräykset
Liite 3/ § 85 KH: Kaavakartta ja -määräykset
Liite 4/ § 85 KH: Kaavaselostus
Liite 5/ § 85 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää maankäyttöjaoston esityksen mukaisesti, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

MAAJAOS § 43

Maankäyttöjaosto 20.5.2015

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Asukkaita alueelle tulisi n. 500 - 600 henkilöä.
Kokonaisrakennusoikeus on 28 000k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalokortteleissa (AK) välillä ek=0,8 - 1.0 ja kerrosluku IV – VI. Alueella on rakennuspaikka 13 kerrostalolle. Asuinrakennusten korttelialueilla (A-1) korttelitehokkuus ek = 0,35 – 0,42 ja rakennusoikeus yht. 4300 k-m².

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä oloaikana 2.4. – 4.5.2015 kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Ehdotusvaiheen asukastilaisuus oli 9.4.2015.

Ely-keskuksen lausunto:

Kalliomäen asemakaava-alue sijoittuu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tiivistettäväksi osoitetulla alueelle ja Sipoon yleiskaavassa 2025 keskustatoimintojen ja asemakaavoitettavan alueen rajalle. Lisäksi Sibbesborgin osayleiskaavaluonnoksessa alueen korttelitehokkuudeksi on esitetty e=1.2. Uudenmaan ELY-keskus esittää, että ohjaavien kaava-tasojen sekä valmisteilla olevan osayleiskaavan tavoitteet huomioon ottaen kaava-alueen tehostamista tutkittaisiin vielä.

Uudenmaan ELY-keskus on aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tuonut esiin, että kaava-alueelta tulee laatia luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölän lausunnon Sipoon Kalliomäen luontoarvoista sekä läheisen pähkinäpensaslehdon

suojeluarvosta ei voida katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n tarkoittama riittävä selvitys. Ennen kaavan lopullista hyväksymistä asianmukainen luontoselvitys tulee laatia ja tulokset huomioida kaavaratkaisussa.

Taasjärven hulevesiselvityksessä ehdotettu viivytyrakenteiden tilavuusvaatimus on liitettävä pintavesien käsittelyä ja johtamista koskevaan kaavamääräykseen. Tämä on tarpeen, jotta vettä läpäisemättömän pinnan lisääntymisen aiheuttama hulevesien määrän lisääntyminen yhdessä alapuolisten uomien ja rakenteiden mahdollisten kapasiteettiongelmien kanssa ei aiheuta tulvahaittaa kaava-alueen alapuolisilla alueilla. Hulevesien viivytyrakenteiden ja -alueiden yhteenlasketun mitoitustilavuuden tulee hulevesiselvityksen mukaisesti olla vähintään 0,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Kaavamerkintöihin on jäänyt merkintöjä, joita ei ole esitetty kaavakartalla, mm. rakennusten harjansuunta.

Ehdotus vastineeksi:

Kalliomäen asemakaavaehdotusta on tehostettu luonnosversiosta mm. Ely:n palautteen pohjalta kaavaehdotukseen. Kaavahanke on lainvoimaisen Sipoon yleiskaava 2025 mukainen, sen keskustatoimintojen alueella olevalla osalla korttelitehokkuus on korkein (0,8 – 1.0). Tätä korkeampia tehokkuuksia on käytännössä hyvin hankala saavuttaa ilman rakenteellista pysäköintiä. Luonnosvaiheeseen tultaessa aluetta on tutkittu erilaisilla lähestymistavoilla, ääripäinä mm. umpikorttelimaisempi ja omakotitalomaisempi vaihtoehto ja päädytty ratkaisuun, jossa käytetään melko tehokkaasti se alue mitä asumiseen osoitetaan, jotta voidaan jättää virkistysalueitakin jäljelle.

