

Kaava B 14

Storörenin asemakaavamuutos

Selostus



avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katkajärvenkatu 11, 00200 helsinki, finland
p. 09-621 5730, arkki@arkkiavarc.fi

Kaavoitusjaosto 19.1.2011
Kunnanhallitus 15.2.2011
Kunnanvaltuusto 9.5.2011



ASIA 912/2010

Sipoo, Itäsalmen kylä, Storörenin asemakaavamuutos, kaava B 14.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 257 ja 259 sekä yleistä pysäköintialuetta ja osaa katualueista.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 257 ja 259 sekä yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta.

Tämä selostus liittyy 19.1.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:

http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat

Selostuksen havainne- ja näkymäkuvat © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy, valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen on laatinut Suvi Siivola.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



Kaavan laatija:

Suvi Siivola, kaavoittaja YKS 470

puh. (09) 2353 6721

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sipoonrannan alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaa:

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA

puh. (09) 621 5730



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Itäsalmen kylä, tila nro 6:613

Korttelit: 257 ja 259 sekä viereinen yleinen pysäköintialue (LP-6) ja osa läheisistä katualueista

Kaavan nimi: Storörenin asemakaavamuutos

Kaavanumero: B 14

1.2 Kaava alueen sijainti

Itäsalmen kylään kuuluva asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon lounaisnurkassa Suomenlahden rannalla, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Kaavamuutosalue on osa parhaillaan rakentuvaa Sipoonrannan merellistä asuinalueutta, jota rajaa pohjoisessa Uusi Porvoontie (mt 170). Alueelta on matkaa Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km.

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on 23.4.2010 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti alueen asuinrakennusoikeuden lisääminen rakennusten uudelleensijoittelulla ja kerroslukua nostamalla sekä autopaikkamitoituksen nostaminen tarvetta vastaavaksi järjestämällä paikoitus pääosin maanalaisiin pysäköintisuijiin.



Kaavamuutosalueen sijainti (musta rengas) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava alueen sijainti	1
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus	1
1.4 Sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2. Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3. Suunnittelun lähtökohdat	5
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	5
3.1.1 Luonnonympäristö	5
3.1.2 Rakennettu ympäristö	5
3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Maakuntakaava	6
3.2.2 Yleiskaava	6
3.2.3 Asemakaava	6
3.2.4 Rakennusjärjestys	6
3.2.5 Pohjakartta	6
3.2.6 Muut aluetta koskevat päätökset	6
4. Asemakaavasunnittelun vaiheet	7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2 Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireille tulo	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4 Asemakaavan tavoitteet	7
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	7
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	8
5. Asemakaavan kuvaus	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	9
5.1.2 Palvelut	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset	11
5.3.1 Korttelialueet	11
5.3.2 Muut alueet	11

5.4 Kaavan vaikutukset.....	12
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	12
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	12
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	13
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	13
6. Asemakaavamuutoksen toteutus.....	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3 Toteutuksen seuranta.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Yleissuunnitelma Sipoonrannan alueesta 07.04.2010
Liite 3. Vastineet kaavan valmisteluaineistosta (MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 14.6.-9.8.2010)
annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
Liite 4. Selvitys rakennusten korkeuksista
Liite 5. Asemakaavakartan pienennös
Liite 6. Asemakaavan merkinnot ja määräykset
Liite 7. Havainnekuva
Liite 8. Vastineet kaavaehdotuksesta (MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 25.11.-23.12.2010)
annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavoituksen käynnistämissopimus Sipoonranta Oy:n ja Sipoon kunnan välillä (30.3.2010)
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Storörenin asemakaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo.Juva Oy, 26.8.2008
- Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Sipoon kunta ja Sipoonranta Oy allekirjoittivat 23.4.2010 kaavamuutostyötä koskevan kaavoituksen käynnistämispöytäkirjan.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.4.2010.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 26.5.2010 asettaa kaavan valmisteluaineiston vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.6.-9.8.2010.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 9.11.2010 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.11.-23.12.2010.

Kaava valmisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten kaavoitusjostoon 19.1.2011.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksessa korttelit 257 ja 259 on osoitettu länsiosiltaan enintään 4 ½ -kerroksisten ja itäosiltaan enintään 2 ½ -kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL-2). Ajo korttelialueille on osoitettu Storörentieltä erkanevien Sipoonranta -kadun ja Örnvikintien kautta. Korttelialueiden itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue noin 185 autopaikalle. Pysäköintialueen halki on ajoyhteys sekä Örnvikintietä Sipoonranta -kadulle että alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalle palvelurakennusten korttelialueelle (P-1) ja veneenlaskupaikalle.

Korttelialueelle 257 on osoitettu rakennusala yhdelle Storörentien myötäiselle kerrostalolle ja kolmelle pistemäiselle kerrostalolle. Korttelialueen autopaikat (1 autopaikka/asunto sekä liike- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka/60 kem²) on osoitettu sijoitettavaksi pääosin korttelin alaiseen autohalliin. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 600 kem², 2 930 kem² enemmän kuin alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Korttelialueelle 259 on osoitettu rakennusala kahdelle torialueella reunustavalle kerrostalolle ja yhdelle pistetalolle. Korttelialueen autopaikat (1 autopaikka/asunto sekä liike- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka/60 kem²) on osoitettu sijoitettavaksi pääosin korttelin alaiseen autohalliin. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 600 kem², 2 920 kem² enemmän kuin alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Korttelialueen 257 pohjoispuolinen katuosuus muuttuu kaavamuutoksen myötä osaksi Örnvikintietä johtuen korttelin 257 laajentamisesta itään Sipoonranta -kadun päälle.



3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Noin 1,8 ha:n laajuinen kaavamuutosalue muodostaa keskeisen osan parhaillaan rakentuvasta Sipoonrannan merellisestä asuinalueesta. Suunnittelualaue rajautuu lännessä Sipoonrannan asuinalueen pääkokoojakatuun, Storörentiehen, joka päättyy etelässä kaavamuutoksen alaista korttelialuetta 259 rajaavaan rantatorialueeseen.

Storörentin alueella toimii pienvenesatama ja suunnittelualaue on käytetty veneiden talvisäilytysalueena. Vastapainoa kaavamuutosalueen pohjoisosaa hallitseville veneiden talvisäilytyskentille antaa alueen eteläosassa sijaitsevan rantakahvilan ympäristön vehreämpi ja puusoisempi ilme.

3.1.1 Luonnonympäristö

Alue muodostuu vanhasta Storörentin saaresta ja täyttömaasta. Maanpinnan pääasiallinen korkeusasema on alueella 0,8-0,9 mpy, mutta eteläosassa, Storörentin saaren kohdalla maapinta kohoaa 3,2 metriin.

Maaperä on vanhan saaren kohdalla ohuen moreenikerroksen peittämää kalliota. Muilta osin alueen maaperä on liejuista savea, jota on tasattu louheesta ja kitkamaasta koostuvalla täytemaalla.

Maanpinnan tasauksien ja täyttöjen sekä venesatamatoimintojen vuoksi suunnittelualaueella ei ole juurikaan luonnontilaisia alueita. Storörentin entisen saaren kohdalla, nykyisen rantakahvilan lähiympäristössä kasvaa joitakin mäntyjä, koivuja ja tervaleppää. Storörentin asemakaavatyötä varten tehdyssä luontoselvityksessä (Sito, 2008) kaavamuutosalueelta ei löydetty luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue on pääosaltaan hiekkakenttää, joka on toiminut veneiden talvisäilytysalueena. Alueen eteläreunassa on rantakahvila ja itäreunalla kanoottivajoja. Nämä rakennukset ja toiminnot tulevat väistymään uuden rakentamisen tieltä. Kahvilalle ja kanoottivarastoille on kuitenkin osoitettu nykyistä vastaavat tilat kaavamuutosalueen itäpuolelta, P-1 -korttelialueelta. Myös pienvenesatamatoiminnot tulevat jatkumaan Storörentin alueella.

Storörentin niemi toimii venesatamana ja kalastustukikohana sekä saaristoon liikennöivän yhteysveneen satamapaikkana. Suunnittelualaueen pohjoispuolella toimii melontatien tavaratalo, Bear & Water.



Julkisten palveluiden osalta suunnittelualaue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen, Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin seitsemän kilometriä. Suunnittelualaue-tta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotij sijaitsee Väster-skogissa, noin kolmen kilometrin päässä alueesta, Uuden Porvoontien ja Porvoonväylän liittymäalueen tuntumassa. Lähimmät koulut sijaitsevat Söderkullassa.

Suunnittelualaue-tta lähimmät kaupallisten palveluiden keskittymät ovat Söderkulla ja Helsingin Itäkeskus, jonne on alueelta matkaa noin 11 kilometriä.

Suunnittelualaue liittyy Porvoonväylän (vt 7/E 18) rinnakkaistienä toimivaan Uuteen Porvoontiehen (mt 170) kaavamuutosaluetta lännessä rajaavan Storörentin tien kautta.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Suomenlahden rannassa, korkeustasolla 0.8-3.2 mpy edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen maaperä on paikoin pilaantunut alueella harjoitusta veneiden talvisäilytyksestä ja kunnostuksesta johtuen. Alueen täyttömaana on myös saatettu käyttää osittain jätemaata. Pilaantuneiden maiden tarkka sijainti ja laajuus tulee selvitää ja maaperä kunnostaa ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan Sipoon kunnan ja Sipoonranta Oy:n omistuksessa. Sipoonranta Oy:n (tai perustettavien asunto-osaakeyhtiöiden) omistukseen jää muodostuvat korttelialueet ja Sipoon kunnan omistukseen kadut, LP-alueet ja muut osat, kuten ranta-alueet.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta. Storörenin niemeen on osoitettu venesatama. Porvoonväylän varteen on osoitettu maakuntakaavassa uusi junaratavaraus.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaavamuuotosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Storörenin niemeen on osoitettu venesatama. Yleiskaavassa on myös osoitettu vaihtoehtoiset joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve -varaukset sekä Uuden Porvoontien että Porvoonväylän varteen. Porvoonteiden väliselle alueelle on lisäksi osoitettu itä-länsisuuntainen tieliikenteen yhteystarve.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.3.2009 hyväksymä ja 2.7.2009 lainvoimaiseksi tullut Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosaltaan enintään III ½ -kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL-1 ja AL-2) sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-6).

3.2.4 Rakennusjärjestys

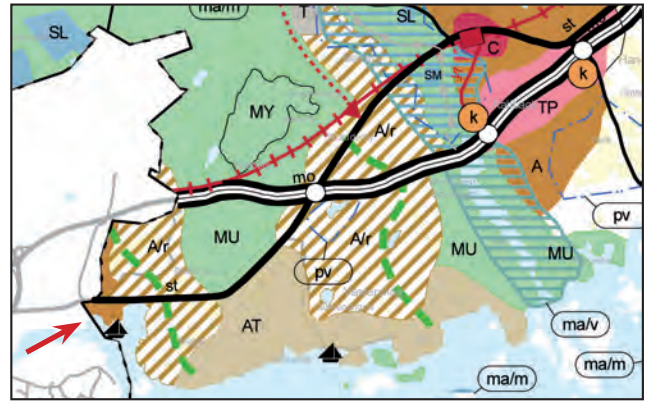
Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämisestä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.5 Pohjakartta

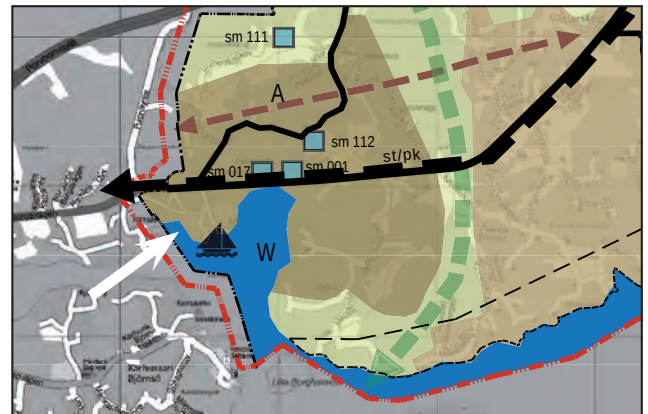
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.6 Muut aluetta koskevat päätökset

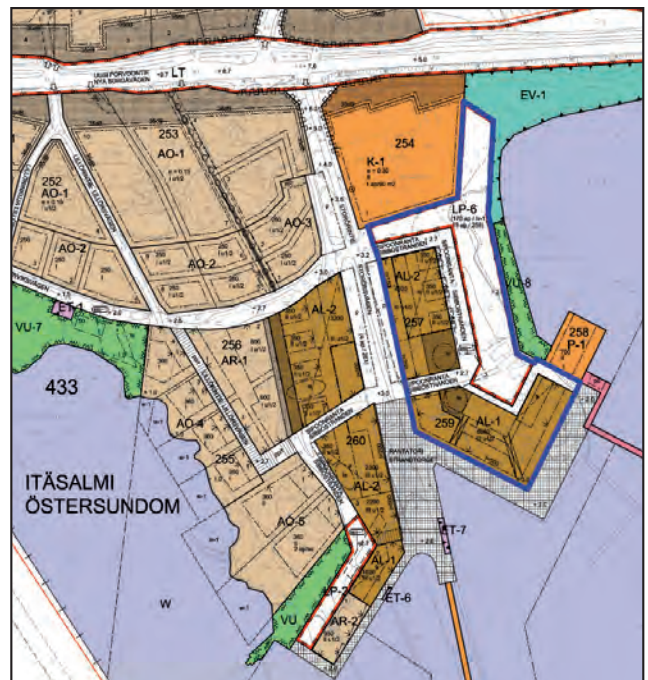
Kunta on tehnyt kaavamuuotostyötä koskien asemakaavoi-
tuksen käynnistämissopimuksen Sipoonranta Oy:n kanssa kunnanhallituksen 30.3.2010 hyväksymän sopimuksen mukaisesti.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu valkoisella nuolella. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009). Kaavamuuotosalue rajattu karttaan sinisellä.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty alueen maanomistajan kaavamuutoshakemuksen pohjalta, jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen alueella niin, että asuntojakauma vastaa paremmin kysyntää ja korttelialueiden autopaikkamitoitukset ovat tarvetta vastaavat.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoonranta Oy jätti kuntaan 1.12.2009 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi alueella. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2010 suostua kaavamuutostyöhön edellyttäen, että ennen kaavatyön käynnistämistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Sipoonranta Oy ja kunta allekirjoittivat 23.4.2010 suunnittelualuetta koskevan, kunnanhallituksen kokouksessaan 30.3.2010 hyväksymän, kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumisen arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 29.4.2010. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetkotisivuilla. Lisäksi kaava-alueeseen rajatuvalle kiinteistön R:No 6:620 (Bear & Water) omistajalle lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

6.5.2010 palaveri kunnallistekniikan päällikön kanssa kaavamuutosalueen katualueiden ja yleisen pysäköintialueen järjestelyistä.

