

S26 Opintien asemakaavan muutos

Asemakaavaluonnos nähtävillä 15.12.2023 – 2.2.2024

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Detaljplaneutkast framlagt 15.12.2023 – 2.2.2024

Vastineraportti

Bemötanderapport

Opintien asemakaavaluonnoksesta jätettiin kunnan kirjaamoon kuusi lausuntoa ja yksi mielipide, joka saapui myöhässä. Vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Om Lärdomsvägens detaljplaneutkast inlämnades sex utlåtanden och en åsikt, som kom för sent, till kommunens registratur. Bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

1. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

Koska koulurakennus puretaan alueelta, on rakennusta hyvä kuvata kaavaselostuksessa tarkemmin, vaikkei sillä nähdä olevan kulttuuriympäristön kannalta arvoa.

VASTINE: *Kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä koulurakennus on jo purettu.*

On hyvä, että ilmastovaikutusten arviointia on tehty kaavan luonnosvaiheessa ja kaavan ilmastovaikutukset ja hillintäkeinot on tunnustettu riittävällä tasolla. Kuten todettu, alue on erinomaisella sijainnilla yhdyskuntarakenteen kannalta. Haitallisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin mahdollista lieventää rakentamistapaohjeen sijaan tehokkaammin kaavamääräysten avulla.

Esimerkiksi rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksia voidaan pienentää kaavamääräyksin, jotka ohjaavat käyttämään mahdollisimman vähähiilisiä rakenneratkaisuja ja kierrättämään purkamisesta syntyviä materiaaleja ja maamassoja. Määräyksissä voidaan myös edellyttää, että kaavan toteutusvaiheessa on selvittävä uusiutuvan energian tuotannon ja ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuudet alueella.

VASTINE: *Koulurakennuksen purku on tapahtunut jo ennen kaavan ehdotusvaihetta, joten kaavamääräyksillä ei voida vaikuttaa siihen.*

Energialiitännäisiin kysymyksiin otetaan kantaa rakennustapaohjeessa.

Myös alueen puuston säilymisen edellytyksiä, etenkin päiväkodin ja palvelutalon ympäristössä, voidaan turvata lisäämällä ohjaavuutta määräyksiin. Puiden säilyttämisen lisäksi itsessään voidaan antaa määräyksiä myös puiden ja juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.

VASTINE: *Puiden ja niiden juuriston säilyttämisestä on lisätty kohta asemakaavan yleisiin määräyksiin.*

Kaavaselostuksessa on esitetty arvio, että asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset olisivat todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteiset tai merkitykseltään neutraalit. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat vähintäänkin vähäisesti kielteiset. Mikäli arvio perustuu laskelmiin, on ne tarpeellista esittää kaavaselostuksessa arvion tueksi.

VASTINE: *Kaavan ilmastovaikutusten arviointia on tarkennettu ehdotusvaiheeseen. Sanallista ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty KILVA-työkalulla, ja KILVA-tarkastelun tulosten tiivistelmä on lisätty kaavaselostukseen.*

2. Helsingin seudun liikenne

Suunnittelualueen kohdalla Amiraalintie on vilkkaasti liikennöity, sillä sitä kautta kulkevat myös bussilinjat Söderkullan pohjoisosassa sijaitseville asuinalueille. Amiraalintietä levennetään rakentamalla molemmille puolille jalkakäytävät ja itäpuolelle eroteltu jalkakäytävä sekä pyöräilykaista. Lisäksi sen varteen varataan tilaa myös kadunvarsipysäköinnille ja puurivistölle.

Tie suunnitellaan bulevardimaiseksi, jolloin pysäkit muuttuvat todennäköisesti ajoratapysäkeiksi. Tälle HSL ei näe estettä, kunhan Amiraalintien muutoksissa huomioidaan tien hoidon ja lumen aurauksen tarpeet sekä riittävien lumitilojen varaaminen. Lisäksi ajonopeus tulee olla riittävän alhainen. Tarpeen tullen pysäkkien sijainteja voidaan myös tarkastella.