Myöskään korkeahkoa kerrostalorakentamista ei ole taajamakuvallisista ja maisemallisista syistä katsottu järkeväksi sijoittaa omakotitaloasutuksen viereen, kerrosluku porrastuu omakotiasutuksen suuntaan pohjoiseen kaksikerroksiseksi yhtiömuotoiseksi 0,42 tehoiseksi kortteleiksi. Alue on myös suosittu lähivirkistysalueena frisbeegolfratoineen ja ulkoilupolkuineen. Ehdotusvaiheeseen on laadittu maisemallinen tarkastelu (WSP Oy), jossa on myös arvioitu vaikutuksia virkistysalueverkostoon. Vaikka alueelle on osoitettu uudisrakentamista 28 000 k-m², on alueella edelleen virkistysarvoja pystytty säilyttämään juuri riittävillä reunavyöhykkeillä ja laajalla Taasjärven rantavyöhykkeellä. Samoin virkistysalueverkosto säilyy toimivana ja erittäin laajana Söderkullan alueella. Silti, mikäli yhdyskuntarakenteelle kohdistuu vielä suurta tiivistämistarvetta myöhemmin tulevaisuudessa ja

mm. hulevesi- ja virkistysaluekysymykset pystytään ratkaisemaan, on aluetta edelleen mahdollista täydennysrakentaa. Kaavahankkeen peruslähtökohtana on ollut rakentaa mahdollisuuksien rajoissa tiiviisti se osa alueesta, mikä otetaan asumiskäyttöön ja jättää muu osa virkistyskäyttöön.

Sibbesborgin osayleiskaavan luonnoksessa alueen korttelitehokkuudeksi on esitetty tavoitteeksi tehokkuus $e=1.2$, korttelitehokkuudet osayleiskaavassa tulevat täsmentymään ehdotusvaiheeseen suunnittelun ja asemakaavoituksen edetessä samaan aikaan.

Yhteistyössä Ympäristötutkimus Yrjölän kanssa luontoselvitystä on täydennetty ELY-keskuksen toivomaan suuntaa, mm. alueen lajistoa on selvitetty tarkemmin. Toisaalta alue on kovassa kulutuksessa oleva kaupunkimetsikkö, jossa on frisbeegolf-rata, paljon hiihto- ja ulkoilureittejä, koirien ulkoilutusta yms. Lisäksi Taasjärven ranta-alue on jätetty virkistysalueeksi lähes 200m leveydeltä.

Hulevesimääräys on korjattu ELY-keskuksen toivomalla tavalla. Toisaalta rakennettava alue on käytännössä herkän Taasjärven valuma-alueen ulkopuolella, joten riski isoihin ongelmiin järven suhteen on pieni. Kaavamääräyksissä vaaditaan myös työmaa-aikaisen hulevesisuunnitelman hyväksyttäminen. Kaavamääräyksiä on tarkennettu osana kaavatyön etenemistä.

HSL:n lausunto:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) pitää Söderkullan alueen kehittämistä hyvänä. Esitetyt asemakaavaratkaisut tuovat melko tiivistä asutusta Söderkullan keskustan ja mm. koulujen läheisyyteen. Alueet tulevat joukkoliikenteessä tukeutumaan Neiti Miilin tien terminaalin linjoihin (mm. Itäkeskukseen ja Nikkilään) ja Uutta Porvoontietä (mm. Porvoon ja Helsingin suuntiin) kulkeviin reitteihin. Näin ollen erityistä huomiota on kiinnitettävä kevyen liikenteen yhteyksiin sekä Neiti Miilin terminaaliin että Uuden Porvoontien varrella olevalle pysäkeille "Neiti Miilin tie" ja "Hangelby". Erityisesti kevyen liikenteen reittien valaistukseen ja talvikunnossapitoon on panostettava, jotta bussipysäkit ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen turvallisesti läpi vuoden. Söderkullan kasvaessa keskusta-alueesta itään, on Neiti Miilin terminaalin varustelutasoa syytä parantaa mm. sadekatoksin. Kaavaehdotukseen T7 A sisältyy Uuden Porvoontien muuttaminen katualueeksi Neiti Miilin tieltä Hangelbyn liittymään. Uutta Porvoontietä kaava-alueen kohdalla parannettaessa on erityisesti huomioitava turvallinen tien ylitys eteläpuolen bussipysäkeille. Uuden Porvoontien varressa kulkee PÄÄVE:n mukainen seutureittitason pyörätie. HSL on kaavoitusprosessin

