

DISPOSITIONSPLAN FÖR BJÖRNSÖ PLAN FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING



Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i Östersundom, cirka 18 km öster om Helsingfors centrum. Till området hör Björnsö och trafikförbindelser till Nya Borgåvägen och Husholmen. Områdets areal är cirka 2,2 km².

Nuvarande situation

Björnsö är en gles bebyggd, maritim och lummig villastadsdel. För närvarande har Björnsö cirka 430 invånare. De flesta byggnader är stora, relativt nya egna hemshus, men bland dem finns även

några fritidsbostäder. De äldsta byggnaderna på ön ligger på Björntorps gård och uppskattas delvis härstamma från 1700-talet. Kurscentret Kuntokallion kurssi- keskus som ägs av församlingarna i Vanda ger uttryck för 1940- och 50-tals planeringsideal. Winbergs småbåtshamn har i dagsläget cirka 320 båtplatser för fritidsbåtar och i hamnen finns en liten butik och ett café.

Avståndet till den närmaste dagligvaruhandelen vid Nya Borgåvägen och till Zachrisbackens skolcentrum på Knutersvägen är cirka tre kilometer. Vid skolcentret finns finsk- och svenskspråkiga låg-



stadieskolor, ett finskspråkigt högstadium och finsk- och svenskspråkiga daghem.

Björnsövägen är den enda vägförbindelsen till fastlandet. Den genomsnittliga dygnstrafikvolymen är cirka 1 100 fordon per dygn (2009). Linjebussstrafiken på Björnsö började 2009. Längs Björnsövägen har man byggt en gång- och cykelväg. Björnsövägen fortsätter som enskild väg till Winbergs hamn, därifrån skärgårdstrafiken avgår. Björnsö är anslutet till nätet för samhällsteknisk försörjning.

Björnsös topografi är på grund av berggrunden backig och ställvis brant. De högsta platserna i terrängen finns på Kasabergets (+39 m.ö.h.) område på östra Björnsö. På den norra delen av Kasaberget finns en fridlyst formation med jättegrytor. Landryggarnas krön och branter samt strandlinjen har lämnats obebyggda.

På västra Björnsö finns Natura 2000-området Svarta backens lundar och Östersundoms fågelvatten som gränsar till Skutholmen. Björnsövägen som leder till ön korsar Natura-området.

Vad planeras i området?

Dispositionsplanen är en allmän plan som omfattar hela Björnsö och som i fortsättningen kommer att styra detaljplaneändringarna för olika delområden. I dispositionsplanen bestäms på ett övergripande plan byggmöjligheter, områdesreservering för tjänster, grönområden och gatunät. I samband med dispositionsplanen planeras även ordnandet av teknisk försörjning.

Målet med planeringen är en maritim småhusstad med mångsidiga funktioner. I planen anvisas möjligheterna att komplet-

tera nuvarande bostadsområden och för obebyggda områden föreslås nya bostadsområden som är mer urbana till sin karaktär än de nuvarande. Genom tilläggsbyggande försöker man svara mot markägarnas behov och bostadsefterfrågan samt skapa förutsättningar för en ekologiskt och ekonomiskt hållbar stadsstruktur, ordna närservice på gångavstånd och kollektivtrafik med en god servicenivå.

I planen ingår flera nya förbindelser för fordonstrafiken, fotgängare och cyklisterna samt broar mot Korsnäs och Husholmen.

Målet är att bevara de värdefulla naturobjekten, de goda rekreativmöjligheterna och området image som en lummig villastadsdel. I synnerhet strävar man efter att utveckla möjligheterna att använda stränderna för rekreation och tjänsterna i anslutning till rekreation.

Förslag

Förberedelse av dispositionsplanen inleddes på stadens initiativ.

Markägande

Området ägs delvis av staden och delvis av privatpersoner.

Detaljplanesituation

För Björnsö gäller landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes 2002 och i vilken området betecknas som område för centrumfunktioner, som område för sjötrafik samt som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet och särskilda miljövärden. Östersundoms område är inte med i etappplansplan 2 för Nylands





som godkändes 2013 och områdets landskapsplan är under förberedelse.

Området har ingen generalplan med rättsverkan. Området omfattas av Östersundoms gemensamma generalplan som är under beredning. Helsingfors stadsstyrelse har den 10 april 2012 godkänt generalplaneutkastet som underlag för den fortsatta planeringen.

I generalplaneutkastet för Östersundom betecknas Björnsö som byggområde för stadskvarter dominerade av stadssmåhus och småhus, närparker och lokalgator, för funktioner som kräver hallartade lokaler, grönområden samt en närservicekoncentration.

