

S26 Opintien asemakaavan muutos

Asemakaavaehdotus nähtävillä 13.12.2024 – 31.1.2025

S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Detaljplaneförslaget framlagt 13.12.2024 – 31.1.2025

Vastineraportti

Bemötanderapport

Opintien asemakaavaehdotuksesta jätettiin kunnan kirjaamoon 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Vastineita on sijoitettu tekstin lomaan helpottamaan lukemista.

Om Lärdomsvägens detaljplaneförslaget inlämnades 6 utlåtanden och en anmärkning. Bemötanden placerats inuti texten för att underlätta läsningen.

1. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-keskus katsoo, että kulttuuriympäristön osalta on valitettavaa, että koulurakennus on purettu ja sen mahdolliset suojelutavoitteet ja suojelun edellytykset on jätetty tutkimatta kaavaprosessin ollessa kesken. Koulusta ei laadittu edes suppeaa kuvausta kaavaselostuksessa eikä myöskään sen kuntoa tai korjattavuutta ollut arvioitu.

On hyvä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ja kaavaselostuksen mukaan arvioinnissa on hyödynnetty KILVA-työkalua. KILVA-työkalulla tehty arviointi on kuitenkin syytä liittää kaava-aineiston liitteeksi. ELY-keskus toistaa myös kaavaluonnoksesta lausumansa siitä, että jos asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset arvioidaan todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteisiksi tai merkitykseltään neutraaleiksi, tulee arvion pohjalla mahdollisesti käytetyt laskelmat esittää tai muuten perustella arvioinnin lopputulos. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat vähintäänkin vähäisesti kielteiset.

Vastine:

Opintien koulurakennuksen purku oli alueen asemakaavoituksesta erillinen hanke, johon alueen kaavoituksella ei enää voitu vaikuttaa. Päätös purkamisesta oli tehty jo ennen asemakaavoituksen aloittamista. Kiinteistö oli ennen purkua pidempään tyhjillään ja kokenut massiivista ilkivaltaa sekä aiheuttanut viikoittaista häiriökäyttäytymistä alueella.

2. Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on antanut valmisteluvaiheen aineistosta lausunnon. Lausunnon pohjalta on

- rakennusoikeuksia täsmennetty rakennusaloittain ja talousrakennusten osalta kaavamääräyksiä on täydennetty; rakennusalan ulkopuolelle voi sijoittaa kullekin tontille yhden, alle 30-neliöisen talousrakennuksen lukuun ottamatta korttelin 21023 tontteja
- 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 kaavassa Sipoon pysäköintilinjausten mukainen eli 1 ap / 90 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto; valiokunta on lausunnossaan edellyttänyt, että kerrostalorakentamista mahdollistavissa asuinkerrostalojen kortteleissa autopaikkojen määrä tulee olla vähintään 1 per asunto** ja AO-kortteleiden autopaikkojen vaatimus tulee olla kaksi per asunto.
- polkupyöräpaikkojen määräykset on lisätty yleisiin määräyksiin ja
- katualueiden nimistöä on täydennetty.

Asemakaavaehdotuksen kaavakartan osalta pyydetään kiinnittämään huomioon selkeään "istutettavan alueen osan" -merkintään kartalla – esim. K21020; lisäksi itse merkinnän määräys puuttuu kaavakartalta. Onko tarkoituksella jätetty pois korttelialueiden reunojen määrittely "istutettavan alueen osan" merkinnällä katualueen puolelta?

Opintien pihakadun päättyminen ja sen liittymäkieltomerkinnät ovat epäselvät.

Pyöräpaikoista on mainittu yleisohjeena: "polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle"; tätä ei pitäisi sallia ainakaan AO-kortteleissa.

Alueelle laaditut sitovat rakennustapaohjeet sisältyvät kaavan ehdotusvaiheeseen ja ne hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä; rakennusvalvonta arvioi rakennustapaohjeet yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

Vastine:

Kerrostalokorttelien pysäköintinormi on kunnanhallituksen asettama. Opintien asemakaavan kerrostalokorttelissa mitoitus on kuitenkin väljempi, ja pysäköinnille varattu tila on kunnanhallituksen minimivaatimusta hieman suurempi. AO-korttelin pysäköintimääräys on ollut valiokunnan edellyttämä 2 autopaikka/asunto.