edetessä valmis osallistumaan suunnitteluun kilpailukykyisen joukkoliikenteen edistämiseksi.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavamuutoksen tärkeä tavoite on olla mahdollistamassa joukkoliikenteeseen perustuvaa tiiviimpää yhdyskuntarakennetta. Söderkullan keskusta on kehittymässä voimakkaasti tiiviimpään suuntaan, ja erityisesti Neiti Miilintien terminaalin lähialueiden merkitys korostuu jatkossa. Laajempi kehittyvä alue on koko Taasjärven ympäristö, ja Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston alue tulee olemaan sekä kunnan tuottamien sivistyspalvelujen että urheilu- ja vapaa-ajan palvelujen tärkein keskus. Uuden Porvoontien muuttaminen katualueeksi mahdollistaa bussipysäkkien kehittämisen ja katumaisemman, turvallisemman ja viihtyisemmän taajamakuvan kehittämisen. Uuden Porvoontien katusuunnitelman laatiminen on jo käynnissä, ja bussipysäkkien kehittäminen on osa sitä työtä, yhteistyössä HSL:n kanssa.

Muistutus, Bäckström Marina:

Mielestäni kaavoituksen kulku ei ole tapahtunut asianmukaisesti. Sipoon yleiskaavassa 2025 alue on lähivirkistysaluetta ja Sibbesborg on vielä ehdotus.

Alue on söderkullalaisille yleensä ja minulle ja muille alueen naapureille erityisesti merkityksellinen virkistysalue vanhoine hienoine metsineen. Vaikkakaan suojelluista eläimistä, esim. liito-oravista, ei ole tehty havaintoja, ei voida kieltää alueen luonnon monimuotoisuutta: jäniksiä, kettuja, palokärkiä, haukkoja, pöllöjä, tikkoja, uuttukyyhkyjä sekä lukuisia eri pikkulintuja. Monet näistä lajeista elävät vain metsissä, joissa on vanhoja puita, vanhoja kuusia ja tammia.

”Luontoinventoinnin” tekeminen kahden syyspäivän aikana kertoo paljon inventoinnin laadusta. Mikäli kaava toteutuu, tulee tämä monimuotoisuus katoamaan. Luontoarvot ovat minulle myös veronmaksajana ja Sipoon investointien rahoittajana erittäin tärkeitä useasta eri syystä.

Edellisessä kaavaehdotuksessa (nähtävillä 5.2.–9.3.2015) oli kaavoitettu 12 omakotitonttia, jotka olivat aivan liian lähellä olemassa olevaa Länsi-Taasjärvi I:n aluetta. Muistutusten jättämisen jälkeen kaavaa on muutettu siten, että omakotitontit on jätetty pois ja niiden tilalle tulee kaksikerroksisia taloja. Tämän seurauksena uusi alue tulee vielä lähemmäksi vanhaa Jäkäläkujan ja Liekokujan asutusta, vaikka suurin osa jätetyistä muistutuksista on koskenut juuri tämän metsäalueen säilyttämistä ja vaikka kyseiset alueet sijaitsevat kaikissa olosuhteissa liian lähellä toisiaan. Tässä kohdin en voi olla vertaamatta tilanteeseen, jolloin Helsinki liitti osan Etelä-Sipoosta alueeseensa. Järjestettiin kansanäänestys, jonka tulos puhui