Amiraalintieltä liikenne kulkee Opintien kautta suunnittelualueen keskelle. Samalla Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialue, joka mahdollistaa päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkumisen.

Opintielle ajaa nykyisin linja 996, ja linjalla on koulun edustalla kääntöpaikka. Linjan liikenne tulee päättymään Opintiellä ja päättäri tulee olemaan Miilin terminaalilla syksystä 2024 lähtien. Mikäli Opintiellä halutaan varautua jatkossakin bussiliikenteeseen, esim. tilausajoihin, tulee Opintie ja kiertoliittymä mitoitaa busseille ajettavaksi.

HSL on mielellään mukana kestäviin kulkumuotoihin liittyvässä jatkosuunnittelussa.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi katusuunnitteluvaihetta varten. Opintielle ei ole tarkoitus jatkossa osoittaa bussiliikennettä.*

3. Sipoon kunnan rakennusvalvonta

Kaavaratkaisu on selkeä ja tukeutuu hyvin olemassa olevaan rakenteeseen. Sitovilla rakennustapaohjeilla täydennetään kaavan yleispiirteistä ohjausvaikutusta.

KAAVAKARTTA

Korttelialueilla 21020 ja 21023 rakennusoikeuden jakautuminen alueen sisällä ei ole selkeää (rakennusoikeus/ rakentamisen määrä on osoitettu yhdellä luvulla, mutta alueella on osoitettu useita, sitovia rakennusaloja. Laajat korttelialueet eivät aina toteudu samanaikaisesti, jolloin osa-alueille jakautuva rakennusoikeuden määrä ei ole yksiselitteisesti tulkittavissa. Suositellaan rakennusoikeuden kirjaamista rakennusaloittain kaavaan sisältyvien AKR-kortteleiden yhdenmukaistamiseksi.

VU-alueelle sijoittuvan rakennusalan (?) merkintää olisi hyvä täsmentää, mikäli rakentamisen halutaan sijoittuvan alueen länsireunalle.

Talusrakennusten sijoittamismahdollisuudet jäävät kartalla epäselviksi – voisiko niiden osalta sijoittumismahdollisuuksia selvittää? Onko talusrakennuksia (pl. autosuojat) mahdollisuus sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle? Onko talusrakennuksille määritelty rakennusoikeutta?

VASTINE: *Rakennusoikeuksia on täsmennetty rakennusaloittaisiksi. VU-alueen rakennusala on pienennetty, kuitenkin niin, että se on riittävä kunnan liikuntapalveluyksikön näkökulmasta. Talusrakennusten osalta kaavamääräyksiä on täydennetty. Rakennusalan ulkopuolelle voi sijoittaa kullekin tontille yhden, alle 30-neliöisen talusrakennuksen lukuun ottamatta korttelin 21023 tontteja.*

Keskeiseltä kokoojakadulta puuttuu nimi: katualueiden nimeäminen on mm. pelastustoimen kannalta äärimmäisen tärkeää. Lisäksi polut, erityisesti huolto tai tontille ajon sallivat polut, on hyvä nimetä.

VASTINE: *Kaavaehdotukseen on lisätty nimistö. Opintien nimi säilyy entisellään. Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä kokouksessaan 23.4.2024, ja tehnyt ehdotuksia nimistöön myös esimerkiksi huoltoajoyhteyksille. Uusi nimistö on näkyvillä kaavaehdotuksessa.*

MERKINNÄT JA-MÄÄRÄYKSET

Halutaanko AO-korttelialueilla sallia useampi kuin yksi asunto/ ohjeellinen rakennuspaikka? Esitelylle rakennusosalalle on haasteellista suunnitella toimiva paritaloratkaisu.