Området har en detaljplan men planen har inte genomförts till alla delar. I de gällande detaljplanerna som upprättats sedan 1990-talet är kvartersområdena i huvudsak reserverade för fristående småhus med en bostad. I de nuvarande detaljplanerna finns cirka 173 byggnadsplatser för småhus. I korsningen av Björnsövägen och Björnstorpsvägen finns två kvartersområden för allmänna byggnader och längs Björnsövägen finns ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar. På öns öst- och sydkust har man planlagt områden för båthamnar och på östkusten ett riktgivande område för badstrand, som inte genomförts. Cirka 35 procent av ytan är detaljplanerad som rekreationsområde.

Andra planer och beslut

Stadsplaneringsnämnden godkände de preliminära planeringsprinciperna för Östersundom den 11 december 2008 och planeringsprinciperna den 18 februari 2010.

Planeringsprinciper för Björnsö:

1. Björnsö är till sin karaktär en småhusstad.

Byggnaderna är i huvudsak småhus med en till tre våningar. Tomternas byggnadseffektivitet är minst $et=0,3$ med vissa undantag. På förslag av fastighetsägarna kan tomter som redan byggts, delas, nya byggnadsplatser anvisas och småhus med flera bostäder tillåtas. På de nya byggnadsområdena är målet att lägsta tomteffektivitet är $et=0,4$.

2. Av strandlinjen är cirka 50 procent eller mer i allmänt bruk. Delar av strandlinjen återställs genom att muddra Svinviken och Kutulök.

3. Björnsö centrum utvecklas till öns östra strand i närheten av Winbergs hamn. Hammens verksamhet som en skärgårdshamn utvecklas.

4. Björnsövägen utvecklas som öns huvudgata.

5. I öns gatunät förbereder man sig på minst ytterligare en bro till fastlandet.

6. Kasaberget utvecklas som öns utsiktsplats.

7. I planeringen av öns områden för närekreation bevaras skärgårdsnaturens särdrag i mån av möjlighet.

Utredningar som gjorts

Utredningar som upprättats för Björnsö dispositionsplan:

- Utredning av vattenförsörjningen och dagvatten för Björnsö dispositionsplans område. (Ramboll Finland Oy. 2014)
- Byggbarhetsutredning för Björnsö. (Sipti Infra Oy. 2014)
- Energimodell för Björnsö område. (Granlund Oy. 2014)
- Byggbarhetsutredning för Björnsö norra strand och Korsnäs strand P18635. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Helsingfors stadsplaneringskontor. 19.10.2012)





- Teknisk-ekonomisk utredning av området för Björnsö dispositionsplan. (Finmap Infra Oy. Helsingfors stadsplaneringskontor. 9.9.2011)

Utredningar angående planeringsområdet som upprättats för Östersundom generalplan:

- Utredning av sjötrafiken i Östersundom och konsekvensbedömning för sjötrafiken. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. Ej färdig, 2014)
- Plan för anläggning av grönområden till generalplanen för Östersundom, utkast 26.2.2014. (Stadsplaneringskontoret)
- Planeringsprinciperna för parkering på Östersundoms område. (Trafix Oy. 27.3.2013)
- Uppdatering av värdefulla flora-och vegetationsobjekt i Helsingfors 2013: Östersundoms stordistrikt och Nybroparken i Botbyåsen (Kurtto, Arto. 2013)
- Natura-bedömning för Östersundoms generalplaneutkast (FCG Suunnittelu ja tekniikka, 13.3.2013)
- Byggbarhetsutredning för markgrunden – Östersundom. (GTK, 28.11.2011)
- Utredning av väg- och huvudgatunät till generalplanen fr Östersundom. (Strafica Oy, 2011.)
- Landskapsutredning på delgeneralplanens nivå för Östersundoms område. (Helsingfors stadsplaneringskontor. FCG Planeko Oy. 2009)
- Värdefulla naturobjekt i berggrunden och markgrunden i Helsingfors inkorporeringsområde 2009. (Salla, Antti. 2008)
- Vegetationsutredning för inkorporeringsområdets södra del. (Helsingfors stadsplaneringskontor. Enviro / Heironen, Markku & Lammi, Esa. 2008)

- Bebyggd kulturmiljö i inkorporeringsområdet. (Helsingfors stadsplaneringskontor. Puustinen, Tuulia. 2008)
- Generalplan för Östersundoms vassruggsområde. (Suikkari, Eeva. 2007)
- Kartläggning av fladdermöss i Sibbo (Siivonen, Yrjö & Wermundsen, Terhi. 2006)

Markanvändningsavtal

Fastighetskontoret bereder på basis av de detaljplaneändringar som görs efter dispositionsplanen och genom förhandlingar med sökanden ett markanvändningsavtal som eventuellt kan användas.

Bedömning av effekter

Stadsplaneringskontoret och vid behov andra sakkunniga bedömer i samband med att dispositionsplanen förbereds effekterna av verkställandet av dispositionsplanen på följande:

- samhällsstrukturen
- trafiken
- ordnandet av teknisk försörjning
- planläggningsekonomi
- naturen och naturresurserna
- hanteringen av klimatförändringen
- landskapet, stadsbilden, den bebyggda miljön och kulturarvet
- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- näringslivets verksamhetsbetingelser

Bedömningens resultat redovisas i planbeskrivningen.

