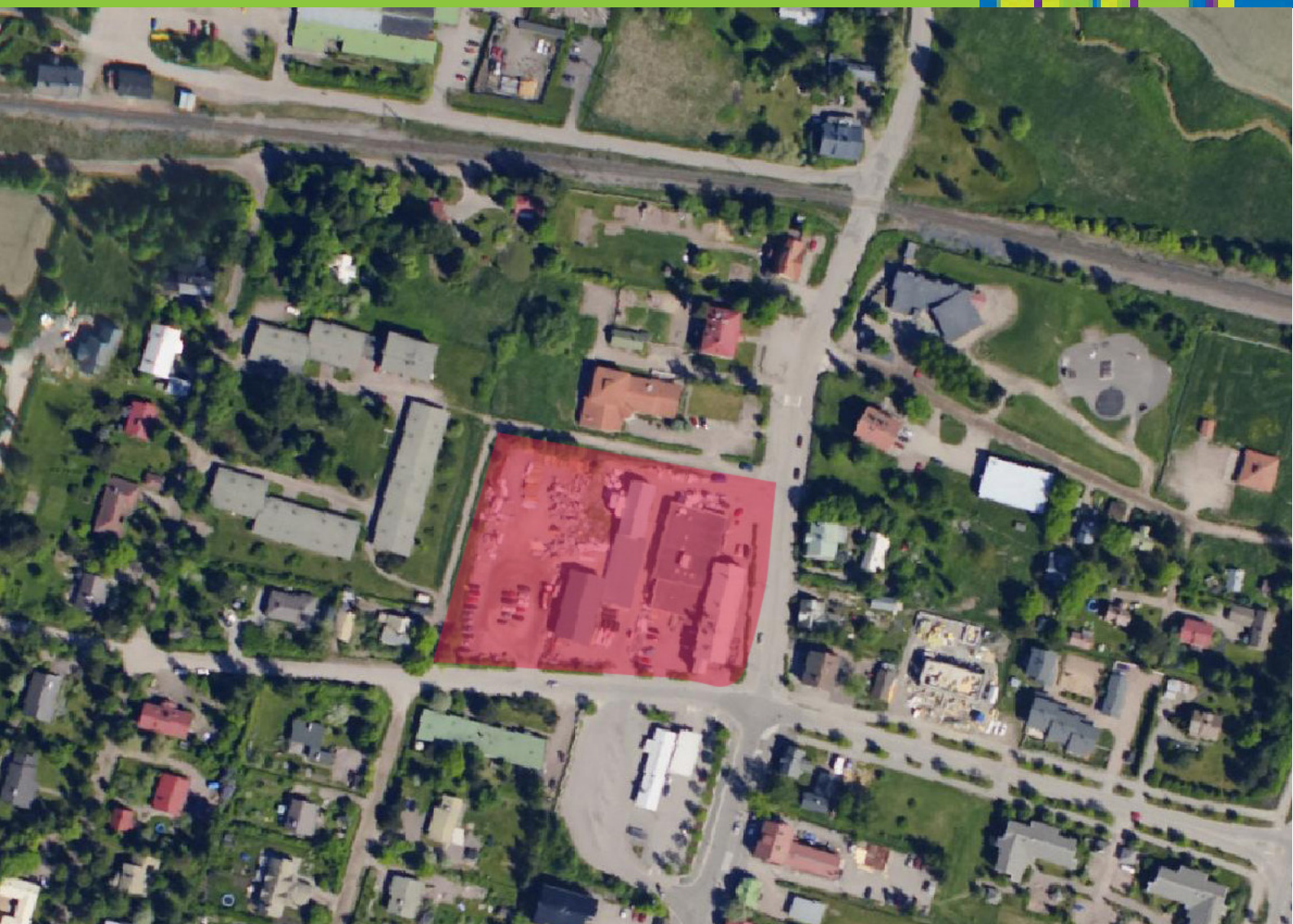