6.5.2010 palaveri kaava-alueen naapurikiinteistön (6:620) omistajan kanssa kaavatyön lähtökohdista ja tavoitteista.

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 14.6.-9.8.2010 välisenä aikana. Valmisteluaineisto lähetettiin tiedoksi kaava-alueeseen rajautuvan kiinteistön R:No 6:620 omistajalle. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 23.8.2010

mennessä seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin kaupunki, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Keravan Energia Oy, Sipoon kanoottiklubi ry, Sibbo skärgårds öförening rf, kunnan ympäristönsuojeluyksikkö, katu- ja viheralueyksikkö, rakennusvalvontayksikkö ja sivistysosasto.

Kaavaehdotusta laadittaessa on konsultoitu katu- ja yleisen pysäköintialueen suunnitteluratkaisujen tiimoilta kuntatekniikan päällikköä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.11.-23.12.2010 välisen ajan. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta sekä sitä koskevien lausuntojen ja muistutusten antomahdollisuudesta tiedotettiin kirjeitse valmisteluvaiheen lausunnonantajille (ELY-keskus, Helsingin kaupunki, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos) sekä kaava-alueeseen rajautuvan kiinteistön R:No 6:620 omistajalle.

Kaavatyötä on tehty tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaavan arkkitehtitoimisto Avarc Oy:n edustajien kanssa.

Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on, että alueelle voitaisiin rakentaa lisää asuin- ja kerrosalaa osin yksi kerros lisäämällä, järjestämällä rakennusoikeus osin toisin sekä järjestämällä autopaikoitus pääosin maan alle autohalleihin. Lisäksi tavoitteena on liiketilojen ja katualueen yhteyksien parantaminen, kävely- ja katualueiden parantaminen sekä esteettömän liikkumisen helpottaminen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa kaavaa alueen toteutuksen ja ympäristön kannalta paremmaksi siten, että kaavamuutosaloitteen tehnyt Sipoonranta Oy vastaa kaikista asemakaavamuutoksesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutostyötä ohjaavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Kaavamuutosalue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008) taajamatoimintojen aluetta, jonne on osoitettu myös venesatamatoimintoja.

Storörenin alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Itäsalmen alueen yhdyskuntarakenteen kaavaillaan tukeutuvan tulevaisuudessa raideliikenteeseen ja muodostavan yhdessä muiden Etelä-Sipoon kasvualueiden kanssa keskeisen osan kunnan tavoitellusta noin 35 000 asukkaan väestökasvusta vuoteen 2025 mennessä.

Storörenin asemakaavassa (kv 2.3.2009) kaavamuutoksen alaiset korttelialueet 257 ja 259 ovat osa alueen ns. toiminnallista keskipistettä. Korttelialueiden keskeistä roolia osana Sipoonrannan aluetta kuvastaa asemakaavaratkaisussa korttelialueille osoitettu ympäristöä korkeampi rakentaminen sekä liikerakentaminen asuinrakentamisen ohella. Asemakaavassa osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-6) palvelee alueen venelaiturin (lv-1) käyttäjiä sekä korttelialuetta 258. Autopaikkamitoituksena on venepaikkojen osalta käytetty Suomessa normaalisti käytettyä mitoitusta (1 ap/3 venepaikkaa) väljempää mitoitusta 1 ap/2 venepaikkaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainnista Suomenlahden rannalla, korkeustasolla 0.8-3.2 mpy, johtuva merenpinnan noususta aiheutuva tulvavaara sekä alueen aiemmasta toiminnasta johtuvat pilaantuneen maaperän puhdistus- ja kunnostustarpeet.

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaavamuutosalueen keskeinen sijainti osana rakenteilla olevaa Sipoonrannan asuinalueutta ja toisaalta laajemmassa mittakaavassa osana Helsingistä Porvooseen suuntautuvaa kehittämis- ja kasvuyöhykettä.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavatyön aikana keskustelua on herättänyt erityisesti suurimman sallitun kerrosluvun nostamisesta aiheutuvat vaikutukset alueen luonteeseen ja taajamakuvaan. Kerrosluvun nostamisen myötä alueelle toivottavan kalastajakyläläpäisen ilmeen on pelätty katoavan.

Lisäksi kaavan vuorovaikutusvaiheessa saatujen lausunnoissa nostettiin esille riittävien kevytliikenneyhteyksien osoittaminen kaavassa.

Kaavan vuorovaikutusvaiheessa saatuja mielipiteitä ja lausuntoja on esitelty yksityiskohtaisemmin liitteessä 3.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelien 257 ja 259 toteuttaminen siten, että ne kuvastavat ilmeeltään ja toiminnoiltaan korttelialueiden roolia Sipoonrannan saaristolaishenkisen asuinalueeseen keskusalueena. Tavoitteena on, että rakennuksien pohjakerrokseen toteutettavat, Storörintielle ja Rantatorille avautuvat liiketilat luovat aktiivista ja viihtyisää katumiljöötä ja tukevat samalla Sipoonrannan alueen muodostumista aktiiviseksi satamakyläksi nukkumalähiön sijaan.

Tavoitteena on myös parantaa kaavaratkaisulla alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja niiden jatkuvuutta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos on laadittu alueelle laadittujen yleis- ja korttelisuunnitelmapiirrosten pohjalta (liite 2).

Kaavamuutosalue on keskeinen osa Storörerintien ja Rantatorin rajautuvien korttelialueiden muodostamaa Sipoonrannan keskusta-alueita, jossa rakentaminen on korkeampaa ja pienkaupunkimaista. Rakennusvolyymi pienenee ja harvenee Storörerintien keskustabulevardista erkaantuessa ja molempien puolien lahdenpohjukoihin päin mentäessä.

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy pääosaltaan ennallaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL-2) sekä korttelialueita itä- ja pohjoisilta reunustavana yleisenä pysäköintialueena (LP-6). Korttelialueiden 257 ja 259 länsipuoliset osat on osoitettu kaavaratkaisussa toteutettavaksi enintään 4 ½ -kerroksisina katu- ja torialueisiin rajautuvina asuin- ja liikerakennuksina.

Korttelialueiden itäosaan on osoitettu kaavassa rakennusalat neljälle enintään 2 ½ -kerroksisille pistemäisille asuinrakennuksille.

Asemakaavamuutosehdotuksessa korttelialueiden ja rakennusalojen rajoja on muutettu alueella voimassa olevaan Storörenin asemakaavaan (kv 2.3.2009) nähden. Asemakaavan muutoksessa on mm. Sipoonranta -kadun korttelia 257 idässä reunustava osa osoitettu osaksi korttelia 257. Asemakaavamuutoksessa on rakennusoikeutta osoitettu korttelialueille 257 ja 259 noin 6000 kem² enemmän kuin alueella voimassa olevassa asemakaavassa. Suurempi rakennusoikeus on mahdollistettu kaavaehdotuksessa rakennusten sijoittelun ohella nostamalla suurinta sallittua kerroslukua osin yhdellä kerroksella (III u ½ -> IV u ½). Korttelialueiden autopaikoitus on osoitettu kannenalaisien pysäköintipaikkojen sijaan pääosin korttelialueiden alaisiin autohalliin.

5.1.1 Mitoitus

Maankäyttö jakautuu kaavamuutosalueella seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	%	Kerrosala (kem ²)	Pa (m ²) muutos	Kem ² muutos
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2)	10 209	57,7	18 200	+ 1 901	5850
Yleinen pysäköintialue (LP-6)	5 976	33,8		- 357	
Kadut ja kevyen liikenteen väylät	1 504	8,5		- 1 544	
Yhteensä	17 689	100,0	18 200		

Kaavamuutosratkaisun myötä alueen asuntomäärä lisääntyy noin 50 asunnolla, voimassa olevan asemakaavan mukaisesta noin 125 asunnosta noin 175 asuntoon. Alueen arvioitu asukasmäärä lisääntyy vastaavasti kaavamuutoksen myötä noin 120-150 hengellä siten, että alueen valmistuttua korttelialueilla 257 ja 259 asuisi reilut 300 asukasta. Korttelissa 257 asuntojen keskikoko on noin 80 kem² ja korttelissa 259 noin 90 kem².

Kokonaisuudessaan Sipoonrantaan rakennetaan noin 250 asuntoa, joten korttelit 257 ja 259 muodostavat merkittävän osan alueen asuntokannasta.

Kaavamuutosalueen arvioitu työpaikkojen määrä pysyy kaavamuutoksen myötä lähes ennallaan, noin 18 paikassa, liikerakentamiseen varatun vähimmäiskerrosalan ollen kortteleissa 257 ja 259 yhteensä 800 kem².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule julkisia palveluita. Julkisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin seitsemän kilometriä. Suunnittelualueella lähinnä oleva kunnallinen päiväkotijoukko sijaitsee Västerskogissa, noin kolmen kilometrin päässä alueesta, ja lähimmät koulut Söderkullassa. Sipoonrannan alueelle on kuitenkin tulossa yksityinen päiväkotijoukko.

Päivähoito- ja koulupaikkojen palvelukysynnän näkökulmasta kaavamuutosratkaisussa osoitettu asuntorakentaminen merkitsee alueen toteuduttua arviolta 10-15 päivähoitopaikan tarvetta sekä noin 15 alakoulupaikan ja noin 5-15 yläkoulupaikan tarvetta (Laskelma perustuu 0-15-vuotiaiden arvioituun lukumäärään alueella. Yläkoulupaikkojen tarve seuraa viiveellä alakoulupaikkojen tarvetta).

Yksityisten palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu Söderkullan ohella Helsinkiin. Suunnittelualueen ja laajemmin Storörenin asemakaava-alueen maankäyttö mahdollistaa rantakahvilan, ravintolan ja venesatamatoimintojen ohella erilaisten alueelle soveltuvien liike- ja toimistotoimintojen sijoittamisen alueelle. Näillä näkymin Sipoonrannan alueelle olisi tulossa ainakin ravintola, kukkakauppa, apteekki ja lääkärikeskus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutostyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen toiminnallisuus, taloudellisuus ja näin toteutettavuus paranee. Korttelialueiden ja yleisen pysäköintialueen rajauksia hieman muuttamalla saadaan mm. liikenneyhteys kaakkoiskulman veneenlaskupaikalle sujuvammaksi. Kaavaratkaisu myös selkeyttää ja parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä. Korttelialueilla maanlaiset pysäköintiratkaisut mahdollistavat tarvetta vastaavan autopaikkamitoituksen toteuttamisen ja samalla laadukkaan ja pikkukaupunkimaisen taajamakuva toteutumisen. Autohallin sijaitessa maan alla voidaan katutasoon sijoittaa liiketilaa ja näin myös ra-

kennukset liittyvät paremmin ympäristöön ja katutilaan. Maanalaisen pysäköintiratkaisun vuoksi myös korttelialueiden 257 ja 259 osittainen kerrosluvun nostaminen yhdellä kerroksella ei korota rakennusten räystäskorkeutta juurikaan voimassa olevan kaavan mukaiseen ratkaisuun nähden (ks. liitteen 4 kuva). Maanalaisella pysäköintiratkaisulla ja korttelien rakennusmassojen välistä etäisyyttä suurentamalla paranee samalla käytettävien piha-alueiden väljyys ja viihtyisyys.

