

B 16 / STORÖRENIN ÖRNVIKINRANNAN VIRKISTYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS /
B 16 DETALJPLANEÄNDRING FÖR REKREATIONSOMRÅDET ÖRNVIKSTRANDEN I STORÖREN.

11.10. – 12.11.2012 / MRL 62. §:n mukainen osallisten ja muiden kunnan jäsenten kuuleminen / Hörande enligt MBL 62. § av intressenter och andra kommunmedlemmar

<i>N:o, huomauttaja Nr, anmärkare</i>	<i>Mielpide / Tiivistelmä Åsikt / Referat</i>	<i>Vastine Bemötande</i>
1. nn + nn RN:o 6:630 (26.10.2012)	<p>Vastustamme yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitetun ranta-alueen itäosan muuttamista kahdeksi omakotitontiksi. Ostimme kiinteistön RN:o 6:630 kotimme tontiksi, koska siitä on näköala virkistysalueen yli merenlahdelle. Kaavan muutoksella peittyisi koko jäljellä oleva merinäköala-sektorimme. Nykyisessä kaavassa muut rantakorttelit ovat käytännössä yhtenäistä muuria jonka harjakorkeus on + 8,5 m. Meidän ohellamme ainakin kuusi AO-2 -alueen kiinteistöä menettäisi viimeisen kapean näköalansa merelle.</p> <p>Lasten leikkipaikka ja kaikille avoin virkistysalue typistyisi aivan liian pieneksi, syrjäiseksi ja huonosti toimivaksi. Olisi hyvä, jos Sipoonranta avautuisi muillekin kävijöille, eikä rantaa rakennettaisi tukkoon. Alueella kaivataan kivettyjen laitureiden ja aukioiden lisäksi kaikille avointa lähivirkistysaluetta. Suuresta osasta Sipoonrannan asunnoista puuttuu oma piha, ja asuntojen piha-alueet ovat niukat. Vahvistetun asemakaavan mukainen meren rannalla sijaitseva puistomainen virkistysalue lasten leikkipaikkoinen on tärkeä kaikille kuntalaisille. Kaavan muutoksesta kohdistuisi haittavaikutuksia laajaan nykyisten ja tulevien kuntalaisten joukkoon. Tämän vuoksi kysymme, kenen hyötyä tai etua Sipoon kunta muutosesityksellä hakee? Storörenin tuoreeseen asemakaavaan on tehty lyhyessä ajassa jo kaksi muutosta. Miten Sipoon kunta näkee luottamuksen suojan merkityksen asemakaava-alueelta tontin ostavan suhteen?</p>	<p>YHTEINEN VASTINE KAIKKIIN MIELIPITEISIIN</p> <p>Osallisten mielipiteissä asemakaavan muutosluonnoksesta kiinnitetään huomiota samantyyppisiin seikkoihin, joten niihin on laadittu yhteinen vastine.</p> <p>SELVITYKSET</p> <p>Muutoksen vaikutusten arviointiin tarvittavat selvitykset ovat vielä keskeneräisiä ja osa puuttuu kokonaan. OAS:ssa lueteltujen selvitysten tilanne:</p> <p><u>1. Muutosalueen pilaantuneen maaperän kokonaiskartoitus, ja kunnostuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat:</u></p> <p>Konsultti on koonnut tietoja lähellä sijaitsevan toisen alueen maaperän kunnostustoimista. Muutosalueelta ei ole otettu yhtään maaperänäytettä, maaperän pilaantumisen ja suunnittelemtoman jätetäytön laajuutta ei ole kartoitettu eikä maaperän kantavuutta ja vakavuutta selvitetty.</p> <p>Selvitystä on täydennettävä niin, että voidaan arvioida asianmukaisesti kaikki kaavan muutoksen vaikutukset, siitä aiheutuvat toimet ja kustannukset.</p> <p><u>2. Täyttöjen vaikutukset ja riskit alle jäävälle olemassa olevalle kunnallistekniikalle, naapurikiinteistöjen vesi- ja viettoviemärien liitoksille ja toiminnalle, sekä erikseen jätevesipumppaamolle:</u></p> <p>Konsultin kunnallistekniikan selvitystyössä karttana käyttämää luonnoskuvaa ei ole aiemmin esitetty kunnan kaavoitustoimelle. Se ei ole myöskään kaavoitusaloitteen liitekuva. Maankäyttöluokkien rajaukset ja maanpinnan korkeusasemat poikkeavat myös muutosluonnoksesta, ja puiston talousrakennus puuttuu kokonaan. Kadun korotus tulvanuhan edellyttämään tasoon ja sen vaikutus vanhempien vesi- ja</p>
2. nn + nn RN:o 6:629 (29.10.2012)	<p>Ostimme keväällä 2012 tontin Sipoonrannasta (nyt RN:o 6:629) pelkästään sen sijainnin vuoksi, koska talon länsisivulta on esteetön näkyvyys virkistysalueeseen ja merenpoukamaan. Näin meille vakuuttivat tontin välittäjä ja tontin silloinen omistaja. Tähän perustui tontin korkea hinta. Emme tule hyväksymään kaavanmuutosta virkistysalueelle missään muodossa. Perusteluina tonttimme arvon aleneminen, maisemahaitta, ja niukan virkistysalueen supistumiseen lähes olemattomaksi.</p>	
3. nn (06.11.2012)	<p>Vanha asemakaava on hyvä, maanomistaja on sen hyväksynyt ja se tulee toteuttaa. Muutosluonnos, jossa yleiseen käyttöön tarkoitettu virkistysalue muutetaan kahdeksi omarantaiseksi omakotitontiksi, on huono ja väärä eikä sitä tule viedä eteenpäin.</p> <p>500 asukkaan asemakaavaa ei voi tehdä ilman virkistysaluetta. Siksi vanhassa asemakaavassa on puisto, uimaranta ja leikkipaikka. Nyt tämä yritetään kaavamuuoksella mitätöidä ja muuttaa vähitellen omakotitontteiksi. Se ei ole ollut alkuperäinen tarkoitus, eikä saa olla nytkään.</p>	