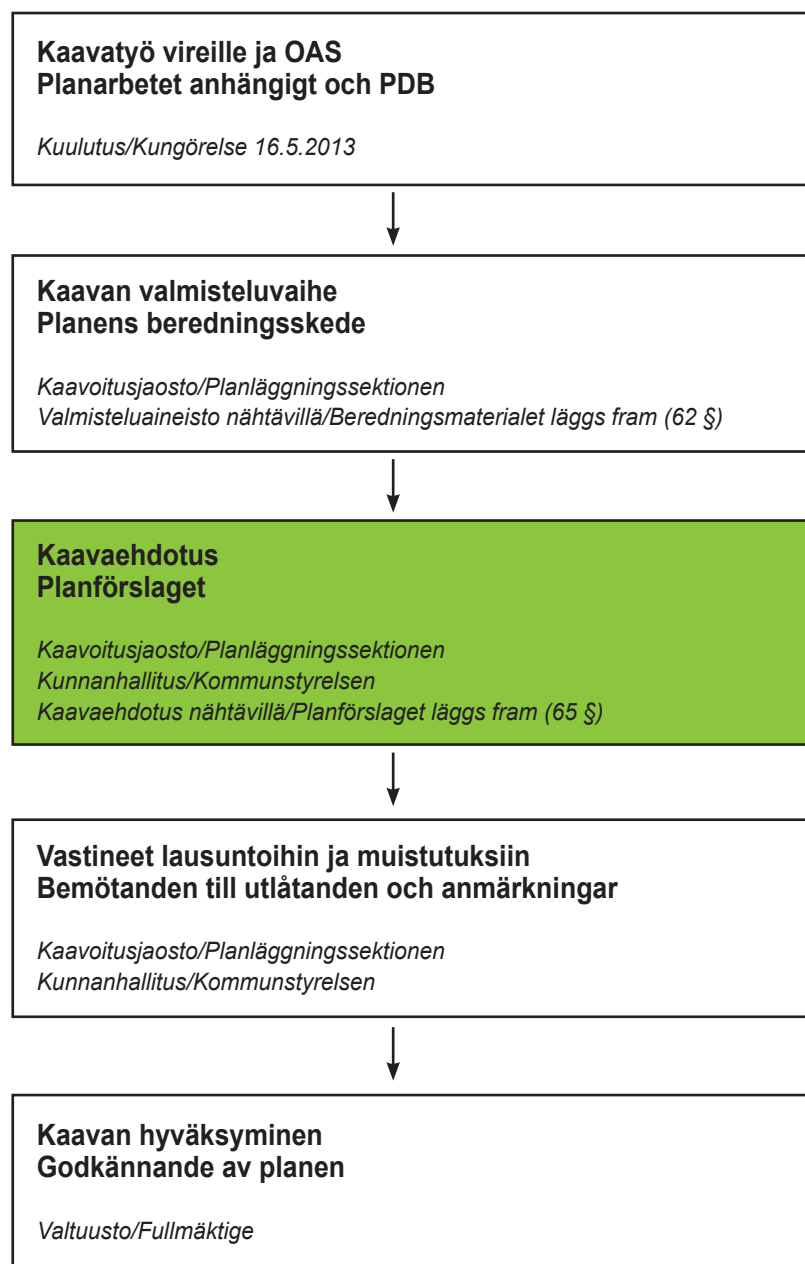


