

B16

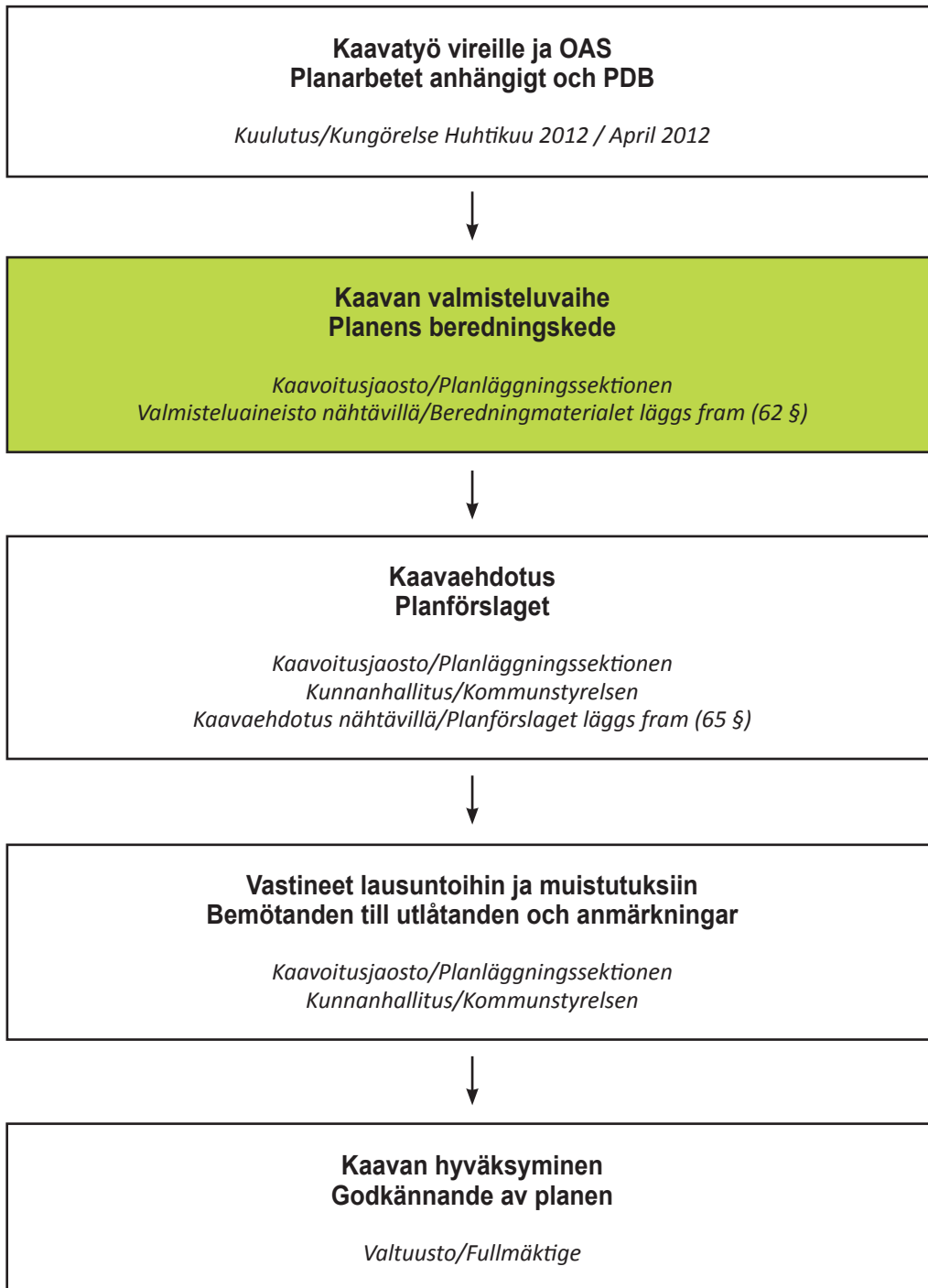
Storörenin Örnvikinrannan virkistys- alueen asemakaavan muutos Detaljplaneändring för rekreati- onsområdet Örnviksstranden i Storören

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



25.09.2012

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija Planens beredare

FCG Finnish Consulting Group
Yhteyshenkilö Anssi Savisalo, arkkitehti SAFA

Työn ohjaus Arbetet leds av

Kehitys- ja kaavoituskeskus – Utvecklings- och planläggningscentralen
Sipoo kunta – Sibbo Kommun
Johanna Horelli, kaavoitusarkkitehti - planläggningsarkitekt / 09 – 2353 6722 johanna.horelli@sipoo.fi
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö - markanvändningschef / 09 – 2353 6720 matti.kanerva@sipoo.fi
Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä), Postiosoite: Sipoo kunta, PL 7, 04131 Sipoo
Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby), Postadress: Sibbo kommun, PB 7, 04131 Sibbo

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, Söderkullan kirjaston aulassa ja kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagens stadgas 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 bedömnas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets avsikt, 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, i entrén till Söderkulla bibliotek och på kommunens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Kuntalasta, Iso Kylätie 18, Nikkilä. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kannen havainnekuva © Dan Mollgren.

Programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby. Planeringsrapporten publiceras också på kommunens webbplats http://www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner.

Pärmens illustration © Dan Mollgren.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Suomenlahden rannalla, Sipoon lounaisrajan vieressä Finnörenin lahden pohjukassa. Kaavamuutosalue on osa Storörenin niemen tiivistyvää merialuetta Sipoonrannan asuinalueella. Sieltä on Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km:n matka.

Porvoontieltä (mt 170) erkanevasta Örnvikintiestä osa kuuluu muutosalueeseen. Lännessä muutosalue rajautuu Kuuma Linja -nimiseen jalankulkutiehen, pohjoisessa ja idässä erillispientalokortteleihin 252 ja 255, ja etelässä Suomenlahden Finnörenin pohjukan vesialueeseen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,3225 ha. Siitä maa-alue on noin 0,7252 ha ja vesialue noin 0,5973 ha. Pääosa - noin 1,2209 ha - alueesta kuuluu Itäsalmen kylän kiinteistöön Vårvik RN:o 6:296 ja loput - noin 0,1016 ha - kiinteistöön Vårstrand RN:o 6:449.

Planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget vid Finska viken, nära Sibbos sydvästliga kommungräns, längst inne i s.k. Finnörsviken. Planändringsområdet är en del av Storörens havsnära bostadsområde Sibbostrand som är under byggnad. Avståndet till Söderkulla, lokalt centrum i södra Sibbo och kommunens näst största tätort, är ca. 7 km.

Till ändringsområdet hör en del av Örnviksvägen som viker av från Borgåvägen (landsväg 170). Ändringsområdet gränsar i väster till en gångväg som heter Heta linjen, i norr och i öster till kvarteren 252 och 255 som är reserverade för fristående småhus och i söder till vattenområdet i s.k. Finnörsviken.

Planeringsområdets areal är ca. 1,3225 ha. Området består av ca. 0,7252 ha markområde och ca. 0,5973 ha vattenområde. Största delen av området, ca. 1,2209 ha, hör till fastighet Vårvik RNr 6:296 och resten, ca. 0,1016 ha, hör till fastighet Vårstrand RNr 6:449.



Kaavamuutosalueen sijainti (musta rengas) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planändringsområdets läge (svart cirkel) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009. Kaavamuutosalue rajattu likimääräisesti kuvaan.

Flygbild av planområdet från år 2009. Planändringsområdet är ungefärligt avgränsat på bilden.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä määritellään asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaava on laadittava siten, että mm. luodaan edellytykset terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kyseisessä lainkohdassa mainitaan useita muitakin keskeisiä seikkoja, jotka tulee ottaa asemakaavan laadinnassa huomioon.

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen asemakaavan muutoshanke pohjautuu alueen maanomistajan kuntaan 07.09.2009 jättämään kaavanmuutoshakemukseen. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.05.2010 § 8 hyväksyä asemakaavanmuutoksen käynnistämiseen ja otti sen kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2010 - 2013. Kunnanhallitus hyväksyi 13.04.2010 § 121 Sipoon kunnan ja maanomistajan välillä neuvotellun sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimus on allekirjoitettu.

Asemakaavan muutos koskee osaa Örnvikintien katualueesta, sen eteläpuolella sijaitsevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-7) kokonaan, osaa vesialueesta (W), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), jossa on pumppuasema.

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen kaavamuuksotyön tarkoituksena on muuttaa lainvoimaisessa asemakaavassa yleiseen käyttöön - uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi - varatusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osa kahdeksi omarantaiseksi erillispientalotontiksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Muutoskohde sijaitsee Helsingistä Porvooseen suuntautuvalla kehittämis- ja kasvuvyöhykkeellä, johon kohdistuu merkittäviä väestönkasvutavoitteita. Suunnittelualue on pääosin Sipoonrannan rakenteilla olevan asuinalueen virkistysaluetta ja sen edustalla olevaa vesialuetta.

Maasto on alavaa ja kokonaan korkeustason +1,0 mpy alapuolella. Näin ollen alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon merenpinnan nousu ja tulvan uhka.

Maaperä on savea. Merenlahden järviruokovyöhykkeen päälle on eri vaiheissa läjitetty osin suunnittelelmattomasti sekalaisia aineksia, myös jätettä, jonka johdosta rantaviiva on siirtynyt merelle päin. Lähistöllä ranta-alueella on tapahtunut myös ruoppausta ja ruoppausmassojen luvaton läjitystä. Luonnollista rantaviivaa ei ole. Maaperän pehmyden ja täytöistä johtuvan epävakauden vuoksi maa- ja vesirakentamisolosuhteet ovat vaativat.

Alueen käytöstä ja täytöistä on aiheutunut maaperän pilaantumista ja paikoin roskaantumista. Pilaantumisen laajuus ja laatu tulee selvittää, ja maaperä ja vesialue on kunnostettava ympäristölle haitattomaan tilaan alueen

Definiering av planarbetete och målen

I 54 § i markanvändnings- och bygglagens definieras kraven på detaljplanens innehåll. Detaljplanen skall utarbetas så att det bl.a. skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. I den ifrågavarande paragrafen nämns flera andra centrala frågor som skall beaktas i utarbetandet av detaljplanen.

