

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	07.12.2010
Kaavan nimi	Karjuhaantien YL-korttelin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		S 18
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1936

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1936	100,0	400	0,21	0,0000	0
A yhteensä	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1936	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1936	100,0	400	0,21	0,0000	0
A yhteensä	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
AO	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1936	-400
YL					-0,1936	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo **Datum för ifyllning** 07.12.2010
Planens namn Detaljplaneändring för Galthagsvägens YL-kvarter
Datum för godkännande **Förslagsdatum**
Godkännare **Dat. för meddel. om anh.gör.**
Godkänd enligt paragraf **Kommunens plankod** S 18
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 0,1936 **Ny detaljplaneareal [ha]**
Areal för underjordiska utrymmen [ha] **Detaljplaneändringens areal [ha]** 0,1936

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1936	100,0	400	0,21	0,0000	0
A sammanlagt	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1936	-400
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader [antal]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy]	Ändring i skyddade byggnader [antal +/-]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1936	100,0	400	0,21	0,0000	0
A sammanlagt	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
AO	0,1936	100,0	400	0,21	0,1936	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1936	-400
YL					-0,1936	-400
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

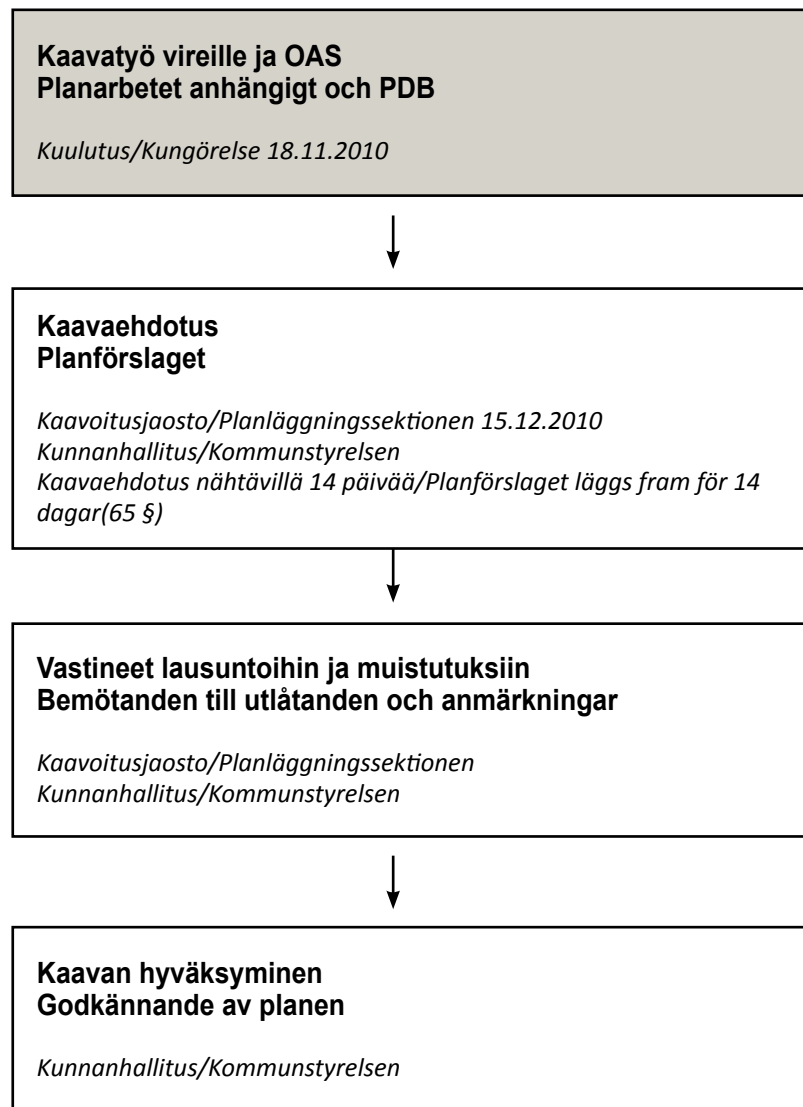
S 18 Karjuhaantien YL-korttelin asemakaavan muutos S 18 Detaljplaneändring för Galthagsvägens YL-kvarter