N 44 SR-Raudan korttelin asemakaavamuutos N 44 Detaljplaneändring för SR-Rauta-kvarteret

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
Maankäyttöpäällikkö - Markanvändningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Arkkitetoimisto Harris & Kjisik Oy

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

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

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n ovat laatineet Jarkko Lyytinen /Sipoon kaavoitusyksikkö ja Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetats av Jarkko Lyytinen/planläggningsenheten i Sibbo kommun och Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy

Suunnittelualue

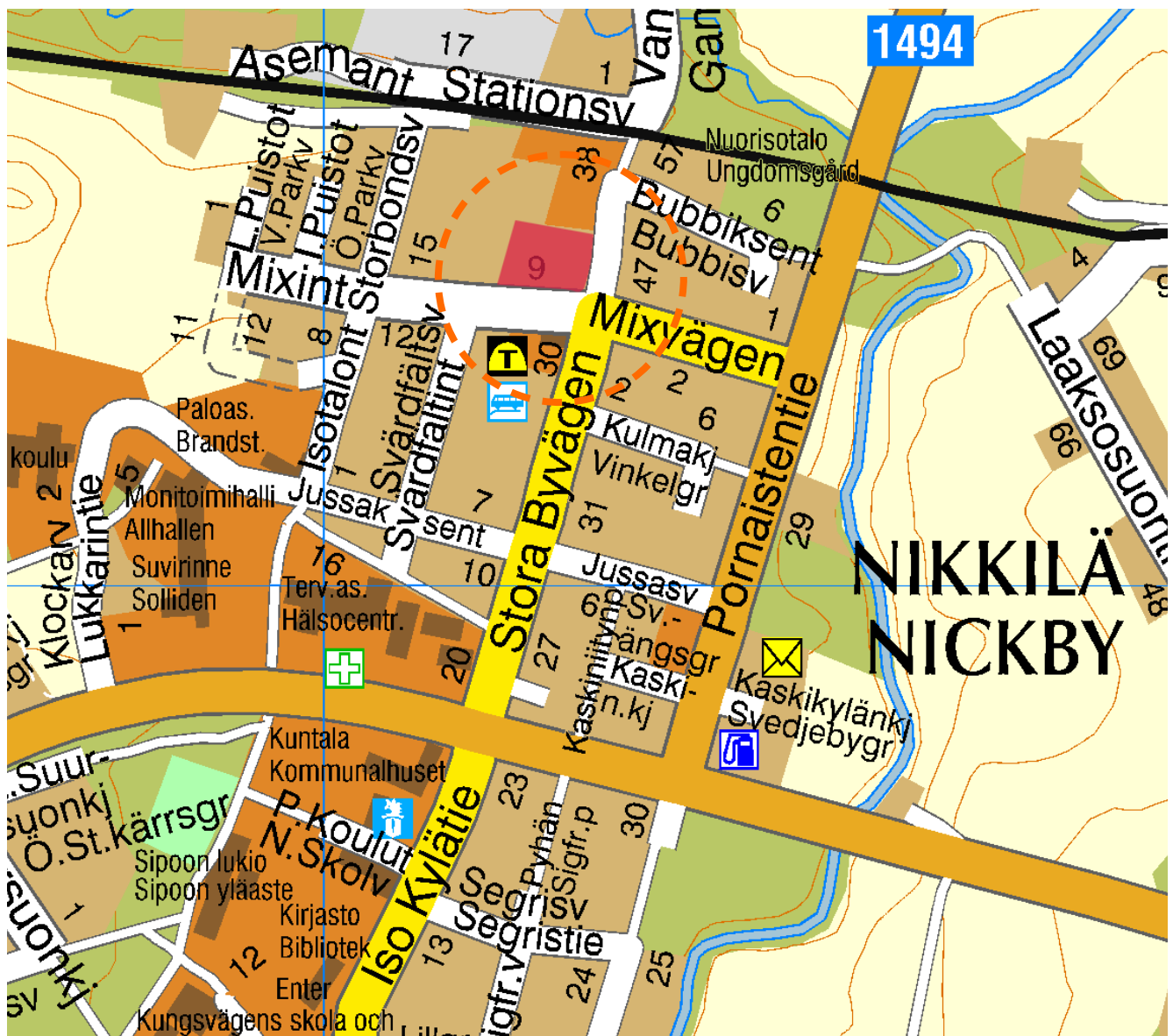
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän keskustassa, Ison Kylätien varrella. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 1014. Alue rajautuu idässä Isoon Kylätiehen, etelässä Mixintiehen, lännessä Svärdfältinpolkuun ja pohjoisessa Eläkeläispolkuun.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia tiloja: 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 ja 4:126.