Detaljplaneändringen för rekreatiomsområdet i Örnviksstranden i Storören baserar sig på en ansökan om planändring som markägaren lämnat till kommunen. Kommunstyrelsen beslöt på sitt möte 25.05.2010 § 8 att godkänna påbörjandet av detaljplaneändringen och inkluderade projektet i kommunens planläggningsprogram för åren 2010-2013. Kommunstyrelsen godkände 13.04.2010 § 121 ett kontrakt mellan Sibbo kommun och markägaren om påbörjandet av detaljplanläggningen. Kontraktet är undertecknat.

Detaljplaneändringen gäller en del av Örnviksvägens gatuumråde, ett område för idrotts- och rekreatiomsanläggningar (VU-7) söder om Örnviksvägen i sin helhet, en del av ett vattenområde (W) samt ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1) där det finns en pumpstation.

Ändamålet med detaljplaneändringen för rekreatiomsområdet i Örnviksstranden i Storören är att ändra en del av ett område som i den lagkraftiga detaljplanen är avsett för allmänt bruk och reserverat för idrotts- rekreatiomsanläggningar såsom badstrand, lekpark och anlagd park, till två tomter för fristående småhus.

Utgångspunkter för planeringen

Ändringsområdet ligger i Helsingfors-Borgå utvecklings- och tillväxtzon där målsättningarna för befolkningstillväxt är betydande. Planeringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under byggnad. Planeringsområdet är i huvudsak rekreatiomsområde för Sibbostrandens bostadsområde som är under byggnad samt vattenområde invid det.

Terrängen är låglänt och genomgående under höjdnivån +1,0 meter över havsytan. Det förutsätter att man vid områdets planering och byggande tar i beaktande översvämningssfaran som en höjning av havsytan kan medföra.

Jordmänen består av lera. Man har i olika skeden delvis oplanerat fyllt ut havsvikens vass med diverse material, även avfall, som lett till att strandlinjen har flyttats mot havet. I närheten på strandområdet har även muddrats och jordmassorna har olovligt använts som fyllnadsjord. Strandlinjen är inte naturlig. På grund av den mjuka jorden och utfyllnaderna är marken instabil vilket betyder att omständigheterna för mark- och vattenbyggande är krävande.

Användningen av området och utfyllnaderna har lett till att jordmänen blivit förorenad och delvis nedskräpad.

käytöstä riippumatta.

Kesällä 2010 tehdyn kartoituksen (Alleco Oy, 29.07.2010) perusteella alueella ei esiinny luonnonsuojelulailla suojeltuja meriuposkuoriaisia. Vuonna 2008 tehtyjen laajempien luonto- ja vesikasvillisuusselvityksien mukaan alueella ei esiinny myöskään muita tavanomaisuudesta poikkeavia luontoarvoja.

Kunnallistekniikan tilanne muutosalueella

Örnvikintie on vielä rakentamatta kaduksi. Alueelle on toteutettu 1990-luvun puolivälissä yleinen vesi- ja viemäriverkosto ja jätevesipumppaamo laitteineen ja varusteineen. Pumppaamo sijaitsee maanpinnan alla, perustamistaso noin – 2,5 m. Vesi- ja viemärilinjat sijaitsevat kaduksi varatulla alueen osalla ja sen eteläpuolella virkistysalueella. Asemakaavan mukaisella ET-1 alueella sijaitsevan pumppaamon ylivuotovesi ohjautuu sen toteutussuunnitelman mukaan ”ojaan paikallisten olosuhteiden mukaan”.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitetävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Omfattning och typ av förorening skall utredas och jordmånen och vattenområdet skall istandsättas till ett tillstånd som inte stör miljön oberoende av områdesanvändningen.

Med utgångspunkt i en kartläggning som gjordes sommaren 2010 (Alleco Oy, 29.07.2010) finns det i området inga förekomster av stor natebock, en insektart som är fridlyst med stöd av naturvårdslagen. Enligt mer omfattande naturinventeringar och utredningar om vattenvegetationen som gjordes år 2008 finns det inte heller några naturvärden som avviker från det normala.

Kommunaltekniken i ändringsområdet

Örnviksvägen har ännu inte byggts till gata. I mitten av 1990-talet byggdes ett allmänt vatten- och avloppsnätverk och en utrustad pumpstation för hantering av avloppsvatten. Pumpstationen är belägen under markytan, grunden ligger på ca. -2,5 m. Vatten- och avloppsledningarna finns på gatuumrådet och på rekreatiomsområdet söder om gatan. Pumpstationens område har beteckningen ET-1 i detaljplanen och pumpstationen är planerad så att överloppsvatten leds ”till ett dike beroende på lokala förhållanden”.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

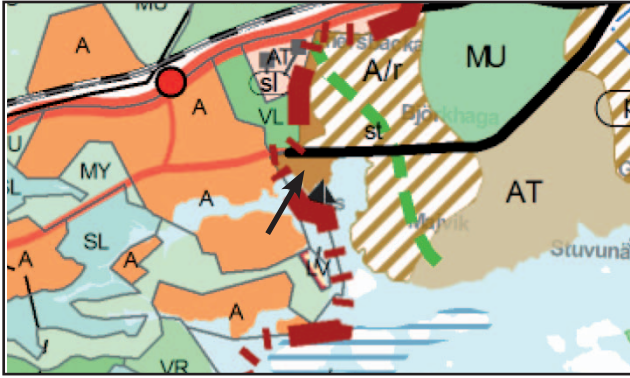
Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § MarkByggl, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

