



M U I S T I O

VIRANOMAISNEUVOTTELU:

Itäsalmen keskustan asemakaavan muutos (liikekeskus),

Karhusaaren ja Storörenin asemakaavan muutokset,

Boxin ja Västerskogin kylätaajamien osayleiskaavat sekä

Saariston ja rannikon osayleiskaava

Paikka ja aika: Café Storören, Itäsalmi 13.6.2003 klo 9.00 - 12.30,
Yhteysalus Sibbe - 15.30

Läsnä: Uudenmaan ympäristökeskus, Ylitarkastaja Yrjö Meltaus
Uudenmaan ympäristökeskus, lakimies Timo Olin
Itä-Uudenmaan liitto, Maakuntajohtaja Jaakko Mikkola
Itä-Uudenmaan liitto, Kaavoituspäällikkö Oskari Orenius
Museovirasto, Tutkija Johanna Forsius
Uudenmaan tiepiiri, Suunnitteluinsinööri Hannu Palmén
Sipoon kunta, Kaavoittaja Juhani Karilas
Sipoon kunta, Tekn. ja ymp. ltk:n pj. Rainer Karlsson
Sipoon kunta, Kunnanjohtaja Markku Luoma (12.30 asti)
Sipoon kunta, Kaavoittaja Dan Mollgren
Sipoon kunta, Kaavoituspäällikkö Pekka Normo
Sipoon kunta, Ympäristönsuojelusihteri Curt Nyman
Enviro oy, Markku Nironen
Maa ja Vesi oy, Lauri Erävuori
Maa ja Vesi oy, Johanna Pekkanen
Suunnittelukeskus oy, Teija Patrikka (12.00 asti)

Kunnanjohtaja Markku Luoma avasi tilaisuuden ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi. Neuvottelu on viranomaisneuvottelu Sipoon kunnan ajankohtaisista kaavoitusasioista. Sovittiin, että muistio laaditaan kunnan toimesta ja että puheenjohtajana toimii Markku Luoma.



1. Kaavoitus- ja rakentamistilanne Sipoossa

Pekka Normo kertoi yleisesti Sipoon kunnan kaavoitus- ja rakentamistilanteesta sekä kunnan kaavoitusohjelmasta 2003-2008. Omakotitaloja rakennetaan Sipoossa runsaasti haja-asutusalueille. Tarvittaisiin enemmän asemakaavoitettuja alueita.

2. Karhusaaren asemakaavan muutos

Karhusaaren asemakaavan muutos käsittää Karhusaari III asemakaavan AO-1 korttelin 109 rakennuspaikan 10 ja osan rakennuspaikkaa 9 sekä osan kortteliin liittyvistä VL-alueista kiinteistöillä Rn:o 1:104 ja 1:168 Itäsalmen kylässä. Syynä muutostarpeeseen ovat alueen maanomistusoloissa tapahtuneet muutokset. Kaavamuuotos on yksityisen edun vaatima ja se laaditaan maanomistajan aloitteesta.

Johanna Pekkanen esitti yleiskuvauksen Karhusaaren kaavoittamisesta sekä vireille-tulleesta asemakaavan muutosalueesta sekä alustavan rajauksen. Muutosta laaditaan maanomistajan aloitteesta. Vieressä on Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvaa aluetta.

Yrjö Meltaus totesi hyväksi, että asia ratkaistaan kaavaa muuttamalla. Natura -alueen kannalta on tärkeää jätevesistä huolehtiminen. Natura -alueen osalta riittää, että kaavamuuotoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa. Rakentamisen ja ympäristön välille toivoisi jäävän suojavyöhykettä. Pekkasen mukaan rakennusalat eivät tältä osin muuttuisi eikä VL -alueen osa ole tärkeä laajemman virkistyskäytön osalta.

Oskari Oreniuksen mukaan kaavamuuotoksella ei ole seutu/maakuntatasolla merkitystä.

Johanna Forsiuksen mukaan Museovirastolla ei ole hankkeeseen kohdistuvia intressejä.

Hannu Palménin mukaan laajempi tarkastelu sekä ajantasakaava olisivat hyviä. Normo ilmoitti, että ajantasakaava on tulossa.

Lauri Erävuoren mukaan kaavamuuotoksen vuoksi laajat linnustoselvitykset eivät ole tarpeen.

3. Itäsalmen keskustan asemakaavan muutos (liikekeskus)

Itäsalmen keskustan asemakaavan muutosalue sijaitsee Uuden Porvoontien, Knutersintien ja Porvoonväylän rajaamalla alueella, Östersundomin kartanon itäpuolella. Muutos koskee Itäsalmen keskustan asemakaavan kortteleita 001-006 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne- ja puistoalueita. Muutoksella muodostetaan korttelit 001 ja 002 sekä niihin liittyvät erityis-, katu-, liikenne- ja virkistysalueet.