Deltagande i utformningen av dispositionsplanen

Planen för deltagande och bedömning, planutkastet och det övriga förbere-





12.5.2014

delsematerialet är framlagda 20 maj–15 juni 2014 på följande platser:

- i caféet i Winbergs hamn, Björnsövägen 34, öppet varje dag kl. 10–16 under sommarsäsongen
- på informations- och utställningslokalen Plattformen, Narinken 2
- på stadens anslagstavla i stadshuset, Norra Esplanaden 11–13
- på www.hel.fi/ksv (under rubriken Nähtävänä nyt).
- på www.yhteinenostersundom.fi

Planerna för Björnsö diskuteras den 27 maj kl. 18–20 i idrottssalen vid kurscentret Kuntokallion kurssikeskus på adressen Kuntokalliovägen 6.

Planläggarna är även anträffbara på planlägningsjouren vid kurscentret Kuntokallion kurssikeskus den 4 juni kl. 15–19 eller på stadsplaneringskontoret enligt överenskommelse.

Anmälan till diskussionsmötet ska göras senast den 23 maj och tidsbokning till planlägningsjouren kan göras hos projektsekreterare Kristiina Hyväri, [kristiina.hyvari\(a\)hel.fi](mailto:kristiina.hyvari(a)hel.fi) eller på telefon (09) 310 37454.

Åsikter om planen för deltagande och bedömning samt om planutkastet kan framföras skriftligt **senast den 16 juni 2014** på adressen:

Helsingfors stad, Registratorskontoret,
Stadsplaneringskontoret, PB 10,
00099 HELSINGFORS STAD
(besöksadress: Stadshuset, Norra Esplanaden 11–13),

eller via e-post till adressen
[helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
eller per fax till numret (09) 655 783

Synpunkter kan också framföras muntligt till planberedaren.

Samarbete med myndigheter och andra sakkunniga ordnas genom separata förhandlingar samt genom begäran om ställningstaganden.

Utgående från utkastet till dispositionsplan och den respons som fås utarbetas ett förslag till dispositionsplan. Målet är att kunna lägga fram ett förslag till stadsplaneringsnämnden i slutet av 2014.

När nämnden har godkänt dispositionsplanen används den som en anvisning vid detaljplanering av området. Dispositionsplanen lämnas inte till stadsstyrelsen eller stadsfullmäktige för behandling.

Vilka parter berörs?

I områdets planering är följande parter berörda:

- markägare, företag och verksamhetsidkare i området och närområdena
- Karhusaaren kiinteistö Oy
- Vanda kyrkliga samfällighet
- sällskap och föreningar: Björnsösällskapet rf, Östersundomsällskapet, Korsnäs Intressenter rf, Landbo egna hemsförening rf, Helsingfors stadsdelsföreningar rf, Helsingfors naturskyddsförening rf, Helsingforstraktens ornitologiska förening Tringa rf, Sibbo naturskyddare
- Helsingfors Företagare
- Företagare i Östra Helsingfors rf
- stadens expertmyndigheter: Helsingfors Energi, HST, stadsmuseet, fastighetskontoret, kulturcentralen, idrottsverket, utbildningsverket, ungdomscentralen, ämbetsverket för småbarnsfostran, räddningsverket, byggnadstillsynsverket, byggnadskon-





toret, social- och hälsovårdsverket,
miljöcentralen

- övriga expertmyndigheter: Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland, samkommunen Helsingforsregionens trafik, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Sydfinska Energi Ab, Museiverket
- Sibbo kommuns expertmyndigheter: utvecklings- och planläggningssektionen, vatten- och avloppsverket; Sibbo skärgårdsdelegation

Var hittar jag information?

Planeringens framskridande kan följas på stadsplaneringskontorets webbplats www.hel.fi/ksv under rubriken Planerna på kartan.

Information om planeringen

- skickas per brev till berörda parter (brev till bostadsaktiebolag skickas till disponenten som man hoppas ska informera aktieägarna och de boende).
- publiceras i tidningarna Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbladet
- på www.hel.fi/ksv (under rubriken Nähtävänä nyt)
- och i Helsingfors planläggningsöversikt.
-

Dispositionsplanen förbereds av

projektchef, arkitekt Ilkka Laine

arkitekt Teija Patriikka
telefon 310 37374
e-post [teija.patriikka\(a\)hel.fi](mailto:teija.patriikka@hel.fi)

arkitekt Antti Mentula
telefon 310 37274
e-post [antti.mentula\(a\)hel.fi](mailto:antti.mentula@hel.fi)

landskapsarkitekt Anni Järvitälo
telefon 310 37056
e-post anni.jarvitälo@hel.fi

trafikingenjör Markus Ahtiainen, trafikplanering

DI Tuula Pipinen, teknisk-ekonomisk planering

DI Pekka Leivo, teknisk-ekonomisk planering

växelvekansplanerare Maija Mattila

