

# T 5 Taasjärvi III:n asemakaava T 5 Detaljplan för Tasträsk III

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Programmet för deltagande och bedömning*



**28.3.2012**

**Kaavatyö vireille ja OAS  
Planarbetet anhängigt och PDB**

*Kuulutus/Kungörelse 6.10.2011*

*Asukastilaisuus, kerätään kommentteja alueesta ja mm. alustavista luonnostelmista.*

*Invånarmöte, kommentarer samlas in bl.a. om området och de preliminära utkasterna.*



**Kaavaehdotus  
Planförslaget**

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 28.3.2012*

*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*

*Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)*

*Asukastilaisuus, jossa ehdotus asemakaavaksi esitellään.*

*Invånarmöte, presentation av förslaget till detaljplan.*



**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin  
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen*

*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*



**Kaavan hyväksyminen  
Godkännande av planen**

*Valtuusto/Fullmäktige*

**Kaavan laatijat - Planens beredare**

Matti Kanerva

Maankäyttöpäällikkö markanvändningschef

Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Jarkko Lyytinen

Kaavoitusarkkitehti planläggningsarkitekt

Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA - YKS487

Yhteystiedot raportin lopussa.

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa [http://www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

## Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som fastställer principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan vid beredningen av planen samt metoderna för bedömningen av planens konsekvenser. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen [http://www.sipoo.fi/se/bygga\\_och/planlaggning/detaljplaner](http://www.sipoo.fi/se/bygga_och/planlaggning/detaljplaner). Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Jarkko Lyytinen.

Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Jarkko Lyytinen.

## Suunnittelualue

Noin 11,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan pohjoisosassa, liittyen välittömästi asemakaavoitettuun osaan taajamaa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Taasjärvi II:n asemakaava-alueeseen, idässä vanhaan huvila-alueeseen ja etelässä Tasträsk-järveen. Alue on rakentamatonta ja hyvin kallioista sekametsää. Alue liittyy länsireunalla myös kokoojakatuna toimivaan Tasbyntiehen.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä 419-4-1445 ja 419-4-1604, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

## Planeringsområdet

Det ca 11,5 ha stora planeringsområdet är beläget i den norra delen av Söderkulla, som är den sydligare av de två tätortscentrumerna i Sibbo, och ansluter sig direkt till den detaljplanerade delen av tätorten.

Planområdet gränsar i väster detaljplaneområdet Tasträsk II, i öster till ett gammalt villaområde och i söder till Tasträsket. Området är obebyggt och består av mycket klippig blandskog. Områdets västra kant gränsar också till Tasbyvägen, som fungerar som matargata.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen delar av fastigheterna 419-4-1445 och 419-4-1604, vilka ägs av Sibbo kommun.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km.

Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.

## Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Suunnittelualue on Söderkullan osayleiskaavan 2015 sekä Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti osa Söderkullan taajaman kasvualueita, jota on tarkoitus kehittää asuinalueena. Sekä Länsi-Taasjärven että Taasjärvi II:n alue ovat omakotipainoisia alueita, joissa yhtiömuotoista rakentamista on Tasbyntien varrella. Tältä pohjalta Taasjärvi III:n aluetta on tarkoitus kehittää luontevana jatkumona olemassa oleville alueille. Myös Tasträskin järven vanhaan huvilasutukseen alueen itäpuolella on parhaiten sovitettavissa omakotipainotteinen alue.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-2015.

### MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

*Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.*

*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

*Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

## Definiering av planarbetet samt mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

I delgeneralplanen för Söderkulla 2015 och i generalplanen för Sibbo 2025 är tätorten Söderkulla ett tillväxtområde som ska utvecklas som ett bostadsområde. Både Västra Tasträsk och området Tasträsk II domineras av egnahemshus men längs Tasbyvägen finns byggnader i bolagsform. Mot grundvalen av detta är avsikten att utveckla Tasträsk III som en naturlig fortsättning på de befintliga områdena. Ett egnahemshusdominerat område kan också bäst anpassas till den gamla villabebyggelsen vid Tasträsk öster om planeringsområdet.

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2012–2015.

### MarkByggL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

*När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.*

*Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.*

*Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.*

## Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on Söderkullan taajamakeskuksen pohjoista laajenemisaaluetta.

Alueen rakentamisolosuhteet ovat hyvät, sillä alue on maaperältään kalliota, rakentamatta jäävää Tasträsk-järven rannan kosteikkoaluetta lukuun ottamatta. Ranta-alue on myös Taasjärvi II:n luontoselvityksessä 2009 todettu luontoarvoiltaan säilyttämisen arvoiseksi.

Alue liittyy länsireunaltaan Tasbyntien kokoojakatuun ja tie jatkuu Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti alueen halki muodostaen liikenteellisen rungon tieverkolle. Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on myös mittavaa koko vuoden käytössä olevaa ulkoilureitistöä.

Alueella on luonnonläheinen ja rauhallinen, ei ole liikenne- eikä muutakaan melua.

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös kaukolämpö tulee länsipuoleiselle Taasjärvi II:n kaava-alueelle, ja on tarkoitus laajentaa Tasbyntien mukana suunnittelualueelle.

## Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett område för expansionen norrut av Söderkulla tätort.

Byggnadsförhållandena är goda eftersom området består av berggrund med undantag för fuktmarken vid stranden av Tasträsket, som faller utanför det område som ska byggas. Strandområdet har i en naturinventering av Tasträsk II från år 2009 konstaterats vara värd att bevara på grund av naturvärdena.

Längs den västra kanten ansluter sig området till matargatan Tasbyvägen och vägen fortsätter genom området enligt generalplanen för Sibbo 2025 och bildar på så sätt en trafikmässig stomme för vägnätet. I området och dess omedelbara närhet finns även ett omfattande nätverk av friluftsleder som används året om.

Området är naturnära och lugnt utan trafikbuller eller annat buller.

Planområdet gränsar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Även fjärrvärme kommer till planområdet Tasträsk II i väster och avsikten är att utvidga nätet längs Tasbyvägen till planeringsområdet.



Ilmakuva Taasjärvi III:n sijainnista / Flygfoto av Tasträsk III läge



Ilmakuva v. 2009 ja Taasjärvi II:n havainnekuva. Kaava-alueen alustava raja- ja rajaus esitetty kuvassa punaisella. Flygbild av planområdet från år 2009 och illustration över Tasträsk II. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallisen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklisterna, och nätver-

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

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

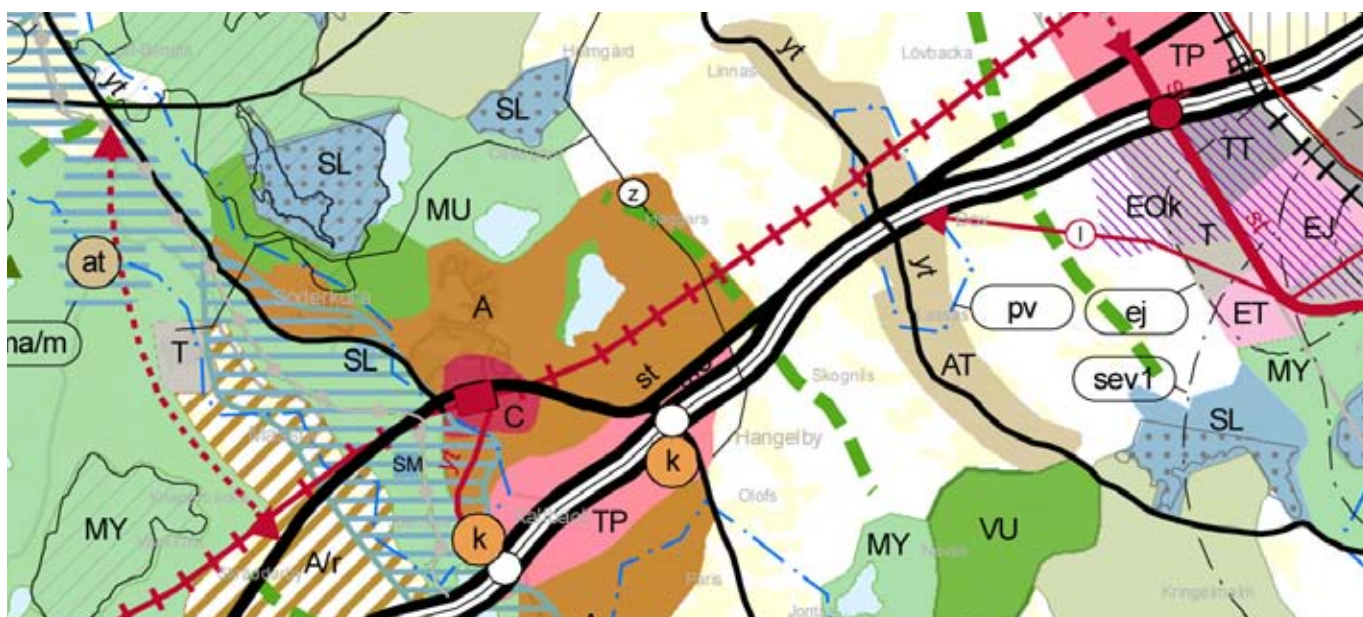
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Rantavyöhykkeellä on myös virkistysalueen merkintää.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).  
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet  
15.2.2010).

kens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.

Vid general- och detaljplanläggningen skall förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras. Nya bostadsområden och andra verksamheter som är bullerkänsliga ska inte placeras i bullerområden, om man inte kan garantera att bullerbekämpningen är tillräcklig.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså behoven av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion skall man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen skall man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.

## Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan, som miljöministeriet fastställde 15.2.2010, har planändringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). I strandzonen finns en beteckning för ett rekreativområde.



## Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä lainvoimaisessa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen halki on merkitty yt/kk-merkinnällä yhdistie/kokoojakatu, joka kiertää Taasjärven. Alueelta koilliseen päin on sähkölinjamerkintä

## Generalplanen

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända lagkraftiga generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar är planområdet ett område för tätortsfunktioner (A). Genom området går en förbindelseväg/matargata med beteckningen yt/kk. Vägen går kring träsket. Från området i riktning mot nordost finns en beteckning för en elledning.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008).  
Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige  
15.12.2008).

## Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Alue rajautuu kuitenkin asemakaavoitettuun alueeseen länsiosiltaan.

## Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on Sipoon kunnan omistuksessa.

## Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia sopimuksia.

## Detaljplanen

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Området gränsar dock i väster till ett detaljplanerat område.

## Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet ägs i sin helhet av Sibbo kommun.

## Avtal om området

Det finns inget behov av att ingå avtal i området.

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

### Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002

Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaava-luonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994

Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000

Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006

Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002

Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006

Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

## Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

### Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002

Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaava-luonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994

Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000

Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006

Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002

Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006

Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalue on melko rajattu, vaikutukset ovat paikallisia. Vaikutukset luonnonympäristöön rajoittuvat suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentaminen rantaan rajoittuvalle alueelle muuttaa myös alueen maisemaa Tasträsk-järvelle päin. Rantavyöhyke jätetään sekä ylempien kaavojen että luontoselvityksen pohjalta rakentamisen ulkopuolelle virkistysalueeksi. Rakentaminen sijoittuu Taasjärvi II:n ja vanhan huvila-alueen väliin, yhdyskuntarakenteeseen. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia sen tuomien liikennejärjestelyiden ja lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuintonttien kaavoittaminen vaikuttaa myös jollain tasolla koko Söderkullan taajamaan ja kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

## Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt,
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

## Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Kaavatyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä, johon kunta ja sopimusalueen maanomistajat nimeävät edustajansa.

## Konsekvensområde

Planens influensområde är tämligen begränsat och konsekvenserna är lokala. Konsekvenserna för naturmiljön begränsas till planeringsområdet och områdena i dess omedelbara närhet. Bygandet i de områden som gränsar till stranden förändrar landskapet också mot Tasträsket. Med utgångspunkt i överställda planer och naturinventeringen faller strandzonen utanför det område som ska byggas och blir ett rekreationsområde. Bygandet förläggs mellan Tasträsk II och det gamla villaområdet, till en befintlig samhällsstruktur. För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer när man bygger nytt och omdirigerar trafiken. Planläggningen av nya bostadstomter inverkar i viss mån även på hela Söderkulla tätort och Sibbo kommun. Nybygandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

## Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som t.ex. avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som t.ex. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Trafikverket, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

## Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besöksstid på förhand.

För styrningen och samordnandet av planarbetet tillsätts en samarbetsgrupp till vilken kommunen och avtalsområdets markägare utser sina representanter.

## Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Käynnistysvaiheessa järjestetään myös asukastilaisuus. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa kerätään tietoa ja mielipiteitä alueesta, esitellään selvitysaineistoa ja alustavia luonnostelmia keskustelun pohjaksi. Osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

## Ehdotusvaihe

Alueella on lainvoimainen Söderkullan osayleiskaava 2015 sekä hyväksytty Sipoon yleiskaava 2015, ja suunnitelma toteuttaa suoraan niiden antamia lähtökohtia. Näin ollen suunnitelma asetetaan suoraan asemakaavaehdotuksena julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais- tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet schemaläggs och programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (63 § MBL). PDB läggs är offentligt framlagt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MBL).

I startskedet hålls även ett möte för invånarna. På mötet, som är öppet för allmänheten, insamlas information och åsikter om området och presenteras utredningsmaterialet och preliminära utkast som underlag för diskussion. Intressenterna har möjlighet att lägga fram ställningstaganden som berör dem samt uppfattningar om konsekvenserna av planen.

## Förslagsskedet

I området gäller den lagkraftvunna delgeneralplanen för Söderkulla 2015 samt den godkända generalplanen för Sibbo 2015. Planen verkställer direkt utgångspunkterna i nämnda planer. Därmed kan planen läggas fram offentligt i 30 dagar direkt som ett förslag till detaljplan (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (28 § MBF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

## Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

## Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

### Lokakuu 2011

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

### Talvi 2011 - 2012

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

### Kevät 2012

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

## Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [http://www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat).

## Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

### Oktober 2011

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

### Vintern 2011–2012

Planförslaget läggs fram offentligt

### Våren 2012

Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige.

## Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planlägningsarbetets centrala skeden.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot förslaget till detaljplan och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter adress skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) av den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planlägningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner).

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Vartti ja Borgåbladet), internetkotisivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

## Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti  
puh. (09) 2353 6724  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö  
puh. (09) 2353 6720  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Postiosoite:

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,  
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

## Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet, Vartti och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi) och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

## Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplaneringen ges av:

Jarkko Lyytinen, planlägningsarkitekt  
tfn (09) 2353 6724  
[fornamn.efternamn@sibbo.fi](mailto:fornamn.efternamn@sibbo.fi)

Matti Kanerva, markanvändningschef  
tfn (09) 2353 6720  
[fornamn.efternamn@sibbo.fi](mailto:fornamn.efternamn@sibbo.fi)

Postadress:

Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen  
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:

Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)