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



18.11.2010

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija - Planens beredare

Matti Kanerva
Maankäyttöpäällikkö - Markanvändningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa.
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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 30:n päivän ajan Kuntalan I kerroksen asiakaspalvelupisteessä viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Nikkilän kirjastossa että Söderkullan kirjaston aulassa ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asema-kaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagen (MarkByggl) 63 § 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 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 30 dagars tid i I:a våningen vid Sockengårdens kundbetjäningsspunkt, Stora Byvägen 18, Nickby, samt i biblioteket i Nickby och entrén till Söderkulla bibliotek och under hela planarbetets gång 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.



Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Matti Kanerva ja Birgitta Smeds.

Rapportens fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Matti Kanerva och Birgitta Smeds.

Suunnittelualue

1936 m² suuruinen suunnittelualue sijaitsee Sipoon eteläisen taajaman Söderkullan pohjoisosassa, aivan taajamakeskuksen tuntumassa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Katajankaareen, pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen AO-1, idässä Mustikanvarteen ja etelässä Karjuhaantielle. Alue on YL-korttelialuetta lukuun ottamatta rakennettu.

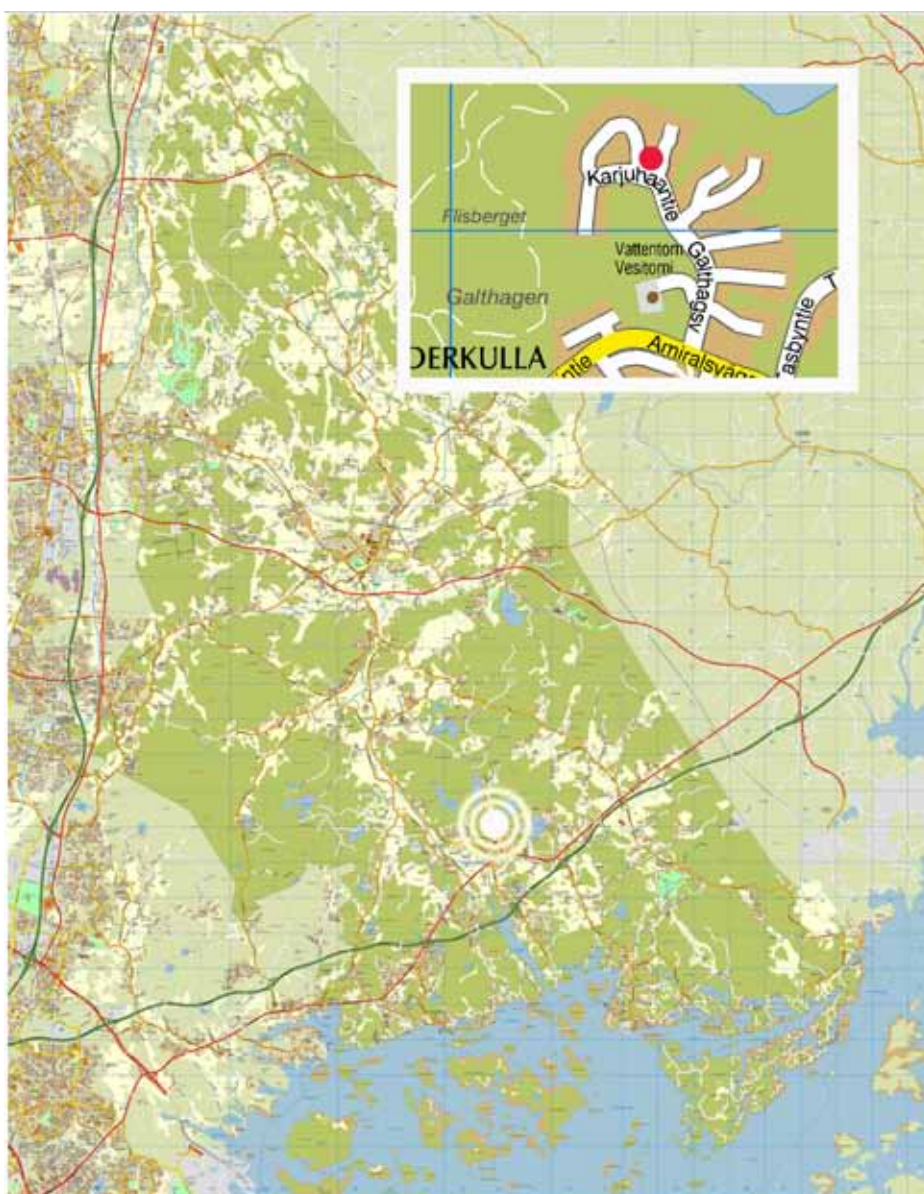
Asemakaavan muutos koskee julkisten lähipalvelurakennusten YL-korttelialuetta korttelissa 006 Söderkulla 1:n asemakaava-alueella muuttamista asuinkorttelialueeksi. Muutoksella YL-korttelialueesta muodostetaan AO-korttelialue. Alue kuuluu Massbyn maarekisterikylään.