Viittaan asiassa miellipiteeseeni muutoksen OAS:sta. Sipoolaiset tarvitsevat yleisessä käytössä olevan yhteyden mereen. Jo nykyiset asukkaat tarvitsevat uimarannan, ja Sipoonrannan n. 500 uutta asukasta tarvitsevat uimarannan. Kaikissa päätöksissä on varmistettava, ettei estettä virkistysalueen ja uimarannan rakentamista myöhemmin. Hulevesiputki on johdettava kauemmas merelle tai siirrettävä muualle. Pumppaamo on varmistettava niin, ettei ylivuotoja tapahdu. Eikä tule rakentaa mitään uutta, joka estää rantaviivan yleisen käytön. Näin ylläpidetään asemakaavan tahtoa rakentaa virkistysalue ja uimaranta heti kun kunnalla on siihen henkiset ja taloudelliset edellytykset.

Virkistysalueita ei alueella ole. Kaavakonsultti saattaa kyetä virkistymään kuvitteellisella virkistysalueella, mutta tavalliselta sipoolaiselta se ei onnistu. Sipoossa - merellisessä kunnassa - ei ole ainuttakaan meri-uimarantaa, eikä muitakaan uimarantoja ole tarpeeksi, eikä Sipoonrannan lähellä ainuttakaan. Ehdotettu kaavamuutos estää uimarannan ja leikkipuiston toteutumisen. Itse asiassa on varsin kummallista, että tällaista kaavamuutosta edes ehdotetaan ja ryhdytään sitten "vakavasti" käsittelemään ikään kuin olisi kyse asiallisestakin asiasta.

Kun Storörenin suunnitelmat esiteltiin valtuustolle, vastustin jo silloin vielä tyhjillään olevien rantojen varaamista yksityiseen käyttöön asemakaava-alueella. Oheistan silloisen kannanottoni. Myöhemmin Sipoon kunta antoi jopa lisärakennusoikeutta rakennusherroille täysin ilman vastavaatimuksia.

Nyt ranta-alueelle halutaan vielä lisää rakennusoikeutta kahdelle omakotitalolle, alueen uimarannan ja viheralueen kustannuksella. Talojen rakentamista jonnekin Storörenin alueelle en nytkään vastusta, mutta kantani valtuuston jäsenenä on, että uimarannan olemassaoloa ei missään tapauksessa saa vaarantaa tai edes pienentää!

Todella kalliille Storörenin alueelle on houkuteltu asukkaita siinä uskossa, että alueella on oma uimaranta ja viheralue. Olisi valheellista ja epäeettistä nyt toimia tätä vastoin. Alueella täytyy olla omajuuri niin tasokas uimaranta kuin asukkaiden on annettu ymmärtää sen jonain päivänä olevan. Ellei uimarantaa voida toteuttaa alkuperäisellä paikalla, niin samantasoinen ja -kokoinen uimaranta täytyy toteuttaa alkuperäisen aikataulun mukaisesti jossain toisessa paikassa Störörenin alueella.