Lisätään K21020 istutettavan alueen osa myös jalankulun ja pyöräilyn väylää vasten olevalle korttelin sivulle. Lisätään myös alueen määräys määräysluetteloon.

Pihakadun päässä olevaa liittymäkieltomerkinä on selkeytetty.

Korjataan polkupyörien säilytystiloja koskevaa määräystä siten, että se koskee vain AK- ja Y-korttelialueita.

3. Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi sitovissa rakentamistapaohjeissa kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen yllilämpenemisen ennalta ehkäisyyn. Huoneistojen tulisi olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys. Vilkkaasti liikennöityjen teiden läheisyydessä rakennusten ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

Vastine:

Yllilämpenemisen estäminen ohjataan ensisijaisesti rakentamismääräysten kautta, mutta asiaan voi vaikuttaa myös kaavoituksessa esim. katupuiden avulla ja näin on osittain tehtykin kaavaan liittyvässä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Rakennustapaohjeeseen on lisätty maininta, että ilmanvaihdon suunnittelussa tulee huomioida liikenteen pienhiukkaset.

4. Porvoon museo

Kaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan taajamaa yleiskaavan mukaisesti ja tutkia alueelle kerrostalo- ja pientalojen sijoittaminen. Kaava-alueella olevien päiväkotijärjestelmien ja nuorisotilatoiminnan sekä palvelutalon laajentuminen mahdollistetaan kaavalla.

Kaava-alueelta on purettu rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1973 rakennettu koulu urheilusalia lukuun ottamatta. Muutoin alueella on pientaloja ja palvelutalo Linda. Alueelle esitetty rakennuskorkeus on maltillinen ja kortteleiden käyttötarkoitus soveltuu taajamarakenteen ja matalan asuintaloalueen nivelkohtaan. Rakennustapaohje ohjeistaa hyvin ottamaan huomioon maanpinnan luonnollisen korkeuden ja rakennusten yhtenäisen ilmeen.

Kaava-alueelta ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Alue on rakennettua ympäristöä, josta ei voida olettaa uusia kohteita löytyvän.

Porvoon museolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksen ehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Sipoon kunnan vapaa-ajanjaosto

Liikuntapalvelut

Opintien S26 kaavan alueelta on poistettu uusimman kaavaehdotuksen mukaan viher- ja hiihtoreittiyhteys Söderkullan hiihtostadionin ja Taasjärven alueen väliltä Opintien kautta. Mm. latukoneelle ei ole tällä hetkellä riittävää leveyttä kulkea kyseisen reitin kautta. Kyseinen poistettu viher- ja hiihtoreittiyhteys on tasainen ja helppokulkuinen reitti, joka mahdollistaa mm. ikäihmisten ja lasten liikkumisen. Tämän lyhyen yhteyden poistuminen tulee vaikuttamaan myös laajempaan viher- ja hiihtoreitistöön Söderkullan alueella, sillä Taasjärven alueelle pääsee vain haastavan jylhän Söderkullan viher- ja latureitin kautta, jolla vaatimustasona on hyvä motoriikka sekä hyvä fyysinen kunto. Mikäli nyt Opintien S26 kaavan alueelta poistuu kyseinen viher- ja hiihtoreittiyhteys, tulee helppokulkuinen ulkoilureittivaihtoehto suunnitella toiseen kohtaan Söderkullan alueelle. Samalla tulee varmistaa latukoneen yhtäjaksoinen kulku koko reitistön alueelle. Liikuntapalveluiden käytössä oleva suurempi hiekkakenttä poistuu käytöstä, ja pienempi hiekkakenttä jää liikunta- ja tapahtumakäyttöön. Tämän johdosta alueelle on lisätty pieni paikoitusalue, joka lisää alueen toimintojen saavutettavuutta. Alueen kaavoituksessa tulee kannustaa monipuoliseen, liikunnalliseen ja yhteisölliseen kuntalaisen arkeen.