Erillinen rakennusala osoittava merkintä olisi hyvä täydentää merkintöihin.

Hulevesiä koskevaan kappaleeseen on syytä selkeyden vuoksi kirjata seuraava vaatimus: "Suunnitelma hulevesistä tulee liittää rakennuslupahakemukseen."

Ohjeellinen ulkoilureitti on merkinnöissä esitetty sitovalla merkinnällä.

Valiokunta edellyttää, että kerrostalorakentamista mahdollistavissa asuinkerrostalojen kortteleissa AK autopaikkojen määrä tulee olla vähintään 1 per asunto. AO-kortteleiden autopaikkojen vaatimus tulee olla kaksi per asunto. Polkupyörien osalta vaatimus puuttuu: määrä ja osuus sisätiloissa säilytettävien osalta?

VASTINE: AO-korttelin kaavamääräystä on tarkennettu niin, että tontille sallitaan vain yksiasuntoinen omakotitalo. Samalla korttelin rakennusala on laennettu, mikä mahdollistaa paremmin esimerkiksi uusien piharakennusten sijoittamisen. Merkinnät ja määräykset on täydennetty edellä kuvatulla tavalla. AK- ja AO-alueen autopaikkojen määrä on Sipoon pysäköintilinjausten mukainen. Polkupyöräpaikkojen määräykset on lisätty yleisiin määräyksiin.

4. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakennetun ympäristön ylläpidon ehkäisyyn uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisessa, erityisesti herkissä kohteissa, kuten hoitolaitoksissa ja hoivakodeissa sekä päiväkodeissa ja kouluissa.

VASTINE:

Yleissuunnitelmassa on esitetty runsaasti katupuita, jotka tutkitusti viilentävät katutilaa merkittävästi kasvettuaan suurikokoisiksi. Yleisten rakennusten korttelialueiden toteutusta ei yleisesti ottaen ohjata rakennustapaohjeessa.

5. Sipoon- / Keravan Energia Oy

Suunnittelualueella sijaitsee nykyinen puistomuuntamo sekä 0,4kV ja 20kV kaapeleita. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Nykyinen muuntamo tullaan tulevaisuudessa saneeraamaan, joten tarvitsisimme viereen varauksen uudelle muuntamolle. Nykyinen muuntamo puretaan, kun uusi on saatu käyttöön.

VASTINE: Nykyisille puistomuuntamoille on osoitettu kaksi paikkaa (z) kaavaehdotuksesta VP-alueelta.

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueella sijaitsee Keravan Energian kaukolämpöjohtoja ja maakaasuputki, ja nämä tulee ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot laskutetaan siirron tilaajalta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

6. Servicehusstiftelsen i Sibbo, Sipoon Palvelutalosaatiö

Sipoon palvelutalosaatiö haluaa painottaa seuraavaa S26 Opintien asemakaavamuutoksen luonnokseen Sipoon palvelutalosaatiö on huomionnut Sipoon kunnan vastineraportissa koskien S26 Opintien asemakaavan muutossa 23.12.2022 – 3.2.2023 esille tuotuja näkökulmia ja ottaa täten kantaa vain uusimpaan asemakaavamuutoksen luonnokseen 15.12.2023 – 2.2.2024. Sipoon palvelutalosaatiö on mielellään jatkossakin yhteydessä Sipoon kunnan kanssa asemakaavakehityksessä.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle. Sipoon palvelutalosaatiön Palvelutalo Linda I:n laajenemistoiveita on huomioitu. Tämä tarkoittaa myös rakennuspaikan selvittäminen ja nykyisen Sipoon palvelutalosaatiön Palvelutalo Lindan tontin laajentaminen. Sipoon palvelutalosaatiö toivoo neuvotteluja hyvissä ajoin kiinteistön hinnan ostamisesta tai vuokraamisesta.