selkeästi alueliitosta vastaan, mutta siitä huolimatta Helsinki otti haluamansa. Nyt ajankohtaisen kaavaehdotuksen menettelyllä on yhtäläisyyksiä yllä mainitun tapauksen kanssa, eli ”Me kysymme, mutta teemme joka tapauksessa niin kuin haluamme.” Toisin sanoen tehtyjä muistutuksia ja ehdotuksia ei ole mielestäni huomioitu missään määrin. (Koulut ja päiväkodit ovat kylläkin saaneet sanoa sanottavansa, mutta niiden virkistysalueiden käyttö ei ole edes päivittäistä toisin kuin alueella asuvien.) Vuonna 2002 tehdyssä virkistysalueselvityksessä on ehdotettu, että aluetta kehitetään virkistysalueena. Nyt tehdyssä selvityksessä viitataan Grundträsketin pohjoispuoliseen alueeseen, jonka todetaan olevan kävelyetäisyydellä. 1 kilometri ei ole hyvin treenanneelle lenkkeilijälle mikään matka, toisin kuin vanhalle tädille tai pienelle lapselle. Vuoden 2010 meluselvityksen (5 vuotta vanha) mukaan melutaso on ok, mutta korvat eivät valehtele: melutaso on noussut huomattavasti (vaikka raja-arvot eivät ylitäkään, eihän se kaiketi voi olla mikään tavoite, johon pyritään). Olen sitä mieltä, että alue on jätettävä kokonaan rakentamatta ja se on säilytettävä lähivirkistysalueena, kuten kunnan puolelta luvattiin tonttia ostettaessa vuonna 2004. Kunta ei ole pitänyt lupaustaan siitä huolimatta, että tiedustelin erityisesti alueesta. Oli tiedossa, että aluetta laajennetaan Taasjärvi 2:lla ym., mutta nyt kyseessä olevan alueen piti ja pitää olla lähivirkistysalue. Vähintä mitä minun mielestäni pitäisi tehdä on luopua kokonaan kaksikerroksisten talojen rakentamisesta ja säilyttää niille kaavassa varattu maa-alue luonnontilaisena, ei siis minkäänlaista rakentamista. 13 kerrostaloa riittää paremmin kuin hyvin. En voi muuten olla viittaamatta Östnylandissa julkaistuun artikkeliin, jossa luki ”Kunta katsoo, että luonto on maata, jolle voi rakentaa, sillä ei siis ole muuta arvoa.” Näin ei pitäisi olla. Ehdotus vastineeksi:

T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025:n taajamatoimintojen alueelle (A) pohjoisosastaan ja eteläosastaan keskustatoimintojen alueella (C). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan asemakaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulee olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödyntää sekä eheyttää kaupunkiseutuja ja taajamia. Kaavahanke on kaikkien ylempien kaavojen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Uudenmaan ELY-keskus on sekä viranomaispalaverissa että lausunnoissaan toivonut, että tutkitaan vielä tehokkaampaa maankäyttöä koko alueelle, mutta tätä tutkittuaan asemakaavoitus on päättänyt ehdottaa pienemmälle alueelle asemakaavan muutoksen mukaista ratkaisua. Syinä olivat mm. alueen virkistysarvot, hulevesien hallinta sekä asukkaiden, koulujen ja päiväkotien toiveet.

Alueelta ei ole löydetty suojelua vaativia luontoarvoja. Luontoselvitystä on täydennetty yhteistyössä Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:n kanssa ja muun muassa alueen lajistoa on selvitetty tarkemmin ehdotusvaiheen jälkeen. Luontoselvityksen suosittamia kosteikkoja on pystytty osittain säilyttämään luontaiseen hulevesien viivyttämiseen. Lisäksi Taasjärven ranta-alue on jätetty virkistysalueeksi lähes 200 metrin leveydeltä.

Suosittu ulkoilualue on kovassa kulutuksessa oleva kaupunkimetsikkö, jossa on frisbeegolfrata, paljon hiihto- ja ulkoilureittejä sekä koirien ulkoilutusta yms. Ehdotusvaiheeseen on laadittu maisemallinen tarkastelu (WSP Oy), jossa on myös arvioitu vaikutuksia virkistysalueverkostoon. Vaikka alueelle on osoitettu uudisrakentamista 28 000 k-m², on alueella virkistysarvoja pystytty säilyttämään juuri riittävillä reunavyöhykkeillä ja laajalla Taasjärven rantavyöhykkeellä. Samoin virkistysalueverkosto säilyy toimivana ja erittäin laajana Söderkullan alueella.