Monipuolisella ja laadukkaalla asuin- ja liikerakentamisella kaavaratkaisu luo pohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiselle luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle sekä hyvälle elinympäristölle ja taajamakuva muodostumiselle. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on myös kiinnitetty huomiota olevien ympäristöhaittojen (pilaantuneet maat) poistamiseen sekä tulvariskien (merenpinnan nousu) ehkäisemiseen. Kaavamuutosratkaisussa esitetty rakennustehokkuuden nosto parantaa lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti joukkoliikenteen järjestämismahdollisuuksia ja toimintaedellytyksiä alueella.

Kaavamuutoksessa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.



Näkymä Storörentieltä Rantatorille, vasemmalla kaavamuutoksen alaiset korttelialueet © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-2)

Korttelien kerrosalasta on vähintään $\frac{3}{4}$ käytettävä asuinhuoneistoja varten. Korttelialueiden Storörentietien ja torialueeseen rajautuvat osat on osoitettu kaavaratkaisussa toteutettavaksi enintään $4\frac{1}{2}$ -kerroksisina asuin- ja liikerakennuksina, liiketilojen sijoittuen Storörintien varressa ja torialueen reunassa sijaitsevien rakennusten katutasoon. $4\frac{1}{2}$ -kerroksisten rakennusten ylimmäksi räystäskorkeudeksi (rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema) on kaavassa osoitettu + 22 metriä. Korttelialueiden itäosassa rakenne mataloituu ja väljenee siten, että korttelialueen 257 itäreunaan on osoitettu rakennusalat kolmelle enintään $2\frac{1}{2}$ -kerroksiselle pistetalolle ja korttelialueen 259 itä-/pohjoisreunaan yhdelle enintään $2\frac{1}{2}$ -kerroksiselle pistetalolle. $2\frac{1}{2}$ -kerroksisten rakennusten ylimmäksi räystäskorkeudeksi on kaavassa osoitettu + 15.7 metriä. Rakennusmassojen sijoittuminen korttelialueiden reunoille mahdollistaa suojaisten piha-alueiden muodostumisen korttelialueiden keskelle.

Korttelialueiden autopaikoitus (1 ap/asunto sekä liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap/60 kem²) on osoitettu kaavaratkaisussa toteutettavaksi pääosin maanalaisiin pysäköintihalleihin, jonne on ajo korttelialueiden itä-/pohjoisosista. Korttelialueita koskeva autopaikkamitoitus säilyy asuintilojen suhteen samana alueella voimassa olevan asemakaavan kanssa, mutta liiketilojen osalta autopaikkamääräystä on hieman väljennetty aikaisemmasta 1 ap/40 kem².

Korttelialueiden pihakansi istutetaan, kivetään, aidataan ja muuten rakennetaan viihtyisäksi puisto- ja oleskelupihaksi, jonne sijoitetaan myös leikkipaikat. Oleskelualueet ja leikkipaikat tulee erottaa suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteen käyttämistä reiteistä ja paikoitusalueista.

Tulvavahinkojen minimoimiseksi rakennusten alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään 3 metriä merenpinnan tasoa ylempänä.

Kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi sallitaan asuntoa kohden enintään 15 m²:n parvekkeen tai terassin lasittaminen. Korttelialueiden rakentamisessa sallitaan myös katoksien, räystäiden yms. ylittää kaavassa osoitetun rakennusalan rajan enintään 2.0 metriä, mikäli kadun pinnan ja ko. rakennuksen osan alapinnan välinen vapaa korkeus on vähintään 4,0 metriä eikä ylityksistä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Kortteli 257 ja osa korttelista 259 sijaitsevat puhdistettavalla/kunnostettavalla maa-alueella, jossa maaperä saat- taan olla pilaantunut alueen aiemmasta toiminnasta johtuen. Tästä syystä ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä on pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus selvitettävä ja maaperä kunnostettava.

Korttelialueiden rakentamista koskee Sipoonrannan alueelle 20.10.2008 laaditut rakennustapaohjeet.

5.3.2 Muut alueet

Yleinen pysäköintialue (LP-6)

Yleiselle pysäköintialueelle on osoitettu pysäköintipaikat voimassa olevan kaavan mukaisesti yhteensä vähintään 185 autolle. Näistä 170 on osoitettu lv-1 -alueen käyttäjille ja 15 autopaikkaa korttelin 258 palvelurakennusten (kahvila sekä kanoottiklubi ja -varastot) käyttäjille. Yleisen pysäköintialueen itäreunaan on osoitettu varaus puistomuuntamoa varten.

Ajo yleiselle pysäköintialueelle on Storörentieltä erkanevien Sipoonranta -kadun ja Örnvikintien kautta. Yleisen pysäköintialueen kautta on ohjattu ajoyhteys Sipoonrannan alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevalle veneenlaskupaikalle. Samoin pysäköintialueen kautta on osoitettu toteutettavaksi ajoyhteys korttelialueen 257 itäpuolitse, joka on osa Sipoonrannan -kadulta Örnvikintielle johtavaa ajoyhteyttä. Ko. reitin on kaavailtu toimivan osana alueella tulevaisuudessa liikennöivän linja-autoliikenteen reittiä.

Pysäköintialueen maanpinnan likimääräisen korkeusase- man tulee olla pysäköintialueen eteläpäässä noin + 2.2 metriä ja alueen pohjoisosassa noin + 2.4 merenpinnan yläpuolella tulvariskien minimoimiseksi.

Kadut

Kaava-alue rajautuu länsiosiltaan Sipoonrannan alueen pääkatuun, bulevardimaiseen Storörintiehen.

Kaavamuutoksen korttelialue muutosten myötä Sipoonranta -katu katkeaa itäosaltaan, kun korttelialue 257 ulotetaan katualueen päälle. Sipoonranta -kadun korttelialueiden 257 ja 259 välinen osuus säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan, yhdeksän metriä leveänä varauksena. Korttelialuetta 257 pohjoisosissa rajaavan katuosuuden osalta linjaus ja mitoitus (kahdeksan metriä leveä) säilyvät ennallaan, mutta katualue muuttuu osaksi Örnvikintietä.

Yleisen pysäköintialueen ja korttelialueen 258 väliin on osoitettu toteutettavaksi 3,5 metriä leveä kevytliikenneväylä (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie). Varaus täydentää voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua rannan myötäistä kevytliikenneyhteyttä. Myös yleisen pysäköintialueen pohjoisosaan, korttelialueeseen 254 rajautuen, on osoitettu toteutettavaksi 3,5 metriä leveä kevytliikenneväylä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueiden 257 ja 259 asuntomäärä nousee nykyisen kaavaratkaisun mukaisesta määrästä noin 50 asunnolla. Tämä merkitsee noin 120-150 uutta asukasta. Esitetty kaavamuutosratkaisu mahdollistaa voimassa olevaa kaavaratkaisua monipuolisemman asutuskokojakauden ja vaikuttaa näin myönteisesti alueen tulevan väestörakenteen monipuolisuuteen. Suurempi asuntomäärä takaa myös palveluiden paremman saatavuuden alueella lisäten palveluiden tarvitsemää väestöpohjaa.

Kaavamuutoksen myötä asemakaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen säilyy ennallaan siten, että liikerakentamiseen osoitetut rakennusalat sijaitsevat katutasossa Storörintien ja torialueen reunassa. Tämä mahdollistaa toiminnallisesti monipuolisen ja kaupunkimaisen alueen rakentumisen.

Kaavamuutoksessa osoitetulla maanalaisella pysäköinnillä on positiivisia vaikutuksia alueen taajamakuulliseen ilmeeseen ja asumisviihtyisyyteen, kun rakennukset laskeutuvat ja liittyvät paremmin ympäristöön ja katutilaan, ja katu- ja piha-alueita vapautuu paikoituksesta muuhun käyttöön.

Maanalaisen pysäköintiratkaisun takia myöskään suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen yhdellä kerroksella korttelialueiden länsiosan rakennusaloilla ei vaikuta rakennusten kokonaiskorkeuteen juurikaan verrattuna voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen (ks. liite 4). Toisaalta kaavamuutosratkaisun mahdollistama korkeampi kerrosluku Storörintien ja torialueen laidassa korostaa taajamakuullisesti ko. korttelialueiden roolia Siponrannan alueen keskusta-alueena.

Korttelialueiden laajentaminen itään osin Sipoonranta -katualueen ja osin yleisen pysäköintialueen päälle suurentaa kortteleiden piha-alueita, mutta aiheuttaa myös muutoksia alueen katunimistössä ja näin osoitteistossa Sipoonranta -kadun katkeamisen johdosta. Kaavamuutoksessa esitetty rakennusten voimassa olevaa kaavaratkaisua väljempi sijoittelu mahdollistaa viihtyisämpien ja käyttökelpoisempien korttelipihojen rakentamisen.

Liikenneyhteyksiin kaavamuutosratkaisu ei tuo suuria muutoksia vaikkakin Sipoonranta -katu katkeaa. Liikenneverkon toiminnallinen rakenne säilyy ennallaan siten, että kulku korttelialueille, yleiselle pysäköintialueelle sekä alueen koilliskulman veneenlaskupaikalle, kahvilaan ja kanoottiklubille tapahtuu Storörintien tieltä erkanevien katuyhteyksien ja osin yleisen pysäköintialueen kautta. Kaavamuutos parantaa ja sujuvoittaa mm. kulkuyhteyttä veneenlaskupaikalle. Kaavaratkaisun myötä myös kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuus paranee, sillä kaavassa on osoitettu uusi kevyelle liikenteelle varattu yhteys Örnvikintieltä Uudelle Porvoontielle sekä jatkettu pysäköintialueen itärenassa kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä etelässä torialueella saakka.

Kaavamuutoksen sallima lisärakentaminen ei lisää alueen liikennemääriä merkittävästi, mutta jonkin verran asukaspaikoituksen tarve lisääntyy. Kaavamuutoksen mahdollistamalla pysäköintiratkaisuilla, kuten maanalaisella paikoituksella alueen autopaikkamitoitus voidaan kuitenkin nostaa tarvetta vastaavaksi. Kaavamuutosratkaisu lisää pysäköintipaikkoja myös mm. kahvila/kanoottiklubin läheisyydessä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama tehokkaampi rakentaminen parantaa alueen yhdyskuntarakenteen taoudellisuutta mm. energiahuollon, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan ole vaikutuksia kunnallistekniikan ja muiden teknisten järjestelmien järjestämiseen ja toteuttamiseen.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella tehtyjen täyttöjen ja venesatamatoimintojen vuoksi suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia alueita. Näin ollen kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan vaikutuksia alueen luonnon monimuotoisuuteen. Tulvariskien minimoimiseksi alueelle tehtävien täyttöjen sekä kaavassa osoitetun varsin tehokkaan rakentamisen vuoksi joudutaan alueen vähäinen olemassa oleva kasvillisuus uusimaan. Tältä osin asemakaavan muutostyö ei kuitenkaan tuo muutosta alueella voimassa olevan kaavan vaikutuksiin.

Maisemallisesti kaavamuutostyöllä on jossain määrin vaikutuksia verrattuna alueella voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen. Storörintiehen ja torialueeseen rajautuvien rakennuksien suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen 3 ½ -kerroksesta 4 ½ -kerrokseen ja pysäköinnin toteuttaminen kansiratkaisun sijaan maanalaisena autotallina muuttaa alueen ilmettä kaupunkimaisemmaksi.

Kaavamuutostyö parantaa ko. korttelialueiden pienilmastollisia olosuhteita rakennusmassojen luoden tuulilta suojaavia piha- ja oleskelualueita.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti kaavamuutosta hakenut Sipoonranta Oy maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina 20 000 €. Lisäksi Sipoonranta Oy maksaa mahdollisista kaavatöiden vaatimista erillisselvityksistä aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan.

Kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken 30.6.2009 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti Sipoonranta Oy vastaa alueen maanrakennustöistä sekä kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisesta, joten kunnalle ei aiheudu tältä osin kustannuksia. Kadut ja yleiset alueet siirtyvät niiden valmistuttua kunnalle ilman erillistä korvausta.

Rakennusoikeuden lisääminen tuo kunnalle välillisesti tuloja lisääntyvän asukasmäärän verotulojen myötä. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden myötä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Suomenlahden rannassa, korkeustasolla 0.8-3.2 mpy edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Kaavassa tulvariskejä on minimoitu osoittamalla alueen maanpinnan likimääräisen korkeusasema toteutettavaksi vähintään 2 metriä merenpinnan yläpuolelle sekä rakentamista koskevalla määräyksellä niin, että rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m merenpinnasta. Lisäksi maanalaisia tiloja koskien on annettu määräys, että niiden sisäänkäynnit on rakennettava siten, että estetään tulvavesien pääsy sisätiloihin.

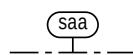
Muun muassa alueen venesatamatoiminnoista johtuen alueen maaperä saattaa olla paikoin pilaantunut. Alueella toteutettujen selvitysten pohjalta kaavaan on merkitty puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1) katkoviivalla osoittamaan aluetta, jolla pilaantuneiden maa-alueiden tarkka sijainti ja laajuus on selvitettävä ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä. Lisäksi koko kaava-alueella koskee yleismääräys, jonka mukaan alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus tulee selvittää ja pilaantuneet maat on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä. Tämän ohella tulee maaperän tilasta toimittaa selvitys ympäristösuojeluviranomaiselle.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 6.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityishuomiota alueen ympäristöhäiriöiden (tulvariskit ja saastuneet maat) minimoimiseen ja haittojen poistamiseen.