Sipoon palvelutalosaatiön Palvelutalo Linda I:n ja Palvelutalo Linda II:n alueiden välillä on nykyisessä kaavassa Sipoon kunnan VL-merkitty alue, jossa asemakaavamuutoksessa S26 on tarkoitus yhdistää nykyisiin YS-merkityn Palvelutalo Linda I:n ja AK-merkityn Palvelutalo Linda II:n alueisiin ja toteuttaa alueelle kokonaisuudessaan kaava-alue YSA-1. Tämä tarkoittaisi Sipoon palvelutalosaatiön tontin lunastamista ennalta tuntemattomaan hintaan sekä korkeampaa kiinteistöveroä. Sipoon palvelutalosaatiö haluaa jättää nykyinen kaavoitus ennalleen.

VASTINE: *Palvelutalosaatiön kanssa on keskusteltu asiasta. Asemakaava mahdollistaa sen, että Palvelutalosaatiö voi lunastaa itselleen entisen VL-alueen, joka sijaitsee palvelutalojen Linda I:n ja Linda II:n välissä. Näin säätiö voi kehittää tonttia helpommin tulevaisuudessa. Ajantasakaavassa oleva VL-alue on osoitettu kaavaluonnoksessa tarkoituksenmukaisella YSA-1-merkinnällä, ja tontit on yhdistetty, jotta tonttia voi kehittää kokonaisuutena. Merkintä mahdollistaa palvelutalon rakentamisen tontille. Pohjoinen laajennusosa on kunnan omistuksessa. Säätiön ei ole pakko lunastaa laajennusosaa itselleen, mutta asemakaavassa kuitenkin mahdollistetaan potentiaaliset tulevaisuuden laajennustarpeet. Mahdollistamalla laajennus vältetään erillinen kaavamuuotos tai kaavasta poikkeamisen tarve, mikäli laajennus tulee myöhemmin ajankohtaiseksi.*

Sipoon palvelutalosaatiö huomauttaa, että liikkumismahdollisuudet ovat erittäin haasteelliset Söderkullan keskustassa tällä hetkellä. Rakennuttamisaikana kävely- ja pysäköintimahdollisuudet ovat entistä vaikeampia. Olisi tärkeää, että Söderkullan keskusta kehitetään asukasystävällisemmäksi.

VASTINE: *Asemakaava tulee parantamaan liikkumismahdollisuuksia Opintien alueella. Asemakaavassa perusparannetaan Amiraalintietä, ja varataan riittävän leveät katualueet, jotta Amiraalintien ja Opintien varteen saadaan hyvät jalkakäytävät ja pyöräilymahdollisuudet. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa on lisätty alueelle mm. suojateitä. Lisäksi alueella risteilee sekä kesä- että talvikäyttöön soveltuvia ulkoilureittejä.*

Alueen infrarakentamisen suunnitelmat tarkentuvat katusuunnittelun aikana. Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan katusuunnitelmassa.

Mielipiteet

Mielipide A

Finns det bilparkeringsplatser längs Amiralsvägen hela vägen mellan Centrumvägen och Lärdomsvägen? Gångvägen i tunneln under Amiralsvägen vid Centrumvägen ger en trygg underfart för gående. Vid planeringen av Söderkulla ansågs detta vara viktigt. Gångvägen används med kunde göras trevligare. Den upptrampade stigen (bild) visar att gångvägen genom tunneln vid Centrumvägen använts (vinter 2024). Bör nogt övervägas om man avskaffar den. Gångvägen under Amiralsvägen vid Tasbyvägen har gjorts inbjudande för gående.

VASTINE: *Parkering längs gatan anvisas på Amiralsvägen. Även på Lärdomsvägen anvisas parkering längs gatan.*

Tunneln under Amiralsvägen kommer att bevaras. Tunneln är förutom en gång för fotgängare även viktig för placering och underhåll av infrastrukturen för kommunalteknik. Eventuella behov av att förbättra tunneln avgörs i samband med gatuplaneringen.