Vastine:

Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaavan aluevarauksia on tarkistettu niin, että ladun sovittaminen Amiraalintien varteen on mahdollistettu. Söderkullassa on toivottu usein, että talviaikaan jalankulkumahdollisuuksia olisi enemmän. Nyt ratkaisun myötä vierekkäin kulkevat erilliset jalankululle ja hiihdolle tarkoitetut väylät.

Lisäksi koko Söderkullan viher- ja virkistysalueiden reitistöä tarkastellaan yhtä aikaa käynnissä olevan Söderkullan kaavarungon yhteydessä laadittavassa viher- ja virkistysalueverkostosuunnitelmassa, yhteistyössä katu- ja viheralueyksikön ja liikuntapalveluyksikön kanssa. Suunnittelussa otetaan huomioon lausunnossa mainitut vaatimukset verkostosta.

Asemakaavamuutoksessa säilytetään pelikenttä ja sen viereen on sijoitettu rakennusoikeudellinen alue pukuhuonerakennusta ja kioskitoimintaa varten. Lisäksi näiden viereen on osoitettu ohjeellinen kenttä, johon voi sijoittaa esimerkiksi minigolfkentän.

Nuorisopalvelut

Kaava mahdollistaa nuorisotila Pleissin toiminnan jatkumisen. Nuorisotilan piha-alue ja ulkovarasto kuitenkin poistuisivat, mikäli kaavaehdotus hyväksytään. Pleissin piha-alue ja ulkovarasto ovat olennaisia nuorisotilan toiminnan kannalta. Piha-alue tarjoaa tilaa ulkotoiminnoille ja tapahtumille, jotka ovat tärkeitä nuorten hyvinvoinnille ja osallistumiselle. Kunnan yksi tärkeimmistä strategisista tavoitteista on lasten ja nuorten hyvinvoinnin edistäminen. Kaavan toteutus ei saa vaarantaa nuorisotilan toimintamahdollisuuksia eikä heikentää alueen houkuttelevuutta nuorille. Olisi hyvä tehdä vaihtoehtoisia ratkaisuja, joissa nuorisotila Pleissin piha-alue ja ulkovarasto säilyvät. Jos säilyttäminen ei ole mahdollista, tulisi rakentaa korvaavia piha-alueita ja varastotilaa, jotka vastaavat nykyisiä tarpeita ja mahdollistavat nuorisotilan toiminnan jatkumisen myös piha-alueella. Kaavoituksen tulisi tukea pitkäjänteistä nuorisotyötä ja yhteisöllisyyttä alueella. Piha-alueen poistuminen voi heikentää alueen vetovoimaa nuorten näkökulmasta.

Vastine:

Kaavaluonnokseen verrattuna Pleissin piha-aluetta on laajennettu huomattavasti. Piha-alueen laajennus mahdollistaa uusien pihalle tarvittavien toimintojen järjestämisen. Piha-alueella on tilaa sekä pysäköinnille, varastotiloille että nuorten vapaamuotoiselle käytölle. Ehdotusvaiheen jälkeen rakennusala on laajennettu nuorisopalvelujen pyynnöstä vielä hieman lisää, jotta piharakennuksen rakentaminen suotuisaan kohtaan voidaan varmistaa.

Sipoon opisto

Kaava mahdollistaa Sipoon opiston toiminnan Punahilkka kiinteistössä (sama kuin Pleissi) mikä on tärkeää opiston Söderkullan palveluiden kannalta. Koska Punahilkan kiinteistö palvelee koko Etelä-Sipoota, on alueella myös huomioitava autojen pysäköintimahdollisuus.

Vastine:

Kaavaluonnokseen verrattuna Pleissin piha-aluetta on laajennettu huomattavasti. Piha-alueella on tilaa pysäköinnille, minkä lisäksi Opintielle on tulossa kadunvarsipysäköintiä.