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.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

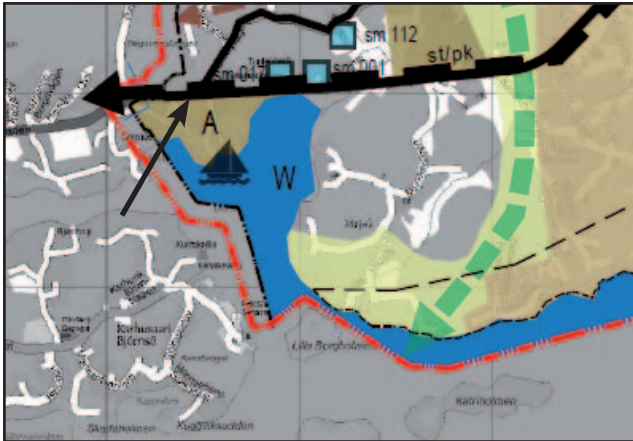
Vid områdesanvändningen ska områden med översvämningsrisk i enlighet med myndigheternas utredningar beaktas och en bekämpning av riskerna i anslutning till översvämning eftersträvas.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att förverkliga planen.



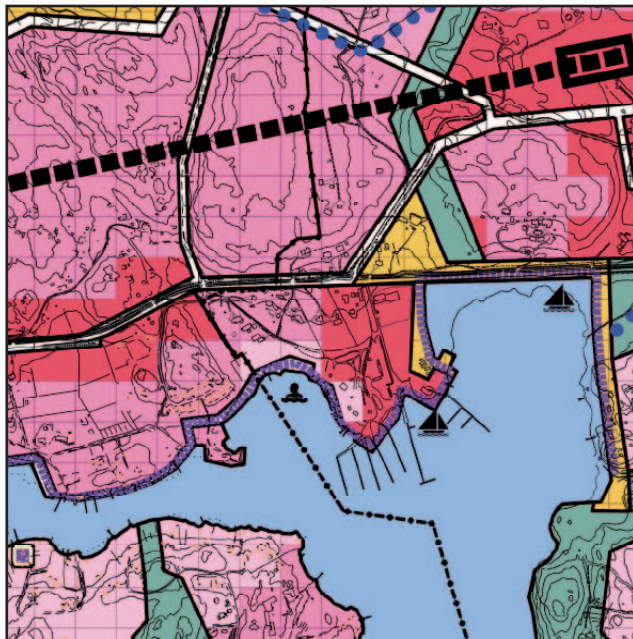
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Storörens niemi sijainti kartalla on osoitettu mustalla nuolella.

Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). En svart pil anger läget för Storörens udde.



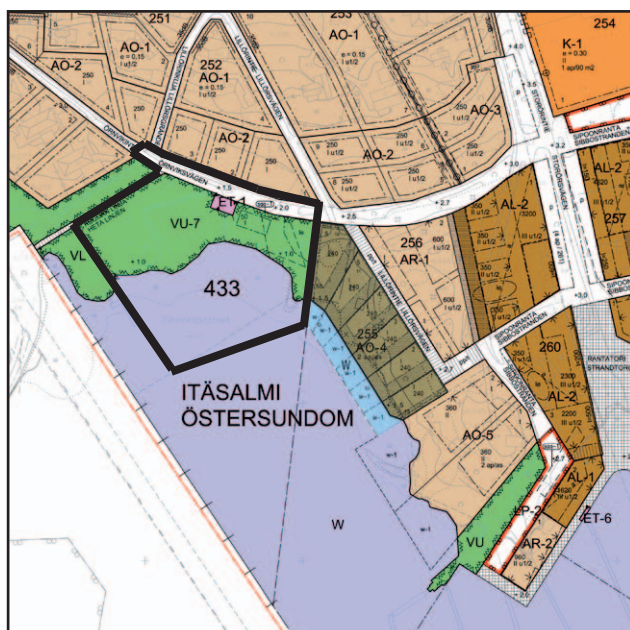
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv. 15.12.2008, lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.12.2011). Storörens niemi sijainti kartalla on osoitettu mustalla nuolella.

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (kommunfullmäktige 15.12.2008, lagkraftig med beslut av Högsta förvaltningsdomstol 23.12.2011). En svart pil anger läget för Storörens udde.



Ote Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteisestä Östersundomin yleiskaavaluonnoksesta (24.02.2011). Kaavamuuutosalueen sijainti on osoitettu valkoisella nuolella.

Utdrag ur utkast (24.02.2011) till Helsingfors, Sibbos och Vandas gemensamma generalplan för Östersundom. En vit pil anger läget för planändringsområdet.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty kartalla mustalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planändringsområdet preliminära avgränsning anges på kartan med svart.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Sekä Ympäristöministeriön 15.02.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa että Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.12.2011) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ja vesialuetta. Storörensniemelle on osoitettu molemmissa kaavoissa venesatama.