Kaavamääräyksiä, joilla pyritty torjumaan alueen ympäristön häiriötekijöitä:



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

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

+ 2.0 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema

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

Maanalaisen tilojen sisäänkäynnit on rakennettava siten, että estetään tulvavesien pääsy sisätiloihin.



6. Asemakaavamuutoksen toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Sipoonrannan aluetta koskien on laadittu rakennustapa-ohjeet (päivätty 20.10.2008), jotka ohjaavat myös kaavamuutosalueen toteuttamista. Lisäksi alueesta on laadittu toimintojen tavoitteellista sijoittelua ja korttelialueiden rakentamista havainnollistavia suunnitelmia ja kuvia (ks. oheinen alueleikkauskuva sekä liitteet 2 ja 7). Alueelta on myös tehty toteutusta havainnollistavia julkisivu- ja näkömakuja.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttajana toimii alueen maanomistaja. Kaavassa osoitetut kadut ja yleiset alueet (LP-6) siirtyvät toteutuksen jälkeen kunnalle. Alueen toteutusta ohjaa kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken 30.6.2009 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen periaatteet. Asemakaavan muutostyötä koskien tullaan laatimaan myös erillinen maankäyttösopimus, jossa sovitaan alueen rakentamisesta ja toteuttamisesta.

Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä, on pilaantuneiden maa-alueiden tarkka sijainti ja laajuus selvitettävä ja maaperä on kunnostettava. Lisäksi maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristösuojeluviranomaiselle.

Alueen toteutuksessa on huomioitava korvaavien tilojen rakentaminen alueen nykyisille toimijoille (kahvila ja kaanoottivarastot) ennen kaavamuutoksessa osoitettujen toimintojen rakennustöiden käynnistämistä. Käytännössä tämä merkitsee P-1 -korttelialueen toteuttamista ennen korttelin 259 ja LP-6 -alueen rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta maankäyttösopimuksen (30.9.2009) periaatteiden mukaisesti sekä tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 19.1.2011

Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA

Suvi Siivola, kaavoittaja
FM suunnittelumaantiede YKS 470



355-A SIPOONRANTA, KAAVAMUUTOS

Alueleikkaus 1/300
19.02.2010

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
Kirkkokatu 11, 00230 Helsinki, Finland
p. 09-551 5230, avarc@avarc.fi, avarc.net

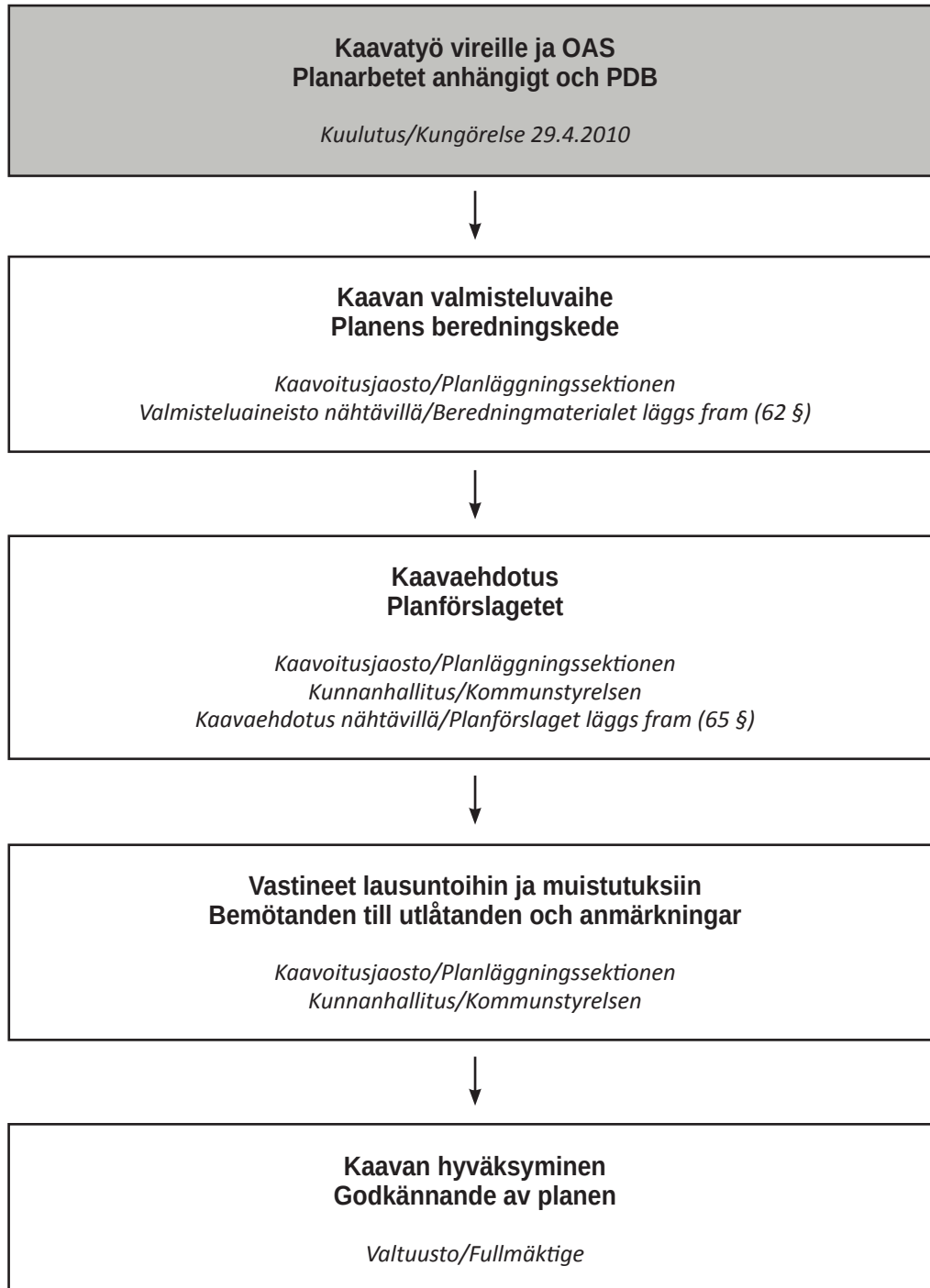
Storörenin asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Storören

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



29.4.2010
päivitetty/reviderad 26.5.2010

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija Planens beredare

Kaavoittaja - Planläggare
Suvi Siivola
Sipoon kunta - Sibbo kommun

Sipoonrannan alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaa
För Sibbostrandens allmän- och byggnadsplanering svarar

Konsultti - Konsult
Aaro Virkkunen
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Söderkullan kirjaston aulassa ja kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stagdas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets avsikt, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, i entrén till Söderkulla bibliotek och på kommunens internetsidor. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Kuntalasta, Iso Kylätie 18, Nikkilä. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kannen havainnekuva © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

Raportin on laatinut Suvi Siivola ja kääntänyt Birgitta Smeds.

Programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby. Planeringsrapporten publiceras också på kommunens nätsidor <http://www.sipoo.fi/index.php?mid=1167>.

Pärmens illustration © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

Rapporten har utarbetats av Suvi Siivola och översatts av Birgitta Smeds.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon lounaisnurkassa Suomenlahden rannalla, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Kaavamuutosalue on osa parhaillaan rakentuvaa Sipoonrannan merellistä asuinalueetta, jota rajaa pohjoisessa Uusi Porvoontie (mt 170). Alueelta on matkaa Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km.

Vajaan kahden hehtaarin laajuinen kaavamuutosalue käsittää Storörentien itäpuoliset korttelialueet 257 ja 259 sekä näiden läheisen yleisen pysäköintialueen (LP-6) ja osan korttelialueisiin rajautuvista katualueista. Suunnittelualue kuuluu Itäsalmen kylään.

Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i västra hörnet av Sibbo vid Finska vikens strand, omedelbart på östra sidan om Helsingfors nya gräns. Planändringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under byggnad och gränsar i norr till Nya Borgåvägen (lv 170). Södra Sibbo lok centrum och den näst största tätorten Söderkulla ligger på ca 7 km:s avstånd.

Det knappt två hektar stora planändringsområdet omfattar kvartersområdena 257 och 259 på östra sidan om Storörsvägen samt det närliggande allmänna parkeringsområdet (LP-6) och en del av gatuområdena som gränsar till kvartersområdena. Planeringsområdet hör till Östersundom by.



Kaavamuutosalueen sijainti (musta rengas) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
Planändringsområdets läge (svart cirkel) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009. Kaavamuutosalue rajattu likimääräisesti kuvaan.
Flygbild av planområdet från år 2009. Planändringsområdet är ungefärligt avgränsat på bilden.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asutustuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Storörenin asemakaavan muutostyö pohjautuu alueen maanomistajan ja toteuttajan, Sipoonranta Oy:n, kuntaan 1.12.2009 jättämään kaavamuutoshakemukseen. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2010 suostua kaavamuutostyöhön siten, että ennen kaavamuutostyön aloittamista tehdään maanomistajan ja kunnan kesken sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Kunnanhallitus hyväksyi kaavatyötä koskevan kaavoituksen käynnistämispöytäkirjan kokouksessaan 30.3.2010. Sopimus on allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan kesken 23.4.2010.

Storörenin kaavamuutostyön tarkoituksena on kaavamuutoshakemuksen pohjalta muuttaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa toteuttamisen ja ympäristön kannalta paremmaksi kortteleiden 257 ja 259 sekä näiden läheisten katu- ja pysäköintialueiden osalta. Tavoitteena on muun muassa alueen autopaikkamitoituksen nostaminen tarvetta vastaavaksi ja paikoituksen järjestäminen pääosin maanalaisiin pysäköintisuojiin sekä asuinrakennusoikeuden lisääminen rakennusten uudelleensijoittelulla ja kerroslukua nostamalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualaue on osa Sipoonrannan rakenteilla olevaa merellistä asuinaluea. Alue sijaitsee Helsingistä Porvooseen suuntautuvalla kehittämisvyöhykkeellä, johon kohdistuu merkittäviä väestönkasvutavoitteita.

Suunnittelualaueen sijainti Suomenlahden rannassa, korkeustasossa 0,8–3,2 mpy, edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Storörenin alueella on toiminut vuosikymmeniä pienvenesatama ja kaavamuutosalue on ollut osaltaan veneiden talvisäilytysaluetta. Niemeä on myös laajennettu 1970-luvulla täyttömailla, jotka ovat saattaneet olla osittain ns. jätemaata. Näiden toimien seurauksena alueen maaperä on paikoin pilaantunut pintaosiltaan, erityisesti veneiden talvisäilytyskenttien alueella, jossa veneitä on käsitelty mm. haitta-aineita sisältävillä maaleilla.

Definiering av planläggningsarbetet samt mål

Enligt Markanvändnings- och bygglagens 51 § skall detaljplanen utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Detaljplaneändringsarbetet för Storören grundar sig på den planändringsansökan som områdets markägare och genomförare, Sipoonranta Oy, inlämnade till kommunen 1.12.2009. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 19.1.2010 att samtycka till planändringsarbetet så, att markägaren och kommunen sinsemellan avtalar om inledande av planläggningen innan planändringsarbetet startar. Kommunstyrelsen godkände planläggningens startavtal gällande planarbetet vid sitt möte 30.3.2010. Avtalet har undertecknats kommun och markägare emellan 23.4.2010.

Avsikten med planändringsarbetet för Storören är att med planändringsansökan som grund ändra den gällande detaljplanen för området så att den blir gynnsammare för kvarteren 257 och 259 samt närliggande gatu- och parkeringsområden vad genomförandet och miljön beträffar. Målet är bland annat att höja dimensioneringen för bilplatser så att den motsvarar behovet och att ordna parkeringen huvudsakligen i underjordiska parkeringsskydd samt utökande av byggrätten för bostadshus genom omplacering av byggnaderna och högre våningstal.

Avsikten med planlösningen är att skapa förutsättningar för en fungerande och trivsamt livsmiljö enligt markanvändnings- och bygglagens krav på detaljplanens innehåll (§ 54).

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under byggnad. Området ligger i Helsingfors-Borgå utvecklingszon där befolkningens tillväxttryck är betydande.

Planeringsområdets läge på Finska vikens strand, höjdnivån är 0,8–3,2 meter över havsytan, förutsätter att man vid områdets planering och byggande tar i beaktande översvämningsskadan som en höjning av havsytan kan medföra.

I Storören har en småbåtshamn fungerat i tiotals år och planeringsområdet har för sin del fungerat som vinterförvaringsplats för båtarna. Udden utvidgades också på 1970-talet med fyllnadsjord som till en del kan ha varit så kallad avfallsjord. Som följd av dessa åtgärder är områdets jordmån ställvis förorenad i ytskiktet, speciellt på de områden där båtarna har vinterförvarats och behandlats med bl.a. målfärger som innehåller skadliga ämnen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Sekä Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa että Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Storörenin niemelle on osoitettu molemmissa kaavoissa venesatama.