Kulttuuripalvelut

Julkisella taiteella on tärkeä rooli S26 Opintie asemakaavassa, sillä se edistää yhteisöllisyyttä ja vaikuttaa positiivisesti Söderkullan asukkaiden hyvinvointiin. Julkinen taide vahvistaa Söderkullan keskustan identiteettiä ja kulttuurista perintöä. Mahdolliset sijoitukset julkiselle taiteelle voi olla Landsänginaukio, leikkipuiston viheralue ja kenttä. Aukiolle voi taiteen avulla suunnitella erilaisia laatoituksia, jotka erottavat kulkuväylät toisistaan. Tulevat taiteelliset teokset voivat kertoa esim. paikallisten asukkaiden tarinoista ja historiasta, mikä lisää alueen yhteisöllisyyttä ja ainutlaatuisuutta.

Vastine:

Julkisen taiteen sijoittaminen alueelle on myös kaavoituksen mielestä tärkeä osa kaavahanketta. Yksiköiden välisen yhteistyön avulla alueelle voidaan sijoittaa erilaisia, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä tukevia taide-elementtejä. Taiteen sijoittamisen periaatteista ja käytännön toteuttamisesta sovitaan alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

6. Nuorisovaltuusto

Kaavaehdotus herätti nuorisovaltuustossa pohdintaa eri liikuntamahdollisuuksien vähenemisestä. Riittääkö Miilintiellä tiloja ja aikaa kaikille tällä hetkellä Opintien liikuntasalissa järjestettävälle harrastuksille, kuinka käy nuorisotalo Pleissin viereisen ulkojääradan, leikkipuiston ja hiihtoladun. Kaikki Opintien varrella sijaitsevat liikunta- ja ulkoilupaikat ovat erittäin tärkeitä lähialueen perheille.

Esille nostettiin myös ison viheralueen menetys Amiraalintien ja Opintien risteyksessä ja alueen ja ko. risteyksen turvallisuus ja ajojärjestelyt asuintalojen, asukkaiden ja liikenteen lisääntyessä merkittävästi.

Parkkipaikkojen riittävydestä tulee huolehtia ja tässä tulee ottaa huomioon uusien asukkaiden lisäksi myös Pleissin ja Sipoon Opiston tilojen kaiken ikäiset käyttäjät. Parkkipaikkojen suunnittelussa tulisi siis ottaa huomioon myös, polkupyörät, mopot, mopoautot ja autot.

Vastine:

Viheralueen määrä pienenee Amiraalintien ja Opintien risteyksessä uuden rakentamisen ja Amiraalintien parantamisen vuoksi. Viheralueiden laatuun panostetaan kuitenkin muualla kaava-alueella nykytilannetta enemmän. Asemakaavamuutoksessa säilytetään leikkipuisto ja pelikenttä, ja sen viereen on sijoitettu rakennusoikeudellinen alue pukuhuonerakennusta ja kioskitoimintaa varten. Lisäksi näiden viereen on osoitettu ohjeellinen kenttä, johon voi sijoittaa esimerkiksi minigolfkentän. Alueelle on jo nyt toteutettu uusi ulkokuntosali, mikä tulee säilymään myös alueen muilta osin toteutuessa. Asemakaavan yksi tavoitteista oli säilyttää ulkoilu- ja kuntoilumahdollisuuksia sekä myös parantaa yleisten alueiden laatua. Viheralueista tulee eri ikäryhmille houkuttelevia, monipuolisia toiminnan ja oleskelun alueita.

Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaavan aluevarauksia on tarkistettu ja laajennettu niin, että ladun sovittaminen Amiraalintien varteen on mahdollistettu. Söderkullassa on toivottu usein, että talviaikaan jalankulkumahdollisuuksia olisi enemmän. Nyt ratkaisun myötä vierekkäin kulkevat erilliset jalankululle ja hiihdolle tarkoitetut väylät. Lisäksi koko Söderkullan viher- ja virkistysalueiden reitistöä tarkastellaan yhtä aikaa käynnissä olevan Söderkullan kaavarungon yhteydessä laadittavassa viher- ja virkistysalueverkostosuunnitelmassa, yhteistyössä katu- ja viheralueyksikön ja liikuntapalveluyksikön kanssa.