Aiemmin nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotusta on nyt muutettu vastaamaan täsmällisemmin vireillä olevan kauppakeskuksen suunniteltua toiminnallista sisältöä.



Liikekeskukseen ollaan sijoittamassa etupäässä paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä yksi maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö. Aiempi muutosehdotus mahdollisti vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen kaikille tonteille. Asemakaavaehdotus oli uudestaan julkisesti 17.2. - 18.3.2003. Muistutuksiin ja lausuntoihin on valmisteltu vastineet.

Pekka Normo kertoi uudestaan nähtävilläolleesta asemakaavan muutosehdotuksesta. Tähän mennessä tehtyjen kaavamuutokseen liittyvien selvitysten määrä on huomattava. Ympäristöministeriön lausunnon mukaan ei ole tarpeen tehdä YVA-lain mukaista vaikutusten arviointia. Kysymyksessä on jo voimassaolevan asemakaavan muuttaminen, sekin sallisi marketin rakentamisen. Kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeutta vähennetään noin 18000 k-m² ja enimmäiskerroslukuja seitsemästä kolmeen/kahteen.

Teija Patrikka kertoi muutosehdotuksesta saadusta palautteesta ja kävi yleispiirteisesti läpi muistutusten sisältöä. Uudessa selvityksessä on arvioitu liikenteen päästöjä. Porvoon kaupunki on lausunnossaan esittänyt maakuntaliitolle tehtäväksi palveluverkkoselvitystä.

Jaakko Mikkola tarkensi Itä-Uudenmaan liiton antamaa lausuntoa. Kysymyksessä on periaatelausunto, jonka asiaa valottavasta taustaosasta ei voi irrottaa yksittäistä lausetta. Lausunnossa todetaan, että Itä-Uudenmaan liitolla ei ole asemakaavan muutoksesta huomautettavaa. Liiton kanta on pysynyt entisellään.

Oskari Oreniuksen mukaan palveluverkkoselvitys pyritään saamaan liikkeelle mahdollisimman pian.

Yrjö Meltauksen mukaan ympäristökeskuksen on vahdittava valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Sipoon maisemat ovat kansallisomaisuutta ja satojen vuosien kehityksen tulosta. Historiaa on kuitenkin pyrittävä luomaan lisää. Sipoon kasvu on voimakasta, jota tämä hanke vie eteenpäin. Kilpailu kuntanaapureiden kesken on hyvä asia. Kunnalla on kaavoitusmonopoli, kunta ratkaisee omien alueittensa kaavoittamisen ja hyväksyy kaavat. Ympäristöministeriön mukaan asemakaavan muutokseen liittyvät tehdyt selvitykset ovat perusteellisia eikä lisäselvityksiä tarvita. Ympäristökeskuksella ei ole esitettävänä sellaista, mikä pysäyttäisi hankkeen. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Jos kaavaan vielä tehdään olennaisia muutoksia, on se laitettava uudestaan nähtäville, teknisiä tarkistuksia voidaan tehdä. Sakarinmäen koulu sopii alueen rakenteeseen. Liikenteen päästöistä tehty selvitys kertoo tilanteen. Suojaviheralueet ovat oikeita ratkaisuja, puisto länsipuolella oudompi. Olisi hyvä, jos Uudenmaan liitot tekisivät palveluverkkoselvityksen yhdessä. Maakuntakaava on jätetty asemakaavan muutoksen alueen osalta vahvistamatta ja voimassa on aiemmin laadittu seutukaava.

Johanna Forsiuksen mukaan alueella on voimassaoleva asemakaava, jonka ongelmia muutos ei poista. Voidaan toivoa, että muutos kohentaa tilannetta.

Hannu Palménin mukaan Uudenmaan tiepiirin lausunnoissa esitetyt seikat on otettu huomioon. Tiehallinnon osalta kaavamuutos ei loukkaa valtakunnallisia alueidenkäyttö-



tavoitteita. Jalankulku- ja polkupyöräilyverkosto on tutkittu. Liikenneturvallisuuden liittyvät seikat ja liittymäpaikat on selvitetty. Suunnitellut ratkaisut olisi toteutettava kokonaisuutena.

4. Storörenin asemakaavan muutos

Juhani Karilas esitteli asemakaavan muutosta. Muutos käsittää voimassaolevan Storörenin rakennuskaavan alueen saattamisen ajan tasalle. Kunta omistaa osan alueesta. Kaava-alue on Uuden Porvoontien rajaama ranta-alue, jolla on runsaasti erilaista satamatoimintaa sekä omakotiasutusta.