Planeringsområdet

Det 1936 m² stora planeringsområdet är beläget i den norra delen av Söderkulla, som är den södra tätorten i Sibbo, i direkt anslutning till tätortscentrumet.

Planområdet gränsar i väster till Enbågen, i norr till kvartersområdet AO-1, i öster till Blåbärsgränd och i söder till Galthagsvägen. Området är bebyggt, bortsett från YL-kvartersområdet.

Planändringen gäller ändring av kvartersområdet för offentlig närservice (YL) i kvarter 006 på Söderkulla 1 detaljplaneområde, till kvartersområde för fristående småhus. Genom ändringen bildas ett AO-kvartersområde. Området hör till Massby by.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

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.

Söderkulla on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi kunnan merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena.

Kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen korttelialueella. Tarpeettomaksi käynyt julkisten lähipalvelujen YL-korttelialue muutetaan AO-korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus (MRL 52 §).

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2011-2014.

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.

Söderkulla är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena och skall utvecklas som ett område för centrumfunktioner med tonvikt på boende.

Planändringen möjliggör byggande av fristående småhus i kvartersområdet. Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice YL som inte längre är aktuellt ändras till kvartersområde för fristående småhus AO.

Detaljplaneändringen är inte betydande och den godkänns av kommunstyrelsen (MarkByggl 52 §).

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram för åren 2011–2014.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

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 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 försämrats 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 orsaka sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavamuutosalue Söderkulla 1:n asemakaavan korttelissa 006, kiinteistö K6 T9 RN:o 4:1317, sijaitsee Sipoon kunnassa Massbyn kylässä Söderkullan taajamassa. Alueen edellinen kaavamuutos vahvistettiin 2.2.1990.

387 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden käsittävä julkisten lähipalvelujen korttelialue (YL) jolle saa sijoittaa päiväkodin on jäänyt toteuttamatta ja osoittautunut tarpeettomaksi. Sipoon kunnan sosiaali- ja terveystalvelut on osoittanut päivähoiton isoimpiin tiloihin Söderkullan keskustassa. YL-korttelialue on rakentamaton.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Korttelialueella ei ole muinaismuistokohteita eikä luonto- tai kulttuuriarvoja.

Kaava-alueella toimii Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkko. Sähköstä vastaa Keravan Energia Oy.

Utgångspunkter för planeringen

Planändringsområdet i kvarter 006, fastighet K6 T9 Rnr 4:1317, i detaljplan för Söderkulla 1 är beläget i Sibbo kommun i Massby by i Söderkulla tätort. Områdets föregående planändring fastställdes 2.2.1990.

Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL), med en byggrätt på 387 kvadratmeter våningsyta, på vilken man får placera ett daghem har inte förverkligats och har visat sig obehövligt. Sibbo kommuns social- och hälsovård har anvisat dagvården till större enheter i Söderkulla centrum. YL-kvartersområdet är obebyggt.

Området är inte i byggförbud.

I kvartersområdet finns inga fornlämningar, natur- eller kulturvärden.

På planområdet fungerar Sibbo kommuns vatten- och avloppsnät. Kervo Energi Ab svarar för elektriciteten.



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 alueidenkäytölliset 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 irrallleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

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.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt MarkByggl 24 §, 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.

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.

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.



Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (valituskäsittely vielä kesken) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaava ja osayleiskaava

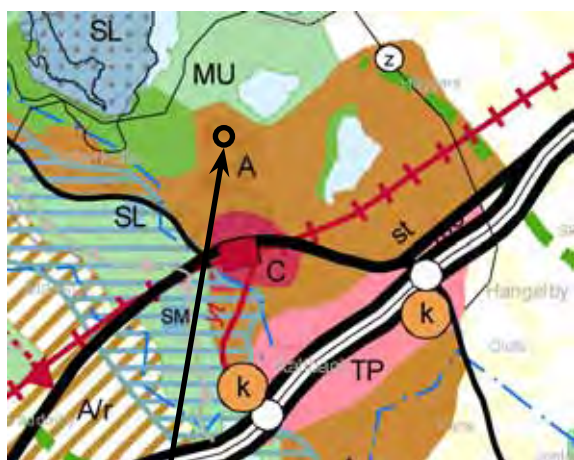
Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Söderkullan osayleiskaavassa kaava-alue on asuntoaluetta (A).

Landskapsplanen

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland (besvärshandling pågår) har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A).

Generalplanen och delgeneralplanen

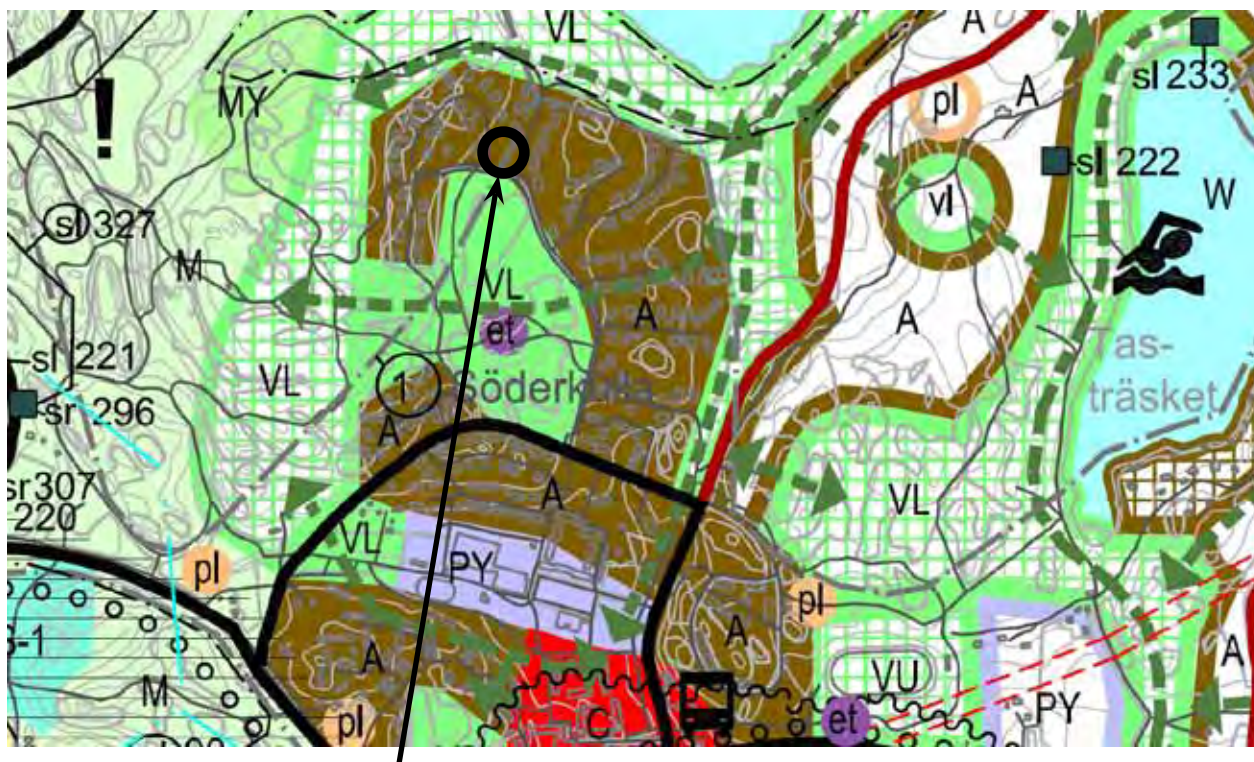
I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar (generalplanen har inte ännu vunnit laga kraft p.g.a. besvärshandling hos HFD) är planområdet ett område för tätortsfunktioner (A). I Söderkulla delgeneralplan är området bostadsområde (A).