Kyseessä olevaa muutosaluetta koskevat Sipoon yleiskaavassa 2025 seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajaus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

Helsinki, Sipoo ja Vantaa ovat käynnistäneet yhteisen yleiskaavan laatimisen Östersundomin alueelle. Östersundomin alueelle ja sen lähiympäristöön laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 6. luvun mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kuntien yhteinen toimielin, Östersundom toimikunta. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja se saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Kaavaehdotus on arvion mukaan nähtävillä vuonna 2012.

Landskapsplanen och generalplanen

Planändringsområdet bildar område för tätortsfunktioner samt vattenområde både i landskapsplanen för Östra Nyland, fastställd av miljöministeriet 15.02.2010 och i den av Sibbo godkända Generalplan för Sibbo 2025 med rättsverklningar (generalplanen har vunnit laga kraft genom beslut av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011). I vardera planen har en båthamn anvisats för Storörens udde.

I området som är föremål för ändringar gäller följande planbeteckningar och -bestämmelser i generalplanen 2025 för Sibbo:

Område för tätortsfunktioner (A)

Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreations- och parkområden, specialområden samt områden för samhällsteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området ska ges en mångfacetterad framtoning med hjälp av olika hustyper.

Helsingfors, Sibbo och Vanda har påbörjat utarbetandet av en gemensam generalplan för Östersundom. För Östersundoms område och dess närområden kommer man att utarbeta en för kommunerna gemensam generalplan enligt 6 kap. i markanvändnings- och bygglagen. Generalplanen kommer att utarbetas och godkännas av Östersundomkommittén som är kommunernas gemensamma organ. Planen kommer att utarbetas som en generalplan med rättsverklningar och lämnas in till miljöministeriet för fastställelse. Enligt föreliggande planer är planförslaget framlagt till påseende år 2012.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 02.03.2009 hyväksymä ja 02.07.2009 lainvoimaiseksi tullut Storörens asemakaava ja asemakaavan muutos (B 13). Muutosaluetta koskevat mm. seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-7). Alue on varattu yleiseen käyttöön uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi.

Alueen keskiosassa on sitova rakennusala I-kerroksiselle 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle, itä-osassa on sitova aluerajaus leikki- ja oleskelualueelle (le).

Osa VU-7 alueesta on asemakaavassa osoitettu puhdistettavaksi / kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa-1). Pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus on selvitettävä ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle sijoitetaan pumppuusasema (ET-1);

Vesialue (W);

Katualue (Örnviksvägen);

Katu- ja virkistysalueen maanpinnan likimääräinen korkeusasema on määritetty tasoille + 1,0, +1,5 ja +2,0.

Lisäksi aluetta koskevat mm. seuraavat määräykset:

Katujen Kuuma linja – Örnvikintie – Sipoonranta rajautuvan linjan eteläpuolella asemakaava-alueen maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristönsuojeluviranomaiselle ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia ja lisäselvityksiä vedenalaisen luonnon osalta.

Alueelle laaditaan erilliset sitovat rakennustapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohje. Niiden tulee käsittää korttelialueiden lisäksi myös katu-, tori- ja virkistysalueet ja maa-alueen rajautuminen meren vesialueeseen. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös maanpinnan uusi tavoitetaso ja esittää sen rajautuminen sellaisiin reunalueisiin, joilla maanpinnan tasoa ei muuteta.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: VU-7 alueen autopaikoitus Storörentien pysäköintipaikoilla (p) ja LP-alueilla rakennusvalvontaviranomaisen rakennus- tai maasematyöluvan yhteydessä edellyttämä autopaikkamäärä. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä suojaistutuksin ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Detaljplanen

På planeringsområdet gäller detaljplan och detaljplaneändring för Storören (B13), godkänd av fullmäktige 02.03.2009 och lagkraftig 02.07.2009. För planändringsområdet gäller bl.a. följande planbeteckningar och -bestämmelser:

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-7). Området är reserverat för allmänt bruk som badstrand, lekpark och anlagd park.

I mitten av området finns en bindande bestämmelse för en ekonomibyggnad med en våning på 50 vy-m², i östra delen finns det en bindande områdesreservation för en lek- och vistelseområde (le).

En del av VU-7 området har i detaljplanen anvisats som ett landområde som skall saneras/istandsättas (saa-1). Det precisa läget och omfattningen av det förstörda landområdet skall utredas och jordmånens saneras innan man börjar bygget eller inleder andra åtgärder.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området placeras en pumpstation. (ET-1);

Vattenområde (W);

Gatuområde (Örnviksvägen);

Den ungefärliga höjden på gatu- och rekreationsområdena har fastställs till + 1,0, +1,5 ja +2,0.

Området berörs dessutom bl.a. följande bestämmelser:

En utredning över jordmånens tillstånd på den del av detaljplaneområdet som är belägen söder om linjen Heta linjen - Örnviksvägen - Sibbostranden skall tillställas miljöförvaldigheten och eventuell förordnad eller nedsmutsad mark skall saneras innan man börjar bygga eller vidtar andra åtgärder.