Yrjö Meltauksen mukaan tulee tarkentaa, mitä selvityksiä tarvitaan. Viranomaisneuvotteluja käydään tarpeen mukaan työn aikana. Muutos liittyy myös saariston ja rannikon osayleiskaavatyöhön.

Oskari Orenius sanoi asemakaavan muutoksen olevan maakuntakaavan mukainen.

Johanna Forsiuksen mukaan Museoviraston kannalta ei ole huomautettavaa. Museoviraston osallistuminen viranomaisneuvotteluihin jatkossa ei välttämätöntä.

Hannu Palménin mukaan Uuden Porvoontie liittymäjärjestelyjä tulee selkeyttää. Edelleen on kiinnitettävä huomiota kevyeseen liikenteeseen, tienylitysjärjestelyihin sekä yleisen tien näkyymiin. Tiepiiri selvittää näitä omalta osaltaan.

5. Boxin ja Västerskogin kylätaajamien osayleiskaavat sekä Saariston ja rannikon osayleiskaava

Pekka Normo esitteli vireille tulleet Boxin ja Västerskogin kylätaajamien sekä Saariston ja rannikon osayleiskaavatyöt ja kertoi kunnan olevan yhteydessä asukkaisiin ja osallisiin laajemmin loppu- ja ensivuoden aikana. Tavoitteena on laatia oikeusvaikuttaiset osayleiskaavat, jossa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Ensi vaiheessa alueiden nykytilanne piirretään kaavan muotoon. Alueille tehtyjä perusselvityksiä ovat mm.: maisemaselvitykset Boxin ja Västerskogin alueelta, kiinteistöselvitykset ja luontselvitykset. Museovirasto on selvittänyt Boxin ja Västerskogin rakennuskantaa ja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Boxin osayleiskaava laaditaan Itä-Sipoossa Boxin- ja Spjutsundinteiden varsilla sijaitseville kylätaajama-alueille Porvoonväylän kummallekin puolelle. Suunnittelualue ulottuu etelästä Nevaksen golfkentältä pohjoiseen Nynäsintienvarren asutukseen.

Västerskogin osayleiskaava laaditaan Västerskogin kylätaajaman alueelle Etelä-Sipoossa. Alue käsittää Västerskogin, Vaakkolan, osan Gumbostrandista, Massbystä ja Skräddarbystä.



Saariston ja rannikon osayleiskaavan alue käsittää Sipoon saariston sekä merenrantavyöhykkeen. Rantavyöhyke ulottuu maastosta riippuen noin 200-300 metrin (paikoitellen etäämmällekin) etäisyydelle rantaviivasta. Alueelle vuonna 1979 laadittu Saariston osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Uuden kaavan laadinnassa on tavoitteena uudistaa vanhentunut kaava.

Markku Nironen kertoi nyt aloitetuista luontoselvityksistä. Asiantuntijoilta tullaan saamaan vielä lisätietoja. Rakentamisen vaikutusta luonnonoloihin arvioidaan. Boxissa ja Västerskogissa kaikki rakentamattomat alueet käydään maastossa läpi. Laaditaan alueiden yleiskuvaus ja arvokkaat alueet rajataan, ei kuitenkaan peltoja eikä pihvoja. Kohteita on tiedossa 13. Saariston ja rannikon ranta-alueet käydään läpi, Kalkkitehtaan alue kuten Box ja Västerskog. Kohteita saaristossa on 90.

Johanna Forsius kertoi Museoviraston uudesta inventointiopashankkeesta. Koealueina ovat Itä-Uusimaa ja Box sekä Västerskog. Hankkeessa on maakuntatason kulttuuri- maisema-aspekti. Yhteistyö luontoinventoinnin kanssa on toivottavaa.

Yrjö Meltauksen mukaan yhteenvetokartta ympäristöstä olisi hyvä ja kehityskuviot mielenkiintoisia. Selvitysten tulee olla riittävät. Luontoinventointien toimintasuunnitelma vaikuttaa hyvältä. Boxin alueen osalta rajausta voisi vielä miettiä kokonaisuuden kannalta, mm. Boxin suot.

Oskari Oreniuksen mukaan osayleiskaavatyöt vaikuttavat perusteellisilta, Itä-Uudenmaan liitolla ei tässä vaiheessa ole erityistä huomautettavaa.


Hannu Palmenin mukaan Tiepiiri tulee tuskin esittämään alueille uusia tieratkaisuja.

6. Saaristokierros

Tutustuttiin Sipoon saaristoon yhteysalus Sibbellä.

15.9.2003


Juhani Karilas
kaavoittaja, Sipoon kunta


Yrjö Meltaus
ylitarkastaja, Uudenmaan ympäristökeskus

JAKELU

Läsnäolijat
Tom Sundbäck, Sipoon kunta
Pekka Söyriä, Sipoon kunta
Teuvo Leskinen, Suunnittelukeskus Oy