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



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

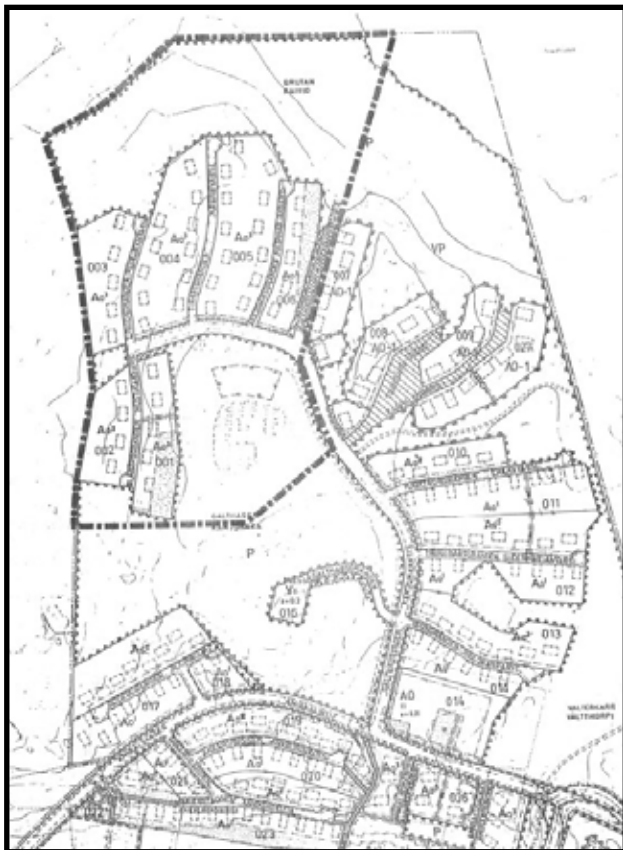


Ote Söderkullan osayleiskaavasta (lainvoimainen 10.2.2005).

Utdrag ur Söderkulla delgeneralplan (lagkraftig 10.2.2005).

Asemakaava

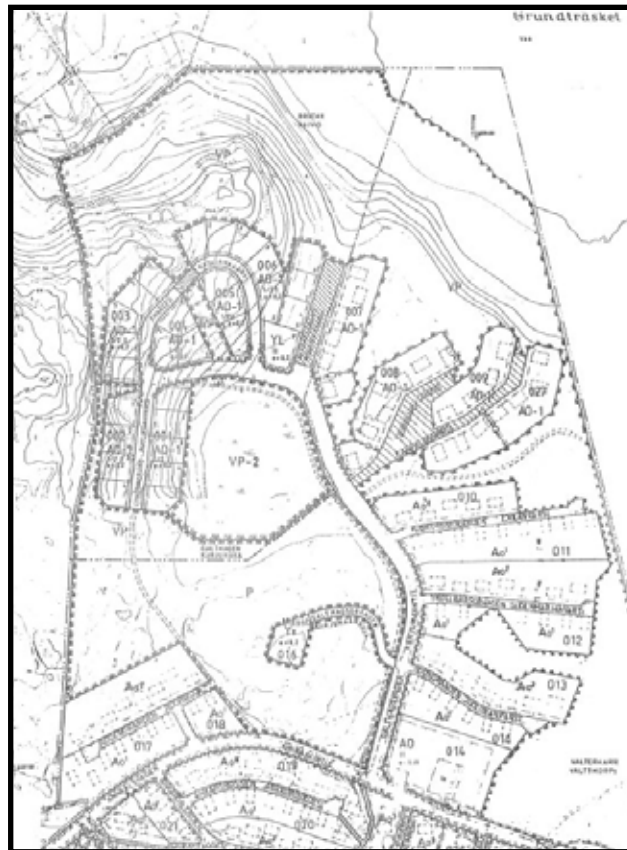
Alueella on voimassa Söderkulla 1 Karjuhaka asemakaava, entinen rakennuskaava (vahvistettu 9.4.1974) ja asemakaavamuutos, entinen rakennuskaavamuutos, osalle Massbyn kylää, korttelit 001-006 sekä näihin liittyville tie- ja puistoalueille (vahvistettu 2.2.1990). Alueen nykyinen maankäyttö on pääosin asemakaavan mukaista.