Maakuntakaavassa on osoitettu uusi junaratavaraus Porvoonväylän varteen. Sipoon yleiskaavassa on vastaavasti osoitettu vaihtoehtoiset joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve -varaukset sekä Uuden Porvoontien että Porvoonväylän varteen. Porvoontien väliselle alueelle on lisäksi osoitettu yleiskaavassa itä-länsisuuntainen tieliikenteen yhteystarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.3.2009 hyväksymä Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosaltaan enintään III ½ -kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL-1 ja AL-2) sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-6).

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) enligt MarkByggl 24 §, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

I samband med områdesanvändningen fästs särskild uppmärksamhet vid att förebygga sådana olägenheter och risker som människans hälsa utsätts för och att avlägsna befintliga olägenheter.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid områdesanvändningen ska områden med översvämningsrisk i enlighet med myndigheternas utredningar beaktas och en bekämpning av riskerna i anslutning till översämning eftersträvas.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att förverkliga planen.

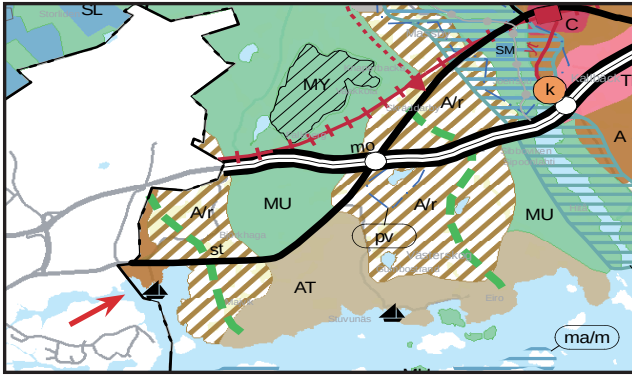
Landskapsplanen och generalplanen

Såväl i landskapsplanen för Östra Nyland som miljöministeriet fastställde 15.2.2010, som i generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar, godkänd av fullmäktige i Sibbo 15.12.2008 (inte ännu lagakraftvunnen p.g.a. besvär till högsta förvaltningsdomstolen), hör planeringsområdet till "område för tätortsfunktioner". En båthamn anvisas i båda planerna på Storörens udde.

En ny spårvägsreservering har i landskapsplanen anvisats längs Borgåleden. I generalplan för Sibbo har på motsvarande sätt anvisats alternativa reserveringar för kollektivtrafikens utvecklingskorridor/förbindelsebehov såväl längs Nya Borgåvägen som Borgåleden. På området mellan Borgåvägarna har dessutom i generalplanen anvisats behov av vägtrafikförbindelse i öst-västlig riktning.

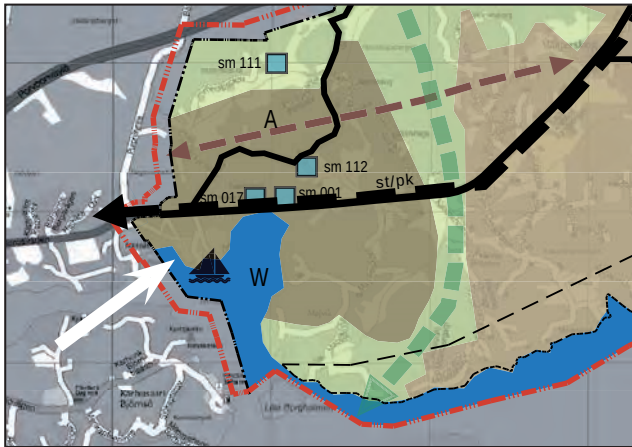
Detaljplanen

Detaljplan och detaljplaneändring för Storören, godkänd av fullmäktige 2.3.2009 är i kraft på planeringsområdet. Planeringsområdet är i den gällande detaljplanen anvisat huvudsakligen som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i högst III½ -våningar (AL-1 och AL-2) samt som allmänt parkeringsområde (LP-6).



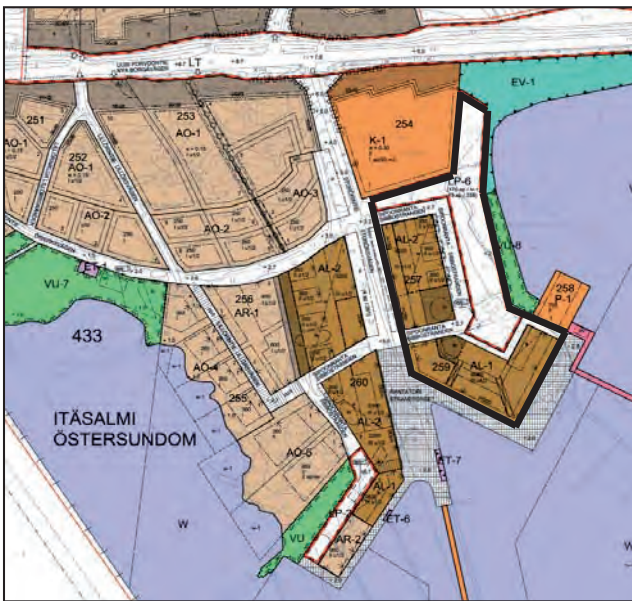
*Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella
nuolella.*

Utdrag ur landskapsplan för östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). En röd pil anger läget för Storörens vik.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu valkoisella nuolella. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) En vit pil anger läget för Storörens vik. Obs! Plankartan överensstämmer med fullmäktiges beslut. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör beteckningen (A) "område för tätortsfunktioner" i Majvik.



*Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009).
Kaavamuuosalueen alustava raja on esitetty kartalla
mustalla.*

Utdrag ur den gällande detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009). Planändringsområdet preliminära avgränsning anges på kartan med svart.

Maanomistus

Suunnittelualue on voimassa olevan asemakaavan mukaisia katu- virkistys- ja pysäköintialueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken on tehty kaavamuu-
tosaluetta koskien kaavoituksen käynnistämissopi-
mus 23.4.2010.

Markägo

Enligt den gällande detaljplanen är planeringsområdet i privat ägo, utom gatu-, rekreations- och parkeringsområdena.

Avtal gällande området

Sibbo kommun och Sipoonranta Oy har sinsemellan slutit ett avtal om start av planläggning på planändringsområdet 23.4.2010.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Storörenin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kv 2.3.2009) yhteydessä on tehty seuraavat erillisselvitykset vaikutusten arvioinnin pohjaksi:

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohja-eläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.8.2008
- Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

Lisäksi kaavatyön ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään mm. seuraavia selvityksiä:

- Sipoon yleiskaavan 2025 liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon rakennuskulttuuri ja kulttuuriympäristö. Arkkitehtitoimisto Lehto – Peltonen – Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Vaikutusalue

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia vain suunnittelualueelle ja aivan sen lähiympäristöön maankäytön ja liikennejärjestelyiden vähäisten muutosten vuoksi.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl § 9 och MarkByggl § 1). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med den gällande detaljplanen och ställda mål.

Utredningar

Enligt MarkByggl 9 § skall en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. I samband med utarbetandet av detaljplan och detaljplaneändring för Storören (fullm. 2.3.2009) har följande utredningar (publicerats bara på finska) som grund för konsekvensbedömningen utarbetats:

- Naturutredning. Sito Oy, 30.10.2008
- Utredning av vattenväxtlighet och bottendjur. Alleco Oy, 30.9.2008
- Undersökning av förorenad jordmån. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Allmän grundutredning. Geo-Juva Oy, 26.8.2008
- Bullerutredning. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Trafikkorsnings- och anslutningsutredning. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Preliminär granskning av vattentjänster. Sito Oy, 31.10.2008

Dessutom används bl.a. följande utredningar (publicerats bara på finska) som grund för planarbetet och konsekvensbedömningen:

- Trafiknätsutredning för generalplan för Sibbo 2025. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sibbo byggnadskultur och kulturomgivning. Arkkitehtitoimisto Lehto – Peltonen – Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Fladdermusutredning 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Influensområde

Planändringen beräknas påverka endast planeringsområdet och dess omedelbara närhet p.g.a. de smärre ändringarna i markanvändningen och trafikarrangemangen.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Sipoon kanoottiklubi ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, sivistysosasto ja kiinteistö- ja mittausyksikkö
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla ja Söderkullan kirjaston aulassa.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare, invånare och företagare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som verkar på området, t.ex. Sibbo kanotklubb r.f.
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö, bildningsavdelningen och mätning och fastigheter
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Helsingfors stad, Nylands ELY-central, Östra Nylands räddningsverk och samkommunen för Tusby vattenverk.

Växelvekan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen skall ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl 63 §). Planen för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Man kan också bekanta sig med planen för deltagande och bedömning på kommunens internetsidor och i entrén till Söderkulla bibliotek.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att programmet för deltagande och bedömning fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att föreslå Nylands ELY-central samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville Kuntalaan kahden viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava Aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajan kohdat ovat seuraavat:

Huhti-Toukokuu 2010

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Kesäkuu 2010

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Syys-lokakuu 2010

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Joulukuun 2010

Asemakaavamuuksion kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i två veckor. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

Förslagsskedet

På basen av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark ByggL 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basen av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

April-maj 2010

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Juni 2010

Planens beredningsmaterial läggs fram

September-oktober 2010

Planförslaget läggs fram offentligt

December 2010

Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kuulutukset

Kaavatyötä koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Tiedustelut

Lisätietoja asemakaavan muutostyöstä antavat:

Suvi Siivola, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6721
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

sekä

konsulttitoimisto
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA
puh. (09) 621 5730

Information

Utgångspunkten i informationen är, att de som berörs av planlägningsarbetet skall ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens hemsidor i internet och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planlägningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplaneändringen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen hittas på adressen www.sipoo.fi/index.php?mid=1167.

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens offentliga annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webb-sidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Suvi Siivola, planläggare
tel. (09) 2353 6721, 050 4094336
fornamn.slaktnamn@sibbo.fi

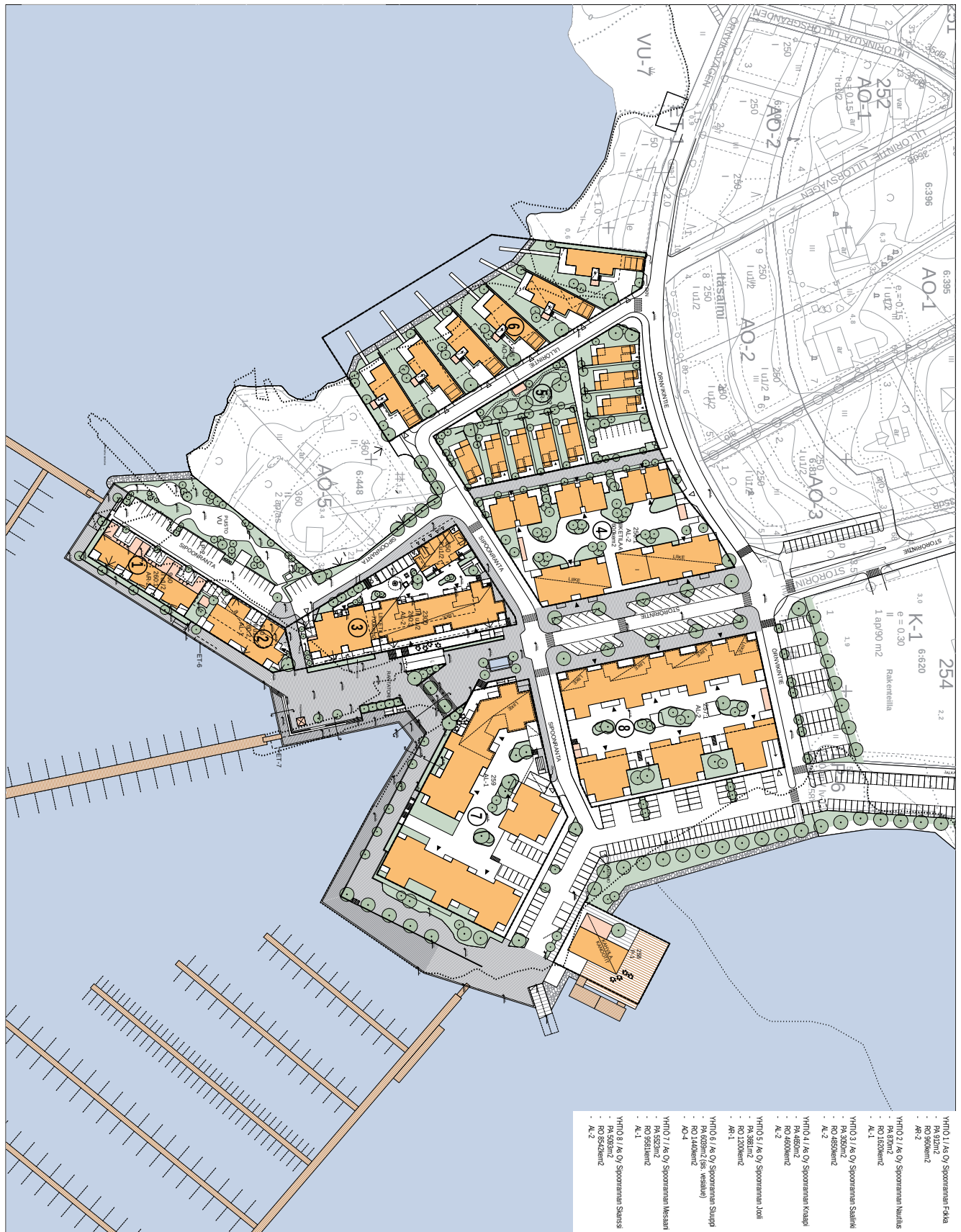
Matti Kanerva, markanvändningschef
tel. (09) 2353 6720, 040 1914381
fornamn.slaktnamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

samt

konsultbyrå
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA
puh. (09) 621 5730



355-D SIPOONRANTA
Yleissuunnitelma, kaavamuutos 1:1000
07.04.2010

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katkajharjunie 11 00200 helsinki finland
p. 09-621 9730 arkkihietomisto@avarc.net

Vastineet kaavan valmisteluaineistosta (MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 14.6.-9.8.2010) annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Nähtävillä olo

Asemakaavatyön valmisteluaineisto (sisälsi kaavaluonnoksen selostuksineen) oli MRA:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 14.6.-9.8.2010 välisenä aikana.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 23.8.2010 mennessä seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin kaupunki, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Keravan Energia Oy, Sipoon kanoottiklubi ry, Sibbo skärgårds öförening rf, kunnan ympäristönsuojeluyksikkö, katu- ja viheralueyksikkö, rakennusvalvontayksikkö ja sivistisosasto.

Lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Tässä on referoitu tiivistäen määräaikaan mennessä saapuneita lausuntoja ja mielipiteitä sekä annettu vastineet niihin aihealueittain. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet löytyvät kaavamapista.

Lausunnot ja mielipiteet

Uudenmaan ELY-keskus

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Storörenin niemen kärkeen on osoitettu venesataman kohdemerkintä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL-1, AL-2) ja yleisiksi pysäköintialueiksi (LP-6).

Kaavanmuutoksen perusteluna on esitetty asuntajakau-
man tarkistaminen, asuinrakentamisen rakennusoikeuden nostaminen ja rakennusten uudelleen sijoittelu sekä auto-
paikkamitoituksen tarkistaminen ja maanalainen sijoittaminen.

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos on edelleen yleispiirteisempien suunnitelmien mukainen ja vähäinen tarkistus voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Kaavamääräyksissä esitettyä lattiatason vähimmäiskorkeutta +3,0 m ja katualueiden korkeutta + 2,7 m voidaan pitää riittävinä, mikäli kaavamääräykseen tarkennetaan, että kyseessä on N60- järjestelmään sidottu lukema. Maanalaisten pysäköintitilojen osalta tulee varmistaa, että tulvavedet eivät niihin pääse.

Helsingin kaupunki

Kevyen liikenteen yhteyteen Storörenistä kohti Majvikkiä tulisi kiinnittää huomiota. Helsingin puolella Östersundomin yleiskaavatyössä pyritään luomaan meren rantoja myötäilevät kaikille avoimet ja yhtenäiset kulkureitit sekä riittävä määrä kaupunkimaisia rakennettuja ranta-alueita

sopivissa paikoissa. Storörenin kaavamuutosalueella on merkitty varsin vaatimattomasti kapea jalkakäytävä meren rannalla olevan LP-alueen ja korttelialueen väliin. Yleiskaavallinen yhteistyö tulee todennäköisesti tiivistymään Helsingin ja Sipoon välillä, joten olisi perusteltua jo tässä vaiheessa ennakoida tulevien kuntarajat ylittävien ranta-
raittien suunnittelua. Kaavamuutosalueella edustavampi ja väljempi kevyen liikenteen reitti olisi hyvin perusteltavissa. Periaatteessa kulkuväylä voisi olla osana laajempaa Helsingin puolelta itään päin suuntautuvaa julkista ulkoilureittiä.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaava mahdollistaa rakennettavaksi yhteisen maanalaisten pysäköintitilan. Käytännössä yhdeksi palotekniseksi ongelmaksi ovat hyvin usein muodostuneet autohalleissa säilytettävät vaihtorengassarjat. Ylimääräisten renkaiden säilyttäminen autohalleissa on kielletty merkittävän palokuorman ja savunmuodostuksen takia. Asemakaavalla ei pystyttäne edellyttämään erillisen rengasvaraston suunnittelua ja rakentamista, mutta sillä voidaan ohjata hyvään rakennuksen elinkaaren huomioon ottavaan lopputulokseen. Pelastuslaitos esittää, että asemakaavan erityismääräyksiin lisätään: *Maanalaiseen pysäköintitilaan saadaan rakentaa erillisiä paloteknisiä rengasvarastoja merkityn rakennusoikeuden lisäksi.*

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Ei huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Keravan Energia Oy

Ei huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Söderling Per-Henrik, Irja, Katja ja Kira

Storörenin aluetta suunniteltaessa ja kaavoitettaessa on yleisesti puhuttu kalastajakylästä. Muutosehdotuksessa esitetyt 5-kerroksiset asuintalot eivät missään nimessä vastaa kuvaa kalastajakylästä ja ovat alueen lähtökohtaisen suunnittelun vastaisia.

Illustraatiokartassa Porvoonväylän ja Storörentien risteysalue on esitetty hyväksytyin kaavan vastaisesti. Illustraatiokartassa on lähikortteleiden leikkialueet siirretty asuinkortteleista korttelin 255 eteläpuolella olevalle puistoalueelle. Lähileikkipaikkojen on sijaittava asuinkorttelissa, jossa lasten leikkimistä pystytään seuraamaan. Leikkipaikkojen siirtäminen puistoalueelle lähelle rantaa muodostaa turvallisuusriskin, kun lapset joutuvat leikkipaikalle mennäkseen liikkumaan liikenteen seassa ja leikkipaikka lisäksi sijaitsee rannan läheisyydessä ja kaukana asuintaloista, josta leikkiä voi turvallisesti valvoa. Per-Henrik Söderlingin ja Sipoonranta Oy:n välisessä 23.6.2009 päivätyssä Lillören Marina Ab -nimisen yhtiön osakkeiden kauppakirjassa on sovittu, että Vårudd-nimisen kiinteistön välittömässä läheisyydessä eteläpuolella sijaitseva ja asemakaavassa VU-alueeksi merkitty alue istutetaan puistoalueeksi. Puistoalue on näin ollen tarkoitettu nimenomaan istutettavaksi puistoksi eikä leikkikentäksi.

Raimo Laakia

Storörenissä on vireillä ainakin asemakaavan muutos kortteleissa 257 ja 259 ja pysäköintialueella LP-6 sekä asemakaavan muutos Margit Sögerlingin omistamalla alueella VU-7 ja W sekä osayleiskaavan valmistelu siihen rajoittuvalla itäpuolisella alueella. Erillisestä ja sekavasta silppuvalmistelusta on nähtävissä ja pelättävissä, että voimassa olevaan asemakaavaan merkitty yleinen uimaranta on häviämässä. Ottaen huomioon, että voimassa oleva asemakaava on aivan tuore ja että käytännöllisesti katsoen koko Sipoon merenranta on yleisöltä suljettu tai vain vaikeasti saavutettavissa, ei tule ryhtyä irralliseen postimerkkikaavoitukseen, joka mitä ilmeisemmin on johtamassa yleisen uimarannan poistoon ennen kuin se ehdittiin rakentaa. Siksi ehdotan, että vireillä oleva muutos 257, 259 ja LP-6 lopetetaan ja ryhdytään valmistelemaan laajempaa asemakaavan muutosta, jossa uimarannan toteutuminen turvataan.

Vastineet

Kevyen liikenteen yhteydet ja niiden jatkuvuus

Kaavamuutosratkaisulla on parannettu alueen kevytliikenneyhteyksiä ja niiden jatkuvuutta voimassa olevaan asemakaavatilanteeseen nähden osoittamalla uusi kevyelle liikenteelle varattu yhteys Örnvikintieltä Uuden Porvoontien suuntaan yleisen pysäköintialueen pohjoisosan länsireunaan sekä jatkamalla pysäköintialueen itäreunassa kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä etelässä Rantatorialueella saakka. Kaavamuutosratkaisun mukaiset kevyelle liikenteelle varatut alueen osat on osoitettu toteutettavaksi mitoitukseltaan 3,5 metriä leveinä. Tätä mitoitusta voidaan pitää miniminä yhdistetyn jalankulku- ja pyöräilyyhteyksien toimivuuden näkökulmasta. Kaavaratkaisussa



esitettyjä erillisiä kevyenliikenteen yhteyksiä täydentävät katualueille toteutettavat jalkakäytävät ja kevyenliikenteen yhteydet. Kaavamuutosratkaisu mahdollistaa rantaa myötäilevän kevyenliikenteen reitin toteuttamisen Sipoonrannan itäosaan siten, että sujuva kevyenliikenteen yhteys Sipoonrannan rantatorialueelta Majvikin suuntaan on mahdollista toteuttaa.

Suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen

Kaavamuutosratkaisussa on nostettu suurinta sallittua kerroslukua voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden yhdellä kerroksella (III u ½ → IV u ½) korttelialueiden länsiosassa sijaitsevilla rakennusaloilla. Kerrosluvun nostamisella mahdollistetaan osaltaan korttelialueiden rakennusoikeuden lisääminen ja saadaan näin korttelialueiden autopaikoituksen sijoittaminen maan alle taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.

Rakennusten kokonaiskorkeus ei asemakaavamuutoksen mahdollistamasta kerrosluvun lisäämisestä huolimatta kasva oleellisesti voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen nähden. Tämä johtuu siitä, että asemakaavamuutos mahdollistaa autopaikoituksen toteuttamisen maan alla voimassa olevan asemakaavaratkaisussa esitetyn maanpäällisen kansiratkaisun sijaan. Kansiratkaisu nostaa rakennuksen tosiasiallista räystäskorkeutta yhdellä kerroksella, verrattuna maanalaiseen autohalliratkaisuun. Kansiratkaisussa korttelin sisäpiha nousee kannen päälle ja hallin seinät muodostavat umpinaisen sokkelikerroksen, kun taas autohallin sijaisessa maan alla pohjakerroksen julkisivut ja yhteydet ovat avonaisemmat liittyen paremmin ympäristöön ja katutilaan ja maanpinnalle voidaan myös tällöin sijoittaa liiketilaa ja osin asuntoja.

Tarkempi selvitys asemakaavan muutosratkaisun salliman rakennusten kerrosluvun ja korkeuksien suhteesta voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden on esitetty liitteessä 4.

Maanalainen pysäköintitila

Korttelialueiden autopaikoitus on osoitettu sijoitettavaksi pääosaltaan korttelialueilla sijaitseviin maanalaisiin pysäköintihalleihin. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella myös varasto-, teknisiä- ja väestösuojatiloja. Maanalaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluvaksi. Maanalaista pysäköintitilaa koskien lisätään kaavan yleisiin määräyksiin pelastuslaitoksen esittämän lausunnon mukaisesti seuraava määräys: *Maanalaiseen pysäköintitilaan saa rakentaa erillisiä paloteknisiä rengasvarastoja.* Määräyksellä pyritään ohjaamaan maanalaisten tilojen paloturvalliseen rakentamiseen ja käyttöön, ja edistää näin samalla asumisen turvallisuutta.

Uudenmaan ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella lisätään yleisiin määräyksiin maanalaisia tiloja koskien myös seuraava määräys: *Maanalaisten tilojen sisäänkäynnit on rakennettava siten, että estetään tulvavesien pääsy sisätiloihin.*

Sipoonrannan alueen toteutus

Alueella voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta. Tämän lisäksi Sipoonrannan aluetta koskien on laadittu rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet. Nyt vireillä olevat asemakaavamuutostyöt, kuten tämä korttelialueita 257 ja 259 koskeva asemakaavamuutos, tulevat lainvoimaisiksi tultuaan ohjaamaan alueen rakentamista sen alueen osalta, mitä ne koskevat. Asemakaavan muutoksessa (B 14) määrätään alueen Sipoonrannan alueen toteutuksesta vain siltä osin kuin se koskee kortteleita 257 ja 259 sekä näiden läheistä yleistä pysäköintialuetta (LP-6) ja katualueita. Näin ollen tässä asemakaavan muutostyössä ei voida ottaa kantaa muun Sipoonrannan alueen toteutukseen.

Sipoonrannan alueelle on laadittu asemakaavaratkaisun pohjalta erilaisia alueen toteutusta havainnollistavia kuvia (yleissuunnitelmakuvat, perspektiivikuvat, illustraatiokuvat jne.). Näitä on laatinut viimeiseksi alueen yleis-, kortteli- ja rakennussuunnittelusta vastaava Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

Alueen toteutusta valvoo voimassa olevan asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiset. Tämä valvontatyö tapahtuu pitkälti rakennuslupahakemuksien käsittelyn yhteydessä, mutta myös rakentumisen toteutusta seuraavien valvontakäyntien avulla.