Kaavaluonnokseen verrattuna Pleissin piha-aluetta on laajennettu huomattavasti. Piha-alueella on tilaa pysäköinnille, minkä lisäksi Opintielle on tulossa kadunvarsipysäköintiä. Pysäköintijärjestelyt tontin sisällä suunnitellaan ja toteutetaan kaavoituksen jälkeisissä vaiheissa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Sipoon Energialla ei ollut lausuttavaa.

Muistutukset

Muistutus A

Jag bor på [REDACTED] i Söderkulla, på botten våningen. Förbi min lägenhet löper en "cykel / promenad väg" ner från torget till parken och det nya planerade bygg området.

Denna väg som borde vara endast för cyklister och fotgängare är mera som en motorväg. Värst på våren, sommaren och hösten. Motorcyklister i synnerhet kör med hög fart förbi. Här finns inga hastighets begränsade skyltar eller skyltar som förbjuder mopeder, motorcyklar, scootrar och fordon. Så det är fritt fram för alla. Här körs det fortare än på stora vägen för det finns ingen begränsning. Det är en genväg och bekväm att använda i stället för att åka runt som man skall in till byn. Jag har stoppat många och tagit upp deras skylt nummer men de är tillbaka nästa dag.

Nu när det skall byggas till så blir trafiken ännu livligare och någon kommer att skadas svårt. Jag tänker på alla barn som leker i parken. Äldringar som är ute och motionerar, mammor med barnvagnar folk med hundar. Alla invånare här är medvetna om oljudet och faran av motorcyklister som ofta kan komma rusande emot i stora mängder.

På sommaren kör de här hela natten. Polisen är för långt borta och de känner till det och deras rättigheter. Jag har ringt många gånger men det tar en halvtimme

innan de är här och då har de försvunnit. Någonting måste göras för att stoppa detta. Faran och oljudet stör hela området och det har varit mycket diskussion på våra websidor men jag har inte sett någon förändring.

Det är mycket viktigt att säkerställa denna väg. För alla som vill använda parken som ett friluftsområde utan att vara rädda för att bli överkörda. Jag har bott här i 6 år och följt med hur farligt det är att gå ut och gå. Jag har sett motorcyklisterna köra mellan barn och föräldrar mellan gamlingar som dyker åt sidan när de kommer med hög fart.

Tänk på det när ni planerar. Tänk på att skydda oss som bor här. Planera ett säkert lugnt och trivsamt bostadsområde där vi kan alla umgås och bo tillsammans. Som det är nu så är det långt ifrån det. Alla klagar men ingenting görs och som jag ser det blir det bara sämre. Kanske någon måste bli skadad först förrän någonting händer.

Vastine:

I planläggningen beaktas trafiksäkerheten, såsom även områdets trivsel. Med detaljplanen eftersträvas dock ofta att möjliggöra smidiga trafikförbindelser för olika åldersgrupper och befolkningsgrupper. Även tillgänglighet beaktas i planeringen av området. Det kan vara utmanande att ta itu med problemet som nämndes i anmärkningen på detaljplanenivå, men anmärkningens text har förmedlats vidare till enheten Gator och grönområden för fortsatt planering.

Kommunens enhet Gator och grönområden konstaterar dock om nuläget att det är svårt att ingripa i ärendet, eftersom det är till exempel enkelt att gå runt betonggrisar. Rutten kan inte blockeras helt, eftersom det ska vara möjligt att ta sig igenom rutten med till exempel barnvagn, cykel och rullstol, och till exempel mopeder ryms igenom samma mellanrum. Torpstigen används även mycket för trafiken till bostadsaktiebolaget, vilket betyder att det inte är möjligt att lägga betonggrisar ditåt.

Farlederna som nämns i anmärkningen har markerats som kombinerade farleder för gång och cykling, vilket betyder automatiskt att man inte alls får köra på dem med motorfordon, om det inte separat tillåts med en tilläggsskylt.

Söderkullan keskustan alueen asemakaavamuutos aloitetaan lähiaikoina. Muistutus välitetään lähtötiedoksi alueen suunnitteluun.