Planeringsområdet

Detaljplanens ändringsområde ligger längs Stora Byvägen i centrum av Nickby, som är den största tätorten och centrumet för förvaltning i Sibbo. Området omfattar kvarter 1014 i den gällande detaljplanen. Området gränsar i öster till Stora Byvägen, i söder till Mixvägen, i väster till Svärdfältsstigen och i norr till Pensionärsstigen.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter: 4:45, 4:46, 4:11, 23:71 och 4:126.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella, alustava lähivaikutusalue on esitetty oranssilla katkoviivalla) sijainti kunnan opaskartalla © Sipöön kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge (planområdets preliminära avgränsning anges på kartan med rött, det preliminära närinfluensområdet med orange streckad linje) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro N44. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen kortteliin.

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.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena tehostaa Nikkilän keskustassa sijaitsevan korttelin rakentamista taajamakuullisesti soveltuvien keinoin. Kaavalla mahdollistetaan enintään viisikerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asumisen ohella liiketiloja Ison Kylätien varrelle. Uutta asuinrakentamista sijoitetaan alueelle enintään noin 9000 kerrosneliötä, joka vastaan noin 150-180 uutta asukasta.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue kuuluu Nikkilän taajamakeskusta-alueeseen. Itäosastaan kortteli liittyy Ison Kylätien varren kaksikerroksista puutaloista muodostuvaan kokonaisuuteen. Maasto laskee korttelissa itään kohti Isoa Kylätietä ja Sipoonjokilaaksoa.

Ison Kylätien varressa sijaitseva kaksikerroksinen, pitkä, satulakattoinen rapattu liikerakennus on vuodelta 1943. Se on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvotettu maiseman ja ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeäksi (luokka 2). Rakennus on osa Ison Kylätien kokonaisuutta ja se ajalleen tyypillinen myöhemmästä laajennusosasta huolimatta. Rakennus on perustuksiltaan erittäin huonossa kunnos-

Definiering av planarbetet samt mål

Detaljplaneändringen är objekt nr N 44 i Sibbo kommuns planlägningsprogram för perioden 2013–2016. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att uppföra bostadshus i flera våningar i kvarteret.

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 trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts

Planarbetets mål

Målet med ändringen av detaljplanen är att effektivisera byggandet av ett kvarter i Nickby centrum med iakttagande av metoder som lämpar sig för tätortsbilden. Planen gör det möjligt att bygga bostadshus med högst fem våningar. I anslutning till planarbetet undersöks möjligheten att utöver bostäder placera affärslokaler längs Stora Byvägen. Omfattningen på de nya bostadsbyggnaderna är högst ca 9 000 kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ca 150-180 nya invånare.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet ingår i centrum av Nickby tätort. I den östra delen ansluter kvarteret till en grupp av trähus i två plan längs Stora Byvägen. Inom kvarteret slutar terrängen österut mot Stora Byvägen och Sibbo ådal.

Längs Stora Byvägen finns en lång affärsbyggnad i två våningar med sadeltak och putsad fasad från år 1943. I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har byggnaden klassificerats som viktig för landskapet och miljön (klass 2). Byggnaden är en del av helheten längs Stora Byvägen och typisk för sin tid trots att den utvidgats senare. Husgrunden är i mycket dåligt skick – ihopsjunkna och rämnad, och byggnaden kan inte renoveras utan betydande kostnader. Den uppfyller

sa, painunut ja haljennut, eikä rakennusta voida korjata ilman suuria kustannuksia. Se ei myöskään vastaa alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita. Itäpuolisella tontilla on lisäksi kaksi kevytrakenteista varastorakennusta. Länsipuolinen tontti on rakentamaton.

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Isoon Kylätiehen ja Mixintiehen. Tonteille ajo voidaan suunnitella myös Svärdfältinpolun ja Eläkeläistenpolun kautta. Tulevaisuudessa Iso Kylätie rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä suunnittelualueen pohjoispuolella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavien asiakohtien myötä korttelin kehittämiselle on löydettävissä kestävät perusteet:

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

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.

intehell de mål som ställt för utvecklingen av området. På tomten i öster finns därtill två lättkonstruerade lagerbyggnader. Tomten i väster är obebyggd.