Luonnoksesta mm. ELY-keskukselta saadun palautteen pohjalta kaavahanketta on jonkin verran tehostettu ehdotukseen korvaamalla omakotitontit kaksikerroksisella yhtiömuotoisella asumisella. Ehdotuksen ratkaisussa korttelin 597 muoto on muuttunut ja sen raja on siirtynyt yhdessä kulmassa 10 metriä lähemmäksi vanhaa pohjoispuolen asutusta. Muistutuksen johdosta korttelin raja on muutettu takaisin, pois päin pohjoispuolen asutuksesta, 6 metriä etelään.

Aluetta on suunniteltu yhteistyössä Sipoonlahden koulun, Mäntymäen päiväkodin ja Päiväkoti Miilin kanssa. Myös useita asukastilaisuuksia ja työpajoja on järjestetty. Hankkeeseen on saatu viranomaispalautetta mm. ELY-keskukselta, HSL:ltä ja kunnan sisältä. Kaikesta tästä palautteesta, tiedosta ja muista selvityksistä, lainsäädännöstä, ylemmistä kaavoista ja kunnan tavoitteista lähtien on laadittu asemakaava, joka on yhdistelmä päällekkäisistä, osin ristiriitaisista eri tahojen tavoitteista ja toiveista. Täydellinen tavoitteiden yhteensovittaminen ei ole mahdollista, mutta kaikki on pyritty huomioimaan.

WSP Oy:n vuonna 2010 laatimassa melukartastossa on käytetty ennustevuotena vuotta 2025. Sen liikennemäärissä on mukana uuden yleiskaavan mahdollistama suuri kasvu, silti kaava-alueen melu ei ylitä mitään normeja. Vaikka liikenteen aiheuttama taustakohina kuuluukin alueella tuulensuunnista riippuen, ei se missään oloissa kyseisen selvityksen perusteella voi ylittää melunormeja.

Länsi-Taasjärven asemakaava on laadittu vuonna 2002, erilaisessa tilanteessa kuin nyt. Tämän jälkeen on Sipoon kunnan voimakas kasvustrategia vahvistettu, Sipoon yleiskaava 2025 on saanut lainvoiman ja lisäksi on laadittu uusi maakuntakaava.

Kunnan ei ole mahdollista sitoa taajamiensa keskustojen maankäyttöä ja kehittämistä vuosikymmeniksi, varsinkaan muuttuvalla, kehittyvällä pääkaupunkiseudulla. Länsi-Taasjärven alue on kaavoitettu silloisten söderkullalaisten virkistysmaastoon, ja nyt aluetta on katsottu ajankohtaiseksi tiivistää jälleen. Korttelin 597 muotoa on muutettu takaisin kauemmaksi pohjoispuolen asukkaista. Muistutuksen tekijän ja lähimmän uuden kaksikerroksisen asuinrakennuksen väliin jää nyt yli 88 metriä.

Kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia määräyksiin saatujen lausuntojen perusteella, täydennetty selvitysaineistoa ja asemakaavan selostusta.

Liitteet:

Liite 1/§43. MAAJAOS: Kaavakartta A4

Liite 2/§43. MAAJAOS: Kaavamääräykset

Liite 3/§43. MAAJAOS: Kaavakartta ja -määräykset

Liite 4/§43. MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 5/§43. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen ja että se esittää edelleen T8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KH § 141

Kunnanhallitus 2.6.2015**Liitteet:**

Liite 1/141 § KH: Kaavakartta A4

Liite 2/141 § KH: Kaavamääräykset

Liite 3/141 § KH: Kaavakartta ja -määräykset

Liite 4/141 § KH: Kaavaselostus

Liite 5/141 § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen ja esittää Kalliomäen asemakaavan muutoksen (kaava T 8) valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KV § 37

Valtuusto 15.6.2015**Liitteet:**

Liite 1/37 § KV: Kaavakartta A4

Liite 2/37 § KV: Kaavamääräykset

Liite 3/37 § KV: Kaavakartta ja -määräykset

Liite 4/37 § KV: Kaavaselostus

Liite 5/37 § KV: Kaavaselostuksen liitteet

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa/Riktigheten av utdraget ur det vederbörigen undertecknade och justerade protokollet bestyrker:

Sipoossa/Sibbo den 18.9.2017