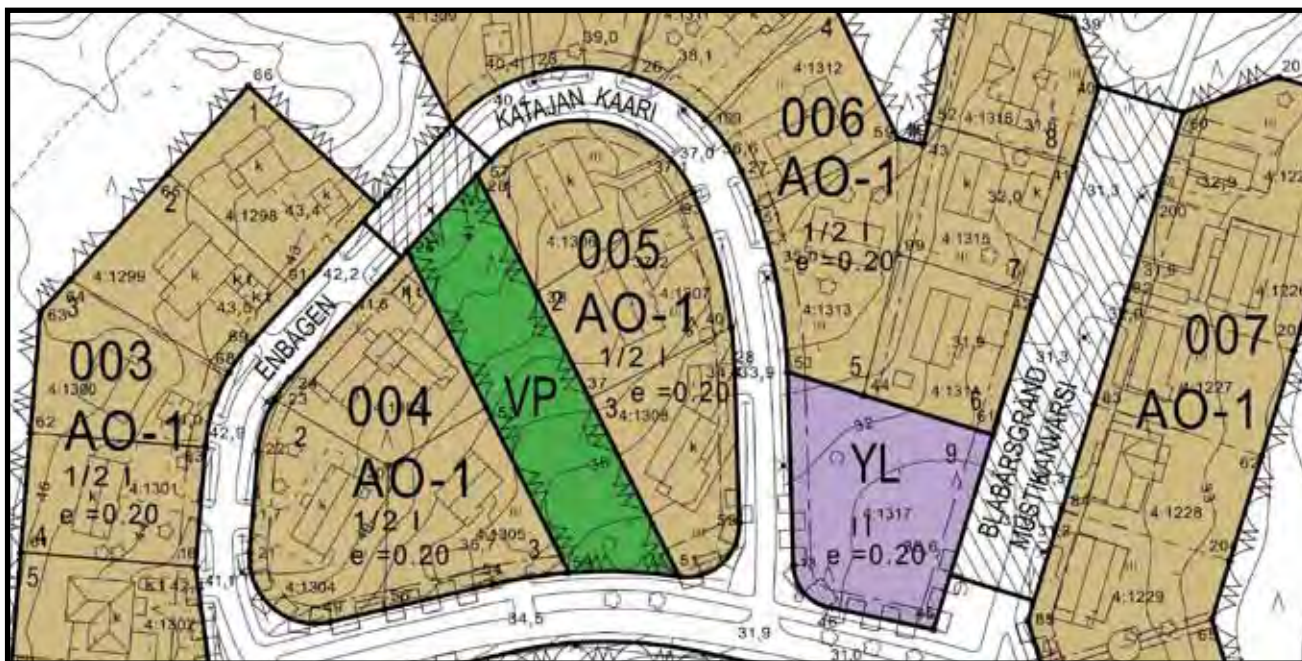
Söderkulla 1 Karjuhaka rakennuskaava (9.4.1974)
Byggnadsplan för Söderkulla 1 Galthagen (9.4.1974)

Detaljplanen

För planeringsområdet gäller detaljplan, f.d. byggnadsplan, för Söderkulla 1 Galthagen (fastställd 9.4.1974) och detaljplaneändring, f.d. byggnadsplaneändring för del av Massby by kvarter 001-006, jämte väg och parkområden (fastställd 2.2.1990). Områdets nuvarande markanvändning är huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.



Rakennuskaavamuutos (2.2.1990)
Byggnadsplaneändring (2.2.1990)



Ote alueen nykyisestä, voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuotosalue YL on kaavassa lilan värinen. Utdrag ur den nuvarande för området gällande detaljplanen. Planändringsområdet YL är lilafärgat i planen.