4.
nn
06.11.2012)

Hur går det med Sibbos visitkort som det gröna natursköna och havsnära on man på detta lilla grönområde som reserverats vid Sibbostrand planerar 2 egnahemshus? Som sådant är området redan alldeles för litet. Lekparken påminner mera om en radhuslekplats för att ens tänka på hur simstrand o grönområde skall rymmas med i såfall.

Sibbo / Sibbostarand som marknadsfört sej som det gröna, natursköna, havsnära området, men med nu inplanerade hushöjder blir det ett instängt otrivsamt område för alla! Dessutom sänker det tomtpriserna för alla omgivande fastigheter, vem ersätter denna värdesänkning? Vi has förstått att Eero Seppänen i egenskap av kommunens representant bistått fråninformation o. verkät som rådgivare samt fört ärendet framåt. Med vilka befogenheter från kommunens sida verkade E. Seppänen? Vi kräver att en utomstående icke jävigt person (ej markägare) utredes jävighet o. befogenheter och alla närstående markägare informeras härom vem som valts till detta uppdrag.

Dessutom hur är det möjligt att placera en lekplats vid en avfallspumpstation. Av erfarenhet vet vi att dessa ibland luktar och hur har en eventuell läcka gå risk utsetts? Även detta kräver vi en utförlig ut-

viemärilinjojen uusimistarpeeseen on selvittämättä. Maanpinnan noston vuoksi mahdollinen pumppaamon perustamistapa ja uusimistarve, kuten myös vanhan rakennuskannan kiinteistökohtaisten pumppaamojen tarve on selvittämättä. Virkistysalueen talousrakennuksen kohdalla maanpinnan nostoa ja rakennusalan sijaintia suhteessa olemassa olevaan viemärin linjaan ei ole selvitetty.

Selvitystä on täydennettävä niin, että kaavan muutoksen kaikki vaikutukset ja siitä aiheutuvat toimet ja kustannukset voidaan arvioida asianmukaisesti.

3. Selvitys tulvanuhkan edellyttämästä maanpinnan tason nostosta, täyttöjen laajuudesta ja määrästä, laadusta, vaikutuksista maaperän rakennettavuuteen ja vakauteen – mukaan lukien mahdolliset lisätoimet aiemmin tehtyjen täyttöjen alueilla ja meren rannalla: Kaavaseloituksessa on mukana alustavaa selvitystä asiasta. Asukkailta on saatu v. 2005 talvitulvan valokuvia. Tarkistetaan ja täydennetään selvitystä. Lisätään mukaan valokuvavälikuvamateriaalia.

Viimeistellään selvitystä niin, että kaavan muutokseen liittyen tulvanuhan ja sortumavaaran eliminoimisesta aiheutuvat toimet ja kustannukset voidaan arvioida asianmukaisesti.

4. Alueleikkauksien avulla ohjeistus täytön muotoilusta lähimiljöön ja maisemakuvan kannalta: Selvitys on tarpeen muutoksen vaikutusten arvioimiseksi. Konsultilta ei ole saatu vielä ko. selvitystä tai sen luonnosta nähtäväksi ja arvioitavaksi.

5. Selvitys kuinka lähelle jätevesipumppuasemaa voi ilman riskiä sijoittaa uudisasutusta: Selvitys on tarpeen muutoksen vaikutusten arvioimiseksi. Konsultilta ei ole saatu vielä ko. selvitystä tai sen luonnosta nähtäväksi ja arvioitavaksi.

6. Selvitys Storörenin asuinalueen yleisten virkistysalueiden, puistojen ja leikkipaikkojen määrästä, laadusta ja käytettävyydestä: Selvitys on tarpeen muutoksen vaikutusten arvioimiseksi. Selvitysluonnos on kaavoitusyksikössä tarkistettavana; siihen on tulossa täydennyksiä, muutoksia ja joitakin korjauksia.

7. Selvitys lähiseudulle kaavoissa varattujen ja olemassa olevien yleisten uimarantojen määrästä ja koosta suhteessa käyttöpotentiaaliin, sekä niiden saavutettavuudesta: Selvitys on tarpeen muutoksen vaikutusten arvioimiseksi. Selvitysluonnos on kaavoitusyksikössä tarkistettavana; tulossa täydennyksiä, muutoksia ja joitakin korjauksia.

redning på?

Vi förventar oss att Sibbostrand skall bli det havsnära område som utlovades då vi köpte vår tomt och ej ett inträngt, tråkigt, otrivsamt bostadsområde!