Muddring förutsätter giltiga tillstånd enligt vattenlagen samt förundersökningar gällande havsnaturen.

Bindande anvisningar för byggnadssätt och för planering av närmiljön uppgörs separat. Anvisningarna skall omfatta förutom kvartersområdena, även gatu-, torg- och rekreationsområdena samt gränsen mellan hav och landområde. I planen skall även beaktas markytans nya planerade nivå och dess avgränsning mot sådana närområden där markytans nivå inte förändras.

Bilplatser skall byggas enligt följande: för VU-7 -områdets behov vid Storörsvägen på parkeringsplats (p) och på LP-områdena det antal bilplatser som byggnadstillsynsmyndigheterna förutsatt vid beviljandet av bygglov eller tillståndet för miljöåtgärder. Parkeringsplatserna skall separeras från den omgivande miljön med skyddsplanteringar och indelas genom plantering av träd och buskar i delar

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Sipoon kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.01.2010 § 8, että kunta ryhtyy asemakaavoittamaan aluetta. Sipoon kunta on tehnyt maanomistajan kanssa sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Sipoon kunta teki 01.08.1995 maanomistajan kanssa rakennuslain 133 §:n mukaisen sopimuksen saada kertakorvauksesta sijoittaa yleisen vesi- ja viemäriverkon putkia, kaivoja ja pumppuasema laitteineen suunnitelmassa esitetyille paikoille. Työalueen leveys on sopimuksen mukaan 15 metriä. Sopimus sitoo myös kiinteistön myöhempää omistajaa.

Nykytilanne

Nyt kyseessä olevan muutosalueen lähiympäristö on Storörens asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (lainvoimainen 02.07.2009) myötä rakentumassa tiiviiksi asuinalueeksi ja pienvenesatamaksi. Kaava mahdollistaa myös kaupallisia palveluita. Rajattu asemakaavan muutosalue on varattu tiivistyvän asuinalueen virkistysalueeksi ja laajempaa aluetta palvelevaksi yleiseksi uimarannaksi sekä katualueeksi.

Virkistysaluetta ei ole vielä kunnostettu. Se on tällä hetkellä rakentamatonta vesijättö- ja täyttömaata. Alueen kautta menee yleinen vesi- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueen pohjoisosassa on yleisen jätevesiverkon pumppuasema. Se pumppaa alueen jätevedet Etelä-Sipoon siirtoviemäriin, josta ne johdetaan Helsinkiin Viikinmäen puhdistamoon.

Muutosalueen itärajalle on v. 2011 sijoitettu sadevesiviemäriputki, jonka vedet purkautuvat mereen.

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 perus-

Markägoförhållanden

Planändringsområdet är i privat ägo.

Avtal gällande området

Planändringen har anhängiggjorts på initiativ av markägaren. Kommunstyrelsen i Sibbo beslöt vid sitt möte 19.01.2010 § 8 att kommunen påbörjar planläggningen av området. Sibbo kommun har gjort ett avtal med markägaren om påbörjandet av planläggningen.

Sibbo kommun och markägaren har 01.08.1995 sinsemellan i enlighet med 133 § i bygglagen slutit ett avtal om att mot en engångsersättning placera allmänna vatten- och avloppsrör, brunnar och en pumpstation på i planen angivna platser. Bredden på arbetsområdet är enligt kontraktet 15 meter. Kontraktet är bindande även för framtida ägare av fastigheten.

Nuläget

Näromgivningen kring det aktuella ändringsområdet kommer genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Storören (lagakraftvunnen 02.07.2009) att utvecklas till ett tätt bebyggt bostadsområde och till en småbåtshamn. Detaljplanen möjliggör även kommersiell service. Området där detaljplanen ändras är reserverat som bostadsområdets rekreationsområde och gatuområde samt badstrand som tjänar ett större område.

Rekreationsområdet har ännu inte istandsatts. Det är i nuläget obebyggd upplandnings- och utfyllnadsmark. Det allmänna vatten- och avloppsnätverket leds genom området. I norra delen av planeringsområdet finns en pumpstation för det allmänna avloppsnätverket. Den pumpar områdets avloppsvatten till Södra Sibbos avloppsledning via vilken det leds till Viksbacka reningsverk i Hel-singfors.

Vid östra gränsen för ändringsområdet placerades år 2011 ett regnvattenavlopp som mynnar ut i havet.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen (Mark-Byggl § 9 och MarkByggF § 1). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och

tuu 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 (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Selvitykset ja tutkimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin Storörenin lainvoimaisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Osa aiemmista selvityksistä ei kohdistu nyt kyseessä olevaan muutosalueeseen, jonka maankäyttö ei ko. yhteydessä muuttunut alueen ensimmäisessä asemakaavassa (kv. 25.03.1993 § 78, vahvistettu 07.02.1996) esitetyistä merkittävästi.

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

Lisäksi alueen muiden kaavamuutosten yhteydessä on tehty mm. seuraavat selvitykset:

- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus, FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, Alleco Oy, 29.07.2010.

Kaavan muutostyötä ja vaikutusten arviointia varten on tarpeen selvittää vielä mm. seuraavia seikkoja:

- Muutosalueen pilaantuneen maaperän kokonaiskartoi-

inhalliskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsdata från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämförs den presenterade planlösningen med den gällande detaljplanen och uppsatta mål.

