

## S30 Joensuun tila/Detaljplan för Joensuu gård

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 21

1151/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare Kaavoittaja / Planläggare Jenny Hölttä,  
jenny.holтта(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.2.2022.

Joensuun tilan asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021-2025. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa Joensuun tilan toiminnan kehittäminen mm. lisäämällä alueella vapaa-ajan-asumisen mahdollisuuksia. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia omakotitalojen rakentamiseen ja palvelujen laajentamiseen alueella.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Suunnittelualue sijaitsee Uuden Porvoontien tuntumassa, noin 1,5 km Söderkullasta länteen. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Joensuun kartanon tuntumaan sen toimintaa tukevien loma-asuntojen ja asuintonttien rakentaminen. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia palvelujen laajentamiseen alueella.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

#### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnitelmassa alueella on kolme RA-korttelia. Kortteleista itäisin sijoittuu nykyisen frisbeekentän alueelle. Sen rakennusoikeus on määritelty rakennustehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

Hitántien länsipuolelle on sijoitettu kaksi RA-kortteleista. Hitántien varressa sijaitseva kortteli on tiiviimpi ja koostuu rivitalomaisista tai kytketyistä rakennuksista. Mäen päällä sijaitseva kortteli koostuu erillistaloista. Korttelialueiden sisäisestä kunnallistekniikasta ja sen toteutuksesta sekä kaikista kustannuksista vastaa maanomistaja, ja liittymien liitoskohdista tulee olla sopimus Sipoon veden kanssa. Hitántie säilyy tienhoitokunnan tienä ja maanomistaja vastaa myös kaikista kaavan aiheuttamista tiehen liittymistä parannustoimista, ja tästä tulee sopia tiehoitokunnan kanssa.

Tavoitteena suunnittelussa on tiivihkön, mutta samalla pienimittakaavaisen ja ilmeeltään tasapainoisen kokonaisuuden luominen. Hankkeen maisemavaikutuksia pyritään minimoimaan mm. olemassa olevan puuston säästämistä koskevilla kaavamääräyksillä.

Tiiviimmällä osa-alueella on rakennusoikeutta 3500 k-m<sup>2</sup>. Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

Toisen RA-alueen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup>, josta 2000 k-m<sup>2</sup> on talousrakennuksia. Alueelle muodostuu hallinnanjakosopimuksella havainnepiirroksen mukaisesti hallinnanjakosopimuksella toteutettavia tontteja n. 40 kpl, joilla on vaihtelevan suuruinen rakennusoikeus. Ajatuksena on, että Uuden Porvoontien puolella olisi ainoastaan työ- ja harrastetiloja tai varastotiloja, jotka samalla muodostaisivat luontevan melumuurin Uuden Porvoontien suuntaan. Melualueella tämän rakennuksista muodostuvan melusuojan tulee olla rakennettu ennen kuin muuta rakentamista voidaan toteuttaa, jotta piha-alueiden melu on hallittua.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Hitántien tiehoitokunta
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll
- Rakennusvalvonta
- Sipoon ympäristövalvonta
- Sipoon luonnonsuojelijat ry

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Joensuun tilan asemakaavan, kaava S30, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Joensuu gård, plan S30, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.