Asemakaavan muuttaminen osa-alueittain

Storörenissä Sipoonrannan alueella on tällä hetkellä vireillä kortteleita 257 ja 259 sekä näiden läheistä pysäköintialuetta (LP-6) ja katualueita koskeva asemakaavamuutostyö (kaava B 14), joka kuulutettiin vireille 29.4.2010. Tämän ohella alueella on tarkoitus käynnistää kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti syksyllä 2010 kaksi asemakaavan muutostyötä. Näistä toinen koskee Storörenin länsirannalla sijaitsevaa korttelia 255 (kaava B 15) ja toinen voimassa olevan asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-7), kaavatyön käsittäen myös uimarantavarauksen (kaava B 16).

Kaavamuutostöihin on ryhdytty alueen maanomistajien kuntaan jättämien kaavamuutosaloitteiden pohjalta, joihin kunnanhallitus on vastannut myöntävästi.

Asemakaavamuutokset tehdään erillisinä, omina prosesseinaan johtuen osaltaan kaavamuutoshakemusten eriaikaisesta saapumisesta kuntaan, mutta ennen kaikkea kaavamuutostarpeiden ja niihin liittyvän problematiikan erilaisuudesta kullakin muutosalueella. Sekä korttelialueita 257 ja 259 koskevan kaavatyön (B 14) että länsirannan korttelia 255 (B 15) koskevan kaavamuutoksen ensi sijaisena tarkoituksena on alueen toteutuksen mahdollistaminen ympäristön kannalta laadukkaalla tavalla. Näissä kaavatöissä ei siis ole tarkoituksena muuttaa alueen käyttötarkoitusta tai kaavaratkaisun pääajatus voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuutostyöt tehdään kuitenkin erillisinä Sipoonrannan alueen tavoitteellisen toteutusaikataulun asettamista lähtökohdista johtuen. Keskeisesti Sipoonrannan alueella sijaitseva korttelien 257 ja 259 käsittämä alue pyritään saamaan rakenteille alueen rakentumisen ns. ensi vaiheessa, kun taas länsirannan korttelin 255 rakentaminen on toteutusjärjestyksessä viimeisenä. Länsirannan kaavamuutostyöhön (B 15) ryhtymisen on edellyttänyt myös selvityksiä (mm. meriuposkuo-riaisselvitys), jotka eivät ole olleet tarpeen kaavatyön B 14 etenemisen kannalta.

Örnvikin ranta-aluetta koskevan kaavatyön (B 16) tavoitteena on kaavatöistä B 14 ja B 15 poiketen muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoituserkintää osalla urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU-7) erillispienalojen korttelialueeksi. Koska tässä kaavatyössä on kyse voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisratkaisun muuttamisesta, vaatii kaavatyö erityisiä vaikutustarkasteluja. Näin ollen kaikkien Storörenin alueelle vireillä olevien tai pian vireille tulevien kaavamuutostöiden kytkeminen yhteen ja muutostarpeiden tarkasteleminen yhtenä kokonaisuutena hidastuttaisi suurella todennäköisyydellä kaavaprosessia, vaikeuttaen ja hidastaen näin koko Sipoonrannan alueen toteutusta. Kaavamuutostarpeiden tarkasteleminen yhtenä kokonaisuutena ei myöskään toisi sinällään lisäarvoa, koska alueen kokonaistilanne on tutkittu voimassa olevassa koko Storörenin alueen kattavassa asemakaavassa (tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009). Kussakin kaavamuutostöissä tarkastellaan kaavavaihtujen muutoksien vaikutuksia voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden sekä kaavamuutosalueen kannalta että koko Sipoonrannan alueen kokonaisratkaisun kannalta.



SIPOONRANTA

Korttelit 257 AL-2 ja 259 AL-1

Asemakaavan kaavamuutos

liite asemakaavamuutosaineistoon:

Selvitys rakennusten korkeuksista ja sijainnista

(kirjaimet viittaavat liitepiirustukseen)

A Autohallin sijoittuminen

A1 Nykyinen voimassaoleva asemakaava

- Nykyisessä asemakaavassa autohalli on sijoitettu kokonaan maanpäälliseksi
- Korttelin sisäpiha nousee kannen päälle ja eriytyy ympäristöstä kaitein rajattuna n. 4,5 metrin korkeuteen
- Hallin seinät muodostavat umpinaisen sokkelikerroksen

A2 Asemakaavan muutoksen jälkeen

- Kaavamuutoksessa autohalli sijoitetaan maanpinnan alle
- Korttelipiha ja rakennukset laskeutuvat ja liittyvät paremmin ympäristöön
- Pohjakerroksen julkisivut ja yhteydet ovat avonaisemmat liittyen paremmin ympäristöön ja katutilaan
- Kokonaisuudessaan maan alle sijoitetut korttelin autopaikat luovat viihtyisemmän tori-, katu- ja pihamiljöön

B Rakennusten kokonaiskorkeudet

- Autohallin sijaitessa maan alla voidaan maanpinnalle sijoittaa liiketilaa ja osin asuntoja
- Rakennusten kokonaiskorkeus ei asemakaavamuutoksessa huolimatta osittaisesta kerrosmäärän lisäämisestä kasva oleellisesti

C Rakennusten räystääskorkeudet

- Räystääskorkeudet vaihtelevat rakennusten ja kattolappeiden ja harjojen suuntien takia ja ovat pääosin samankaltaisia kuin voimassaolevassa asemakaavassa

D Rakennusten etäisyys

- Voimassaolevassa asemakaavassa rakennukset sijaitsevat lähempänä toisiaan kaavamuutosehdotukseen verrattuna
- Väljempi sijoittelu mahdollistaa viihtyisemmän ja käyttökelpoisemman korttelipihan

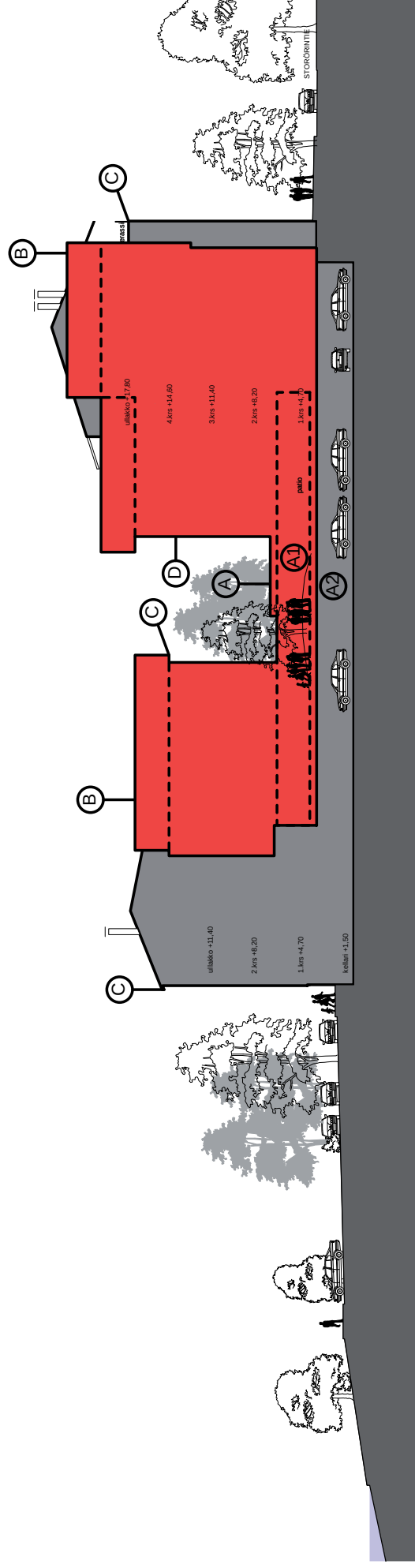
17.09.2010

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

Liite:

- selvitys rakennusten korkeuksista, leikkausvertailukaavio 1/300 17.09.2010

- A** Autohallin sijoittuminen
- A1** Nykyisen asemakaavan mukainen autohalli
- A2** Autohallin sijainti kaavamuutoksen mukaisena
- B** Rakennusten kokonaiskorkeudet
- C** Rakennusten räystäskorkeudet
- D** Rakennusten etäisyys



Leikkaus etelään Storörintieltä

355-A SIPOONRANTA, KAAVAMUUTOS, LIITE

Selvitys rakennusten korkeuksista, leikkausvertailukaavio 1/300
17.09.2010

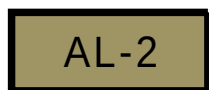
avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
Katajaharjuntie 11, 00200 Helsinki, Finland
p. 09-621 5730, arkkitiedotisto@avarc.net

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

LIITE 6.



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.



Yleinen pysäköintialue.
Alueen autopaikoista tulee 170 autopaikkaa osoittaa venelaiturialueen (lv-1) käyttöön ja 15 autopaikkaa korttelin 258 käyttöön.
Område för allmän parkering.
Av områdets bilplatser skall 170 bilplatser anvisas för småbåtshamnens (lv-1) behov och 15 bilplatser för kvarterets 258 behov.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



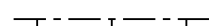
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

259

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SIBBOSTRAN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

8600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

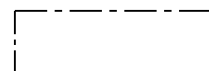
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II u1/2

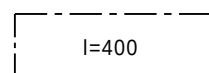
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

+ 2.7

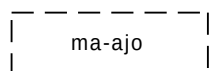
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema (N60-korkeusjärjestelmä).
Ungefärlig markhöjd (N60-höjdsystemet).



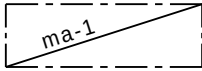
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Rakennusala, jolle on sijoitettava liiketiloja.
Luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä.
Byggnadsyta där affärslokaler bör placeras.
Talet anger affärslokalernas minsta våningsyta i kvadratmeter våningsyta.



Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
Riktgivande del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.

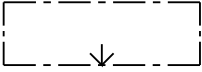


Maanalainen pysäköintitila.

Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella varasto-, teknisiä- ja väestösuojatiloja.

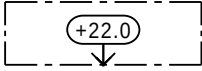
Underjordiskt parkeringsutrymme.

I det underjordiska utrymmet får utöver parkeringsutrymmen placeras lager-, tekniska- och skyddsrumsutrymmen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



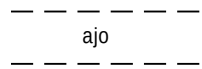
Katu.

Gata.



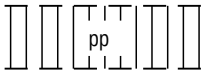
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



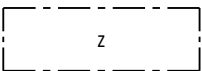
Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Puistomuuntamolle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad del av område.



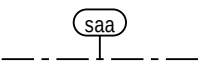
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(15 ap/258)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus on sevitettävä ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Markområde som skall saneras/istandsättas.

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

Yleiset määräykset:

Autopaikkoja on rakennettava AL-2 -kortteleissa seuraavasti:
liike- ja toimistotilat 1 ap/60 kem2
1 ap/asunto

Kortteleihin 257 ja 259 saa rakentaa kerrosalan estämättä maanalaisen autohallin.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa alueelle laadittua rakennustapaohjeistusta (päiväty 20.10.2008).

Sallitun rakennusoikeuden lisäksi sallitaan enintään 15 m2/asunto suuruisen parvekkeen tai terassin lasittaminen.

Katokset (pois lukien autokatokset), räystäät, parvekkeet, erkkerit ja muut vastaavat rakennusosat saavat ylittää rakennusalan rajan 2,0 m, mikäli kadun pinnan ja kyseisen rakennuksen osan alapinnan välinen vapaa korkeus on vähintään 4,0 m ja ylityksistä ei aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

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

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

Rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m merenpinnasta (N60-korkeusjärjestelmä).

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa rakentaa erillisiä paloteknisiä rengasvarastoja.

Maanalaisten tilojen sisäänkäynnit on rakennettava siten, että estetään tulvavesien pääsy sisätiloihin.

YHTIO 1 / As Oy Sipoonrannan Fokka
 - PA 912m2
 - RO 960kem2
 - AL-2

YHTIO 2 / As Oy Sipoonrannan Nautilus
 - PA 870m2
 - RO 1620kem2
 - AL-1

YHTIO 3 / As Oy Sipoonrannan Saalinki
 - PA 3050m2
 - RO 4850kem2
 - AL-2

YHTIO 4 / As Oy Sipoonrannan Knaapi
 - PA 4650m2
 - RO 4600kem2
 - AL-2

YHTIO 5 / As Oy Sipoonrannan Jooli
 - PA 3681m2
 - RO 1200kem2
 - AL-1

YHTIO 6 / As Oy Sipoonrannan Shuippi
 - PA 6039m2 (sis. vesialue)
 - RO 1440kem2
 - AO-4

YHTIO 7 / As Oy Sipoonrannan Mesaani
 - PA 5523m2
 - RO 9600kem2
 - AL-1

YHTIO 8 / As Oy Sipoonrannan Skanssi
 - PA 5039m2
 - RO 9600kem2
 - AL-2

254
 K-1 6:620
 e = 0.30
 II
 1 ap/90 m2
 Rakenteilla

EV-1 6:613

AO-3
 AO-2
 AO-4
 AO-5

ORNINKATIE
 SIPOORAUJA
 RAKENTEILLA

II u1/2
 IV u1/2
 II u1/2
 IV u1/2
 II u1/2
 IV u1/2

ET-6

avarC

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katajajarjuntie 11 00200 helsinki finland
p. 09- 621 5730 arkkitehtitoimisto@avarc.net

Vastineet kaavaehdotuksesta (MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 25.11.-23.12.2010) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus oli MRA:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 25.11.-23.12.2010 välisenä aikana. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta lausunnon antamiseen tiedotettiin kirjeitse niille tahoille, jotka olivat antaneet lausunnon kaavan valmisteluaineistoa koskien. Nämä tahot olivat: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin kaupunki ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Kaavaehdotusta koskien ei annettu lausuntoja. Määräaikaan mennessä jätettiin kaksi kaavaehdotusta koskevaa muistutusta. Seuraavassa on referoitu tiivistäen annettuja muistutuksia ja annettu vastineet niihin. Alkuperäiset muistutukset löytyvät kaavamapista.