Trafikmässigt stödjer sig planeringsområdet på Stora Byvägen och Mixvägen. Infarten till tomten kan även planeras från Svärdfältsstigen och Pensionärsstigen. I framtiden kommer fordonstrafik att förbjudas på Stora Byvägen på norra sidan av planeringsområdet.

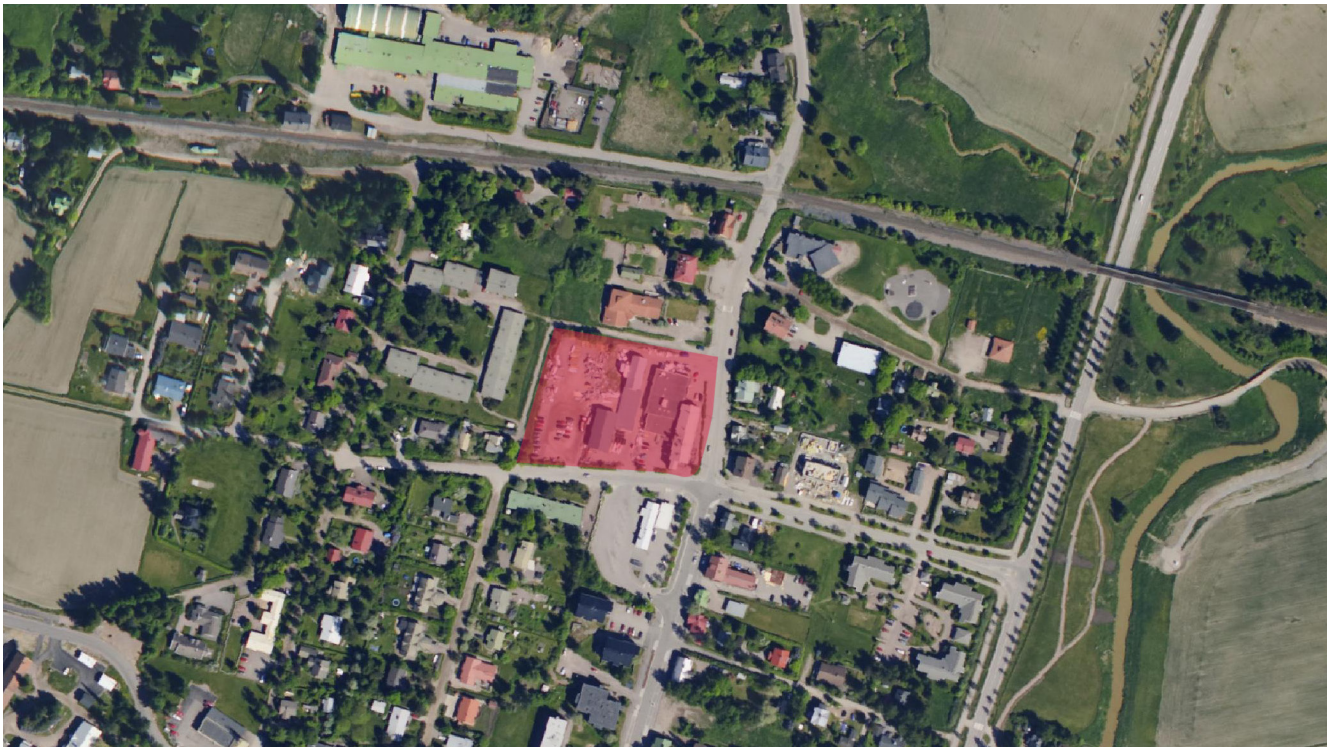
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka följande ger hållbara grunder för utvecklandet av kvarteret och styr detaljplanearbetet:

Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

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.





Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009 © Blom Kartta Oy. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa punaisella. Flygbild av planområdet från år 2009. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med rött.

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.

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

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskunta-rakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa lainvoimaisessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunniteltu alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, hyväksytty Maakuntavaltuustossa 20.3.2013, alueella on merkinnyt keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue.