Utredningar och undersökningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen skall en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. I samband med planlägningsarbetet är det vid behov nödvändigt att utreda miljökonsekvenserna för förverkligandet av planeringen, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och andra konsekvenser. Utredningarna skall göras för hela det område för vilket planen bedöms ha väsentliga konsekvenser.

Som utgångspunkt för planlägningsarbetet och konsekvensbedömningen används i tillämpliga delar de utredningar och planer som gjorts i samband med detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Storören. En del av de tidigare utredningarna berör inte det ifrågavarande ändringsområdet vars markanvändning inte har ändrats märkbart sedan den första detaljplanen (kommunfullmäktige 25.03.1993 § 78, fastställd 07.02.1996).

- Luontoselvitys (naturinventering). Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys (vattenvegetation och bottenfauna) Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus (skadliga ämnen i jordmänen) Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus (undersökning av botten). Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu (preliminär granskning av vattenförsörjningen). Sito Oy, 31.10.2008

Därtill har bl.a. följande utredningar gjorts i samband med andra planändringar:

- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma (plan för sanering av Sibbostranden) FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus (kartläggning av avfall), FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, (kartläggning av förekomsten av stor natebock i Sibboviken) Alleco Oy, 29.07.2010.

För planändringarna och konsekvensbedömningen bör ytterligare följande angelägenheter utredas:

- Totalkartläggning av markföroreningarna i ändrings-

tus, ja kunnostuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat.

- Selvitys tulvanuhkan edellyttämästä maanpinnan tason nostosta, täyttöjen laajuudesta ja määrästä, laadusta, vaikutuksista maaperän rakennettavuuteen ja vakauteen – mukaan lukien mahdolliset lisätoimet aiemmin tehtyjen täyttöjen alueilla ja meren rannalla.
- Täyttöjen vaikutukset ja riskit alle jäävälle olemassa olevan kunnallistekniikalle, naapurikiinteistöjen vesi- ja viettoviemärien liitoksille ja toiminnalle, sekä erikseen jätevesipumppaamolle.
- Alueleikkauksien avulla ohjeistus täytön muotoilusta lähimiljöön ja maisemakuvan kannalta.
- Selvitys kuinka lähelle jätevesipumppuasemaa voi ilman riskiä sijoittaa uudisasutusta.
- Selvitys Storörenin asuinalueen yleisten virkistysalueiden, -puistojen ja -leikkipaikkojen määrästä, laadusta ja käytettävyydestä.
- Selvitys lähiseudulle kaavoissa varattujen ja olemassa olevien yleisten uimarantojen määrästä ja koosta suhteessa käyttöpotentiaaliin, sekä niiden saavutettavuudesta.

Vaikutusalue

Muutosalueen lähiympäristö tulee Storörenin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (lainvoimainen 02.07.2009) johdosta kehittymään tiheään rakennetuksi asuinalueeksi joka sisältää pienvenesatamia. Asemakaava sallii myös kaupallisia palveluja. Asemakaavan muutosalue on varattu tiheimmän asuinalueen virkistysalueeksi sekä lähiseutua palvelevaksi uimarannaksi.

Virkistysaluetta ei ole vielä kunnostettu. Se on nykytilanteessa rakentamatonta vesijättö- ja täyttömaata. Alueen kautta kulkee yleinen vesi- ja jätevesiverkko (vesihuoltoverkko). Suunnittelun pohjoisosassa on yleistä vesihuoltoverkkoa palveleva pumppaamo, joka pumppaa alueen jätevedet Etelä-Sipoon siirtoviemäriin, jonka kautta ne ohjataan Helsingissä sijaitsevaan Viksbackan puhdistamoon.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia suunnittelualueelle, sen lähistön asuinalueelle ja yleisessä käytössä olevaan uimaranta-alueeseen kohdistuvan muutoksen osalta laajemmin lähiseudulle.

område samt allmänna- och genomförandeplaner för saneringen.

- Utredning av behovet att höja marknivån med tanke på översvämningshotet, fyllningens omfattning, mängd och kvalitet, konsekvenser för jordmånens byggbarhet och stabilitet – medräknade andra eventuella åtgärder på tidigare utfyllda mark- och havsstrandsområden.
- Konsekvenser och risker för befintlig kommunal teknik som täcks av fyllning, för grannfastigheternas vatten- och avloppsanslutningar och –verksamhet samt separat för avloppsvattenpumpstationen.
- Anvisningar för utformningen av fyllnadsmassorna med tanke på närmiljön och landskapsbilden.
- Utredning av hur nära avloppspumpstationen kan placeras nybyggnation utan risk
- Utredning av de allmänna rekreatiomsområdenas, parkernas och lekplatsernas antal, kvalitet och tillgänglighet i Storörens bostadsområde
- Utredning av simstränder som reserverats i planerna för närområdet samt befintliga badstränder, deras antal och storek i proportion till användningspotentialen samt deras tillgänglighet.