Björn Lehtinen

Kiinteistöjen korkeuden lisääminen ei toivottavaa. Ovat jo rannassa ylikorkeita. 50 asunnon lisääminen tekee alueen liian tiheäksi.

Nykyinen suunnitelma ei vastaa läheskään sitä mitä oli esillä kaavoituksen alkuaan saamiseksi. Merellinen kalastajakylä, saaristoa auttava, toisin kävi. Missä on rampit, 3 kpl poistettu ja jäljellä yksi pieni. Kerrosalaa lisätty, ja että rakennetaan rannassa korkeasti vähentää esim. BW-alueen kiinteistöarvoa ja vaikeuttaa tien 170 pohjoispuolen rakentamista. Maakorkeusnostot estää näillä suunnitteluilta muiden kiinteistöjen sadeveden kulkua merelle.

Itse en enää näe järkevänä näillä näkymin investoida mitään Sipoon puolelle, merellisyys on häipynyt. En enää edes pääse järkevästi koemelomaan asiakkaita, puhumatakaan mitä alussa oli tärkeää kunnalle että saataisiin melontavuokraus alueelle.

Mitä veneilijät sanoo, kun venepaikat on osittain poistettu luvattomasti, ramppi poistettiin ilman ilmoitusta ja jouduttu käyttämään yksityisiä paikkoja. Tuleva ramppi jää pieneksi. Minne joutui Suunnittelukeskuksen saariston yleissuunnitelma?

Vastine

Kaavamuutosratkaisussa on nostettu suurinta sallittua kerroslukua voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden yhdellä kerroksella (III u ½ → IV u ½) korttelialueiden länsiosassa sijaitsevilla rakennusaloilla. Kerrosluvun nostamisella mahdollistetaan osaltaan korttelialueiden rakennusoikeuden lisääminen ja saadaan näin korttelialueiden autopaikoituksen sijoittaminen maan alle taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.

Rakennusten kokonaiskorkeus ei asemakaavamuutoksen mahdollistamasta kerrosluvun lisäämisestä huolimatta kasva oleellisesti voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen nähden. Tämä johtuu siitä, että asemakaavamuutos mahdollistaa autopaikoituksen toteuttamisen maan alla voimassa olevan asemakaavaratkaisussa esitetyn maanpäällisen kansiratkaisun sijaan. Kansiratkaisu

nostaa rakennuksen tosiasiallista räystäskorkeutta yhdellä kerroksella, verrattuna maanalaiseen autohalliratkaisuun. Kansiratkaisussa korttelin sisäpiha nousee kannen päälle ja hallin seinät muodostavat umpinaisen sokkelikerroksen, kun taas autohallin sijaisessa maan alla pohjakerroksen julkisivut ja yhteydet ovat avonaisemmat liittyen paremmin ympäristöön ja katutilaan ja maanpinnalle voidaan myös tällöin sijoittaa liiketilaa ja osin asuntoja. Tarkempi selvitys asemakaavan muutosratkaisun salliman rakennusten kerrosluvun ja korkeuksien suhteesta voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden on esitetty liitteessä 4.

Alueella voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta. Tämän lisäksi Sipoonrannan aluetta koskien on laadittu rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet. Nyt vireillä olevat asemakaavamuutostyöt, kuten tämä korttelialueita 257 ja 259 koskeva asemakaavamuutos, tulevat lainvoimaisiksi tultuaan ohjaamaan alueen rakentamista sen alueen osalta, mitä ne koskevat. Alueen toteutusta valvoo voimassa olevan asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiset. Tämä valvontatyö tapahtuu pitkälti rakennuslupahakemusten käsittelyn yhteydessä, mutta myös rakentumisen toteutusta seuraavien valvontakäyntien avulla.

Asemakaavamuutoksessa ei ole osoitettu muutoksia voimassa olevassa asemakaavassa esitettyihin maanpinnan likimääräisiin korkeusasemiin. Storörenin asemakaavatyön yhteydessä on tehty koko aluetta koskeva vesihuoltotarkastelu hulevesien osalta (Sito Oy, 31.10.2008), jonka mukaisesti alueen pintavesien johtaminen tullaan toteuttamaan. Rakennuttajan tulee lisäksi rakennusluvan yhteydessä osoittaa tonttikohtaisesti pintavesien poisjohtaminen viemärijärjestelmään.

Vuonna 2007 Suunnittelukeskus Oy selvitti kunnan toimesta Sipoon saariston ja siihen liittyvien rannikkoalueiden kehittämistarpeita matkailu- ja virkistyspalvelutarjonnan näkökulmasta. Selvityksessä Storörenin alueen katsottiin olevan eräs alueen merkittävimmistä palvelukeskittymistä ja aluetta esitettiin kehitettäväksi osaltaan (veneily)palvelukeskuksena ja gatewayna saaristoon. Storörenin asemakaavaratkaisu ja tämä kaavamuutostyö (B 14) tukee osaltaan näiden tavoitteiden toteutumista alueelle osoitetun venesatamatoimintojen ja palvelurakentamisen kautta.

Ehdotan

- 1) että Storörenin postimerkkikaavoitus, myös nyt puheena oleva B 14 keskeytetään tai
- 2) voimassa olevassa kaavassa olevan uimarannan ja leikkipaikan rakennustyöt aloitetaan pikaisesti Sipoonranta Oy:n tai Sipoon kunnan toimesta tai molempien yhteistyönä

Perustelen

Työllä ja vaivalla Sipoon kunta sai valmiiksi ilman valitusprosesia Storörenin asemakaavan, joka tuli lainvoimaiseksi 2.7.2009. Heti sen jälkeen ilmaantui ainakin kolme asemakaavan muutosvaatimusta, joissa kaikissa vaaditaan kasvatettavaksi rakennusoikeuksia. Kaavamuutosvaatimuksessa B 14 lisärakennusoikeuden vaatiminen on suurinta, 50 asuntoa, B 15:ssä vaatimus on kaksi asuntoa, B 16:ssä vaatimus on kaksi asuntoa. Lisäksi on vireillä näiden rajanaapureina itä- ja pohjoispuolella osayleiskaavan valmistelu.

Voimassa olevan Storörenin asemakaavan synnyssä oli erityinen myönteinen roolinsa sillä, että alueelle asemakaavoitettiin kaikkien kuntalaisten käytettävissä olevaa rantatila mm. leikkipaikka ja uimaranta. Asia voitiin kunnassa laajasti hyväksyä, koska ratkaisusta oli pikaista hyötyä tavallisille kuntalaisille. Sipoonhan on tunnettu merenranta-alueena, jonka asukas ei pääse rannalle ilman erityisiä extreme-kykyjä.

Maanomistajien kilpajuoksu lisähyötyjen perään on nyt johtanut siihen, että kuntalaisten käyttöön varatut alueet ovat tuhoitumassa. Ei tarvita kovin kaksista vaikutustarkastelua sen havaitsemiseksi, että yksityisen paritalon pihalle ei voida rakentaa yleistä uimarantaa (B 16).

Kaavamuutosten käsittely postimerkin kokoisina palasina maanomistajien kilpailutilanteessa johtaa uimarannan tuhoutumiseen.

Jos jostain syystä halutaan jatkaa lisärakennusoikeuksien antamista postimerkkikaavoituksella, tulee ensin ja nopeasti käynnistää uimarannan rakennustyöt Sipoonranta Oy:n ja Sipoon kunnan työnä tai yhteistyönä.

Parhainta kuitenkin olisi, että kaikki esitetyt kaavamuutosvaatimukset käsiteltäisiin yhteisenä kokonaisuutena ja nykyinen postimerkkityöskentely keskeytettäisiin.

Vastineissaan lausuntoihin ja mielipiteisiin (kunnanhallituksen B 14 liite 3) kunnanhallitus toteaa, että ”asemakaavan muutoksessa (B 14) määrätään Sipoonrannan alueen toteutuksesta vain siltä osin kuin se koskee kortteleita 257 ja 259... näin ollen tässä asemakaavan muutoksessa ei voida ottaa kantaa muun Sipoonrannan alueen toteutukseen”. Näin lausuaan kunnanhallitukselta on jäänyt kokonaan hoksamatta, että kyseinen asemakaavan muutos on jo käynnistänyt maanomistajien asemakaavamuutuskilpailun (mm. B 16), joka hävittää uimarannan. Siten asemakaavamuutos kortteleissa 257 ja 259 vaikuttaa noita kortteleita laajemmin. Ja koska ”tässä asemakaavan muu-

tostyössä ei voida ottaa kantaa muun Sipoonrannan alueen toteutukseen”, jää lopulta mahdollisuudeksi vain koko alueen tarkasteleminen yhtä aikaa kaikkien vireillä olevien muutosvaatimusten kanssa.

Maanomistajien kilpailu kaavamuutoksista on luonnollista ja asiaan kuuluvaa. Kunnanhallituksen on kuitenkin johdettava työ siten, ettei kuntalaisten etu, tässä tapauksessa uimaranta tuhoidu. Mutta koska ”kunnanhallitus on vastannut myöntävästi” (mainittu liite 3) kaikkiin kaavamuutosvaatimuksiin, se on menettänyt johtamismahdollisuutensa uimaranta-asiaa. Silloin hyvän kaavoituksen puolustamisen tehtävä siirtyy tavalliselle kuntalaiselle, ”jokamiehelle”, lain suomin mahdollisuuksiin.

Vastine

Storörenin niemelle on laadittu asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009. Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty kokonaistarkastelu alueen tulevan maankäytön suhteen. Sitten kuntaan on jätetty kolme ko. asemakaavaa koskevaa muutoshakemusta, joihin kunnanhallitus on vastannut myöntävästi.

Jätettyjen kaavamuutosaloitteiden pohjalta on käynnistetty kaksi kaavamuutostyötä: 29.4.2010 käynnistettiin kortteleita 257 ja 259 sekä näiden läheistä pysäköintialuetta (LP-6) ja osaa katualueista koskeva kaavamuutostyö B 14 ja 2.12.2010 käynnistettiin Lillöröntien länsipuolista korttelialuetta 255 (AO-4) koskeva asemakaavamuutostyö B 15. Näissä kaavamuutoksissa ei tulla muuttamaan alueen käyttötarkoitusta tai kaavaratkaisun pääajatuksena voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavamuutoksien tarkoituksena on lähinnä muuttaa kaavaratkaisua muutosten alaisten korttelialueiden osalta toteuttamiskelpoisemmaksi ja taajamakuvallisesti laadukkaammaksi. Kaavamuutostyöt eivät myöskään vähennä yleisessä käytössä olevia ranta-alueita.

Storörenin asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-7) koskevaa kaavamuutostyötä B 16 ei ole vielä käynnistetty. Tässä asemakaavan muutostyössä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia muuttaa osa voimassa olevan kaavan mukaisesta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU-7) erillispientalojen korttelialueeksi. Koska ko. kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa Storörenin asemakaavan kokonaistarkastelua tietyiltä osin, tulee kaavamuutostyön yhteydessä tulevalle vaikutustarkastelulle tältä osin.

Koska Storörenin alueen maankäyttölinjat kokonaistarkastelu on tutkittu voimassa olevassa koko Storörenin alueen kattavassa asemakaavassa (tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009), ei kaavamuutostarpeiden tarkastelemisen yhtenä kokonaisuutena enää tässä vaiheessa katsota tuovan merkittävää lisäarvoa alueen kehittämiselle. Kussakin kaavamuutostyössä tullaan tarkastelemaan kaavailtujen muutoksien vaikutuksia voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden sekä kaavamuutosalueen kannalta että koko Sipoonrannan alueen kokonaistarkastelun kannalta. Tämän katsotaan riittävän tuomaan ilmi ne hyödyt ja haitat, joita kaavamuutoksista aiheutuu alueen kokonaismaankäytön kannalta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	30.12.2010
Kaavan nimi	Storörenin asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.10.2010
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.04.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	B 14
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7690	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,0209	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7690

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7689	100,0	18200	1,03	0,0000	5850
A yhteensä	1,0209	57,7	18200	1,78	0,1901	5850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7480	42,3			-0,1901	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0209	57,7		1,0209	

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