5. – 6.

nn/
RN:o 6:396
(06.11.2012)
nn/
RN:o 6:396
(puhelimitse
09.11.2012)

Huolenaiheena on Sipoonrannan virkistysalueiden vähäisyys ja laatu. Kouluikäisille ei alueella ole mitään ulkoliikunta-alueita tai pientäkään pelikenttää. Myös aikuisille ja ikääntyville tarvitaan kaunis korkeatasoisesti istutettu puisto ja rauhallinen luonnonmaisema-alue. Voimassa olevan kaavan virkistysalue tulee kunnostaa kaiken ikäisille asukkaille monipuoliseen käyttöön sopivaksi. Niukan puiston ja vapaan rannan vähentäminen on ristiriidassa alueen korkeiden laatutavoitteiden kanssa, joten sitä ei voi hyväksyä.

7.

nn /
RN:o 6:603
RN:o 6:635
RN:o 6:636
(puhelimitse
12.11.2012)

Kaavaan varattu virkistysalue ja meren ranta tulisi kunnostaa kauttaaltaan turvalliseksi, kauniiksi ja laadukkaaksi. Nyt maastossa on paikoin metallia ym. sekalaisia aineksia, jotka voivat olla lapsille haitallisia ja johon nämä voivat loukata itsensä kulkiessaan alueella. Kouluikäisille ei ole ulkoliikunta- ja pelipaikkoja alueella. Vilkas maantie rajaa aluetta, joten omalla alueella tarvitaan jo senkin vuoksi mahdollisuus kouluikäisten pallopeleille.

Virkistysalueen kunnostaminen tulisi käynnistää koska alueella on jo asutusta ja vielä merkittävästi lisää tulossa. Kyseessä on myös Sipoon maine ja uskottavuus.

8.-12.

nn + nn /
RN:o 6:278

Kyseisen alueen lähinaapureina ja kiinteistönomistajina vastustamme muutosehdotusta. Nykyiselle VU-7 alueelle ei tule sallia mitään osin luokituksen muutosta eikä varsinkaan sallia asuntorakentamista.

nn + nn /
RN:o 6: 297

Nykyinen asemakaava sai lainvoiman 2.7.2009. Silloin maanomistajan alueelle ajamat kaksi rakennuspaikkaa ei nähty sopivan asemakaavaan. Olosuhteissa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia jotka puoltaisivat tämän muutoksen nyt.

nn + nn /
RN:o 6:290

Alueen kerrostalojen kerroskukuja on nostettu alkuperäisestä asemakaavasta kolmesta neljään. Sallimalla tiiviimpää rakentamista pitää myös virkistyskäyttöön varattuja alueita nostaa – ei suinkaan entisestään supistaa. Säännösten mukaisten tehokkuuslukujen suhdevaatimuksista ei tässä pidä joustaa eikä poiketa.

nn + nn /
RN:o 6:277

Alueella sijaitsevan pumppuaseman ylivuotorasite: Ylivuotojen ennakointi ja niihin varautuminen? Eikö turvavyöhykettä huomioida kaavoituksessa?

nn /
RN:o 6:112
(12.11.2012)

Alueella tarvitaan tämä yhteinen oleskelualue meriyhteydellä kaikille alueen asukkaille, muutosehdotus supistaisi oleellisesti mahdollisuuksia tähän.

13.

nn + nn
RN:o 6:391
(15.11.2012)

Alueelle tarvitaan virkistysalue meriyhteydellä kaikille alueen asukkaille. Alue tulee säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisena. Jos asemakaavaa muutetaan, tulee kuntalaisten tasa-arvoa kunnioittaen mahdollistaa asemakaavan muutos jatkossa myös muille muutosta hakeville.

MUITA SELVITYSTARPEEN PERUSTEITA / VAT:

MRL:n 3 luvun 22-24 § käsittelevät valtakunnallisia alueidenkäyttöävoitteita (VAT). VAT:n muutos (VNp 2008) tuli voimaan 01.03.2009. Siinä alueenkäytön suunnittelulta ja alueenkäytöltä edellytetään eräitä erityistavoitteita, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa.

VAT (VNp 2008)mm:

"Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

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

VAT:n muutoksen edellyttämiä selvityksiä ei ole vielä käytettävissä. Ne liittyvät osittain OAS:ssa lueteltuihin seikkoihin, mutta esim. tulvariskialueen käyttöönotolle uudisrakentamiseen edellytetään laajempaa tarkastelua ja perustelua kestävä kehityksen kannalta.

Huom! Kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta

...