Influensområde

Näromgivningen kring det nu ifråga varande ändringsområdet kommer genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Storören (lagakraftvunnen 02.07.2009) att utvecklas till ett tätt bebyggt bostadsområde och småbåts- hamnar. Detaljplanen möjliggör även kommersiell service. Området där detaljplanen ändras är reserverat som rekreatiomsområde för ett tätare bostadsområde och gatuområde samt badstrand som tjänar ett större område.

Rekreatiomsområdet har ännu inte istandsatts. Det är i nuläget obbyggd upplandnings- och utfyllnadsmark. Det allmänna vatten- och avloppsnätverket löper genom området. I norra delen av planeringsområdet finns en pumpstation för det allmänna avloppsnätverket. Den pumpar områdets avloppsvatten till Södra Sibbos överföringsavlopp via vilket det leds till Viksbacka reningsverk i Helsingfors.

I förhållande till den gällande detaljplanen bedömer man att planändringen har konsekvenser för planeringsområdet och närområdets bostadsområde. Ändringarna som gäller den allmänna badstranden har vidare konsekvenser för näromgivningen.

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:

- Muutosalueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat;
- Storörens asemakaava-alueen asukkaat;
- Alueella toimivat yrittäjät, yhdistykset ja järjestöt;
- Yleisen uimarannan käyttäjät lähiseudulla;
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, sivistysosasto ja kiinteistö- ja mittausyksikkö;
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesi laitos kuntayhtymä.

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 tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla ja Söderkullan kirjaston aulassa.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään

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:

- Markägare till ändringsområdet och grannfastigheter-na;
- Invånarna på Storörens detaljplaneområde;
- Företagare, föreningar och organisationer som är verksamma på området;
- Användare av den allmänna badstranden i närområdet;
- Kommunala förvaltningar och sakkunniginstanser såsom Avdelningen för teknik och miljö, Bildningsavdelningen och enheten Mätning och fastigheter.
- Övriga myndigheter som samarbetsorganisationer som Helsingfors stad, ELY-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Östra Nylands räddningsverk och Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk.

Växelvekan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen skall 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 besökstid på förhand.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl 63 §). Planen för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Man kan också bekanta sig med planen för deltagande och bedömning på kommunens internetsidor och i entrén till Söderkulla bibliotek.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och program-

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 tehdään työn edellyttämät selvitykset ja laaditaan alueelle asemakaavan muutosaluonnos- tai mahdollisesti vaihtoehtoisia luonnoksia. Luonnos 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 ta-hoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolokautena 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 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 kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan kuulutuksella Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa sekä kunnan ilmoitustaululla. Lisäksi asiasta lähetetään postitse tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 188 §) sekä kuntalain (Kuntal 63 §) mukaan asemakaavan muutosta koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa 30 päivän kuluessa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen, ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusajaksi lasketaan siitä ajankohdasta kun valtuuston päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

met 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 programmet för deltagande och bedömning fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att föreslå ELY-centralen i Nyland samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

Beredningsskedet

I beredningsskedet görs de utredningar som arbetet kräver samt utarbetas för planeringsområdet ett planutkast eller möjligen alternativa utkast, 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).

Förslagsskedet

På basen 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 basen 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

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige på förslag av planläggningssektionen och kommunstyrelsen. Beslutet om godkännandet av planen kungörs i Borgåbladet och Sipoon Sanomat samt på kommunens anslagstavla. Informationen sänds dessutom per post till de kommuninvånare och personer som gett anmärkningar som under påseendetiden skriftligen har begärt information och samtidigt uppgett sin adress.

Enligt 188 § i markanvändnings- och bygglagen och 63 § i kommunlagen kan man inom 30 dagar efter fullmäktiges beslut om detaljplaneändringen anföra skriftligt besvär över beslutet till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Besvärstiden räknas från och med den tidpunkt då fullmäktiges beslut framlades till offentligt påseende.

Alustava aikataulu

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

Huhtikuu 2012

Asemakaavan muutostyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Syyskuu 2012

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto nähtävillä.

Marraskuu 2012

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä.

Tammikuu 2013

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyynnöt.

Maj 2013

Asemakaavan muutos kunnanvaltuuston 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, Hufvudstadsbladet, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeistä vaiheista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta 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 www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Preliminär tidtabell

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

April 2012

Detaljplaneändringen kungörs offentligt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt.

September 2012

Beredningsmaterialet för detaljplaneändringen läggs fram offentligt.

November 2012

Utkastet till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt

Januari 2013

Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt. Begäran om utlåtanden.

Maj 2013

Detaljplaneändringen läggs fram för godkännande i kommunfullmäktige.

Information

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

De som gjort en anmärkning mot detaljplaneändringen 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.

Information om hur planlägningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen ges på adressen: www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner.

Kuulutukset

Kaavatyötä koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Hufvudstadsbladet, Borgåbladet ja Vartti), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntalan pääsisäänkäynnin vieressä, Iso Kylätie 18, Nikkilä).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavan muutostyöstä antavat:

Johanna Horelli, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6722
johanna.horelli@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)

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Hufvudstadsbladet, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och på kommunens anslagstavla (Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Johanna Horelli, planläggningsarkitekt
tel. (09) 2353 6722
johanna.horelli@sibbo.fi

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

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

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