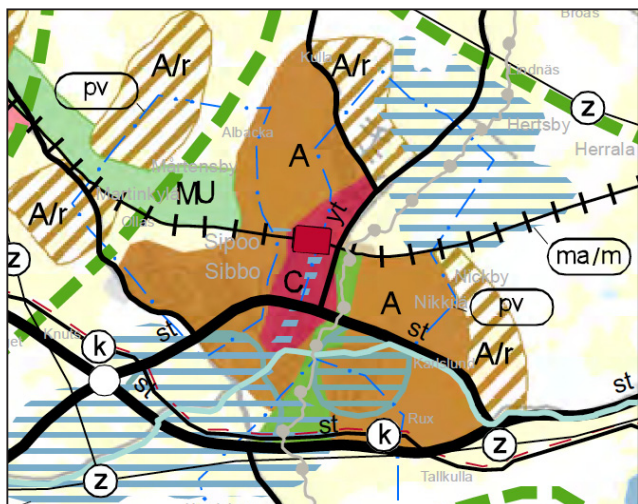
Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

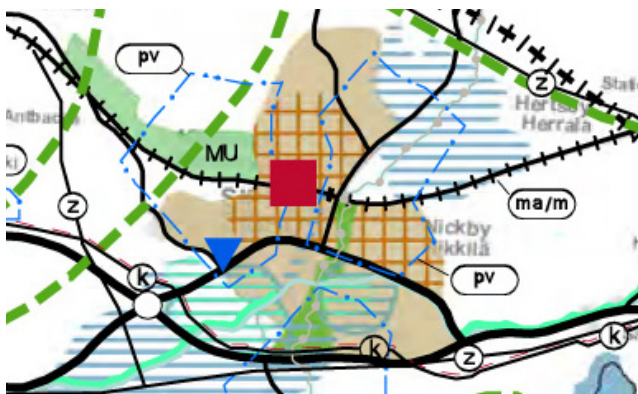
Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturer. Sådana funktioner i näringslivet som medför rikligt med persontrafik inriktas till områden innanför den befintliga samhällsstrukturer och till andra områden nära goda kollektivtrafikförbindelser.

Landskapsplanen

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda och lagkraftvunna landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för centrumfunktioner (C). I etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd av Landskapsfullmäktige 20.3.2013, har området beteckningar för ett område för centrumfunktioner, ett område för tätortsfunktioner och ett område som ska förtätas.



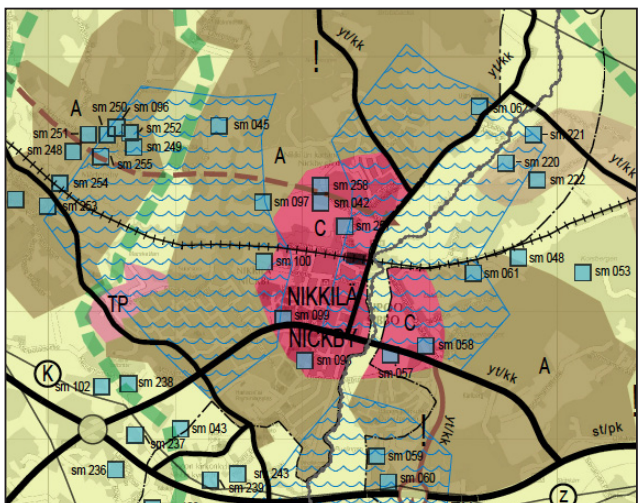
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet
15.2.2010).



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta, hyväksytty
Maakuntavaltuustossa 20.3.2013

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplanen
för Sibbo 2025.

Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsver-
ningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008, är planområ-
det ett område för centrumfunktioner (C).

Asemakaava

Ent. rakennuskaava v. 1972 on AL-korttelin osalta pääosin toteutunut, mutta AR-korttelialue on rakentumaton. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelissa 1014 on liikerakennusten korttelialue AL ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue AR, sekä pysäköintialueita p ja autonsäilytyspaikan rakennusaloja a.

Maanomistus

Itäpuoliset kiinteistöt 4:45 ja 4:46 ovat Raniho Oy:n omistuksessa. Kiinteistöt 4:126, 4:11, 23:71 ja 4:126 ovat Sipoon kunnan.

Detaljplanen

Den tidigare byggnadsplanen från år 1972 har huvudsakligen genomförts i AL-kvarteret men AR-kvartersområdet är obebyggt. Enligt gällande detaljplan finns i kvarter 1014 ett kvartersområde för affärsbyggnader (AL) och ett kvartersområde för radhus och kopplade småhus (AR) samt parkeringsområden (p) och byggnadsyta för bilförvaringsplats (a).

Markägoförhållanden

Fastigheterna 4:45 och 4:46 som ligger på östra sidan ägs av Raniho Oy. Fastigheterna 4:126, 4:11, 23:71 ja 4:126 ägs av Sibbo kommun.



Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien välille on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä kortteleihin 1014.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). 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:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museovirasto.
- Nikkilän keskusta-alueen ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on tehty seuraavat erillisselvitykset:

- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

Avtal om området

Ett avtal om start av detaljplaneändring för kvarter 1014 har gjorts upp mellan Sibbo kommun och markägaren.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planens genomförande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). 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 markanvändnings- och bygglagen 9 § 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:

- Katsaus Sipoon Nikkilän osayleiskaava-alueen maiseman historiaan. Museiverket.
- Idéplan för Nickby centrum. Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, Trafix Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman ja Ruokonen Oy, 18.8.2009
- Nikkilän keskustan liikenneverkkoselvitys. Trafix Oy, 29.4.2009
- Nikkilän maisemaselvitys. Suunnittelukeskus Oy, 2002
- 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 och 2010

Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet har följande separata utredningar gjorts:

- Nikkilän ydinkeskustan uudisrakennusten maisemakuvalliset vaikutukset, Maisema-arkkitehtitoimisto Vainio, 2013

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Korttelin rakentaminen useampikerroksiseksi vaikuttaa rakennettuun maisemaan. Rakennusten korkeussuhteita arvioidaan suhteessa korttelin ympäristöön ja maisemakuvaan. Erityisesti liittymistä Ison Kylätien miljööseen tullaan tarkastelemaan huolellisesti. Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle.

Rakentamisen tehostamisella on liikenteellisiä vaikutuksia lähialueella. Pysäköintijärjestelyt suunnitellaan uudelleen kokonaistilannetta vastaavaksi.

Kaavan mahdollistamalla uudella asuinrakentamisella on jollain tasolla vaikutusta koko Nikkilän taajamaan ja Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä palveluiden parantamiselle 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, Museovirasto, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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 tapamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Konsekvensområde

Influensområdets omfattning varierar beroende på vilka faktorer som granskas. Att byggnader i flera våningar uppförs i kvarteret inverkar på den bebyggda miljön. Byggnadernas höjrelationer bedöms i förhållande till kvartersomgivningen och landskapsbilden. Hur kvarteret knyter an till miljön längs Stora Byvägen kommer att granskas särskilt omsorgsfullt. Det centrala läget ställer krav på byggkvaliteten.

Att byggandet effektiviseras har trafikmässiga konsekvenser för närområdet. Parkeringsarrangemangen kommer att planeras om så att de tillgodoser det nya läget. Det nya bostadsbyggande som planen möjliggör har i viss grad konsekvenser för hela Nickby tätort och Sibbo kommun. Nybyggandet 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 (ELY-centralen), Museiverket, 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 besöksid på förhand.

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

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, 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. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. 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 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopul-

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

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens internetsidor. 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. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. 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 (MarkByggl 64 §).

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

När beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande under beredningsskedet. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark Byggl 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs

lista 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.

Alustava aikataulu

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

Toukokuu 2013

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Elokuu - syyskuu 2013

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Marraskuu – joulukuu 2013

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Vuoden 2014 alkupuoli

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.

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 besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

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

Maj 2013

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Augusti–september 2013

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt

November–december 2013

Planförslaget läggs fram offentligt

Början av år 2014

Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet 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 internetsidor 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 planläggningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

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/asemakaavat.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internetkotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
puh. (09) 2353 6720
matti.kanerva@sipoo.fi

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

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner.

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
matti.kanerva@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