Maanomistus

Kaava-alue on Sipoon kunnan omistuksessa.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 § (Maankäyttö- ja rakennusasetus). 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 sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

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

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sibbo kommun.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl § 9 och MarkByggF 1 § (Markanvändnings- och byggförförordningen). 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 innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

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



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 osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoseelvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoseelvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Teknisiä suunnitelmakartt oja
- Helirata Sipoossa, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viatak Vesihydro
- Helirata Sipoossa, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoseelvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisseelvitykset ja arvoinnit:

- Tontin rakennettavuus
- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön.

Kaava-alueen muutos on merkitykseltään ei merkittävä ja käsittää vain kaksi omakotitalotonttia. Korttelin liikennejärjestely ei asemakaavan muutoksella olennaisesti muutu. Lisääntynyt asuinrakentaminen julkisen lähipalvelurakentamisen sijaan ei mainittavasti lisää liikennettä. Kaava-alue on 2.2.1990 voimaan tullessa asemakaavassa muutoin varattu asumiseen joten asemakaavan muutos ei näissä oloissa ole vaikutukseltaan merkittävä.

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:

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoseelvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoseelvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Teknisiä suunnitelmakartt oja
- Helirata Sipoossa, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viatak Vesihydro
- Helirata Sipoossa, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoseelvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar och beräkningar att göras:

- Tomtens byggbarhet
- Granskning av trafikanslutningarna och hur trafiken fungerar

Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning.

Ändringen av detaljplanen har inte betydande verkningar och omfattar endast två egnahemstomter. Ändringen av detaljplanen ändrar inte väsentligt kvarterets trafikarrangemang. Trafiken ökar inte nämnvärt av att planen efter ändringen tillåter bostadsbyggande istället för offentlig närservice. Planområdet har till övriga delar anvisats som område för bostadsbyggande i detaljplanen som trädde i kraft 2.2.1990, så ändringen av detaljplanen har under dessa förhållanden inte betydande verkningar.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja 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
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Keravan Energia Oy ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä.

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 sammanslutningar som verkar på området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Kervo Energi Ab och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk



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.

Kaavan etenemisestä ilmoitetaan naapureille kirjeitse.

Växselverkan

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 besökstid på förhand.

Information om planarbetets gång sänds till grannarna per brev.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan sekä Nikkilän ja Söderkullan kirjastoihin 30 pv:n ajaksi, ja koko kaavaprosessin ajaksi kunnan www-sivuille. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueeseen 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 Elinekeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 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 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 hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus kaavoitusjaoston esityksestä (MRL 52 §). Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

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 samt Nickby och Söderkulla bibliotek under 30 dagars tid. PDB finns på kommunens www-sidor under hela planprocessen. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark i angränsning till detaljplaneområdet 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 §).

Förslagsskedet

Förslaget till detaljplaneändring hålls framlagt offentligt i 14 dagar (MarkByggl 65 § och Mark Byggl 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndigheter begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande 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 godkänner planen.

Godkännande

Detaljplanearbetet har inte betydande verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen enligt planläggningssektionens förslag (MarkByggl 52 §). Man kan besvara sig över kommunstyrelsens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare högsta förvaltningsdomstolen.

Alustava aikataulu

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

Marraskuu 2010

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Joulukuu 2010

Kaavaehdotuksen käsittely kaavoitusjaostossa.

Tammikuu 2011

Kaavaehdotuksen käsittely kunnanhallituksessa.
Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Maaliskuu 2011

Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internetsivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala) sekä Nikkilän kirjastossa että Söderkullan kirjaston aulassa.

Preliminär tidtabell

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

November 2010

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

December 2010

Planförslaget behandlas av planläggningssektionen

Januari 2011

Planförslaget behandlas av kommunstyrelsen.
Planförslaget läggs fram offentligt.

Mars 2011

Detaljplanen godkänns av kommunstyrelsen

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården) samt i Nickby bibliotek och entrén till Söderkulla bibliotek.



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 rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä 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 internetsivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

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

Birgitta Smeds, suunnittelija
puh (09) 23536725

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

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

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 i angränsning till planområdet, brevlades om planläggningsarbetets 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 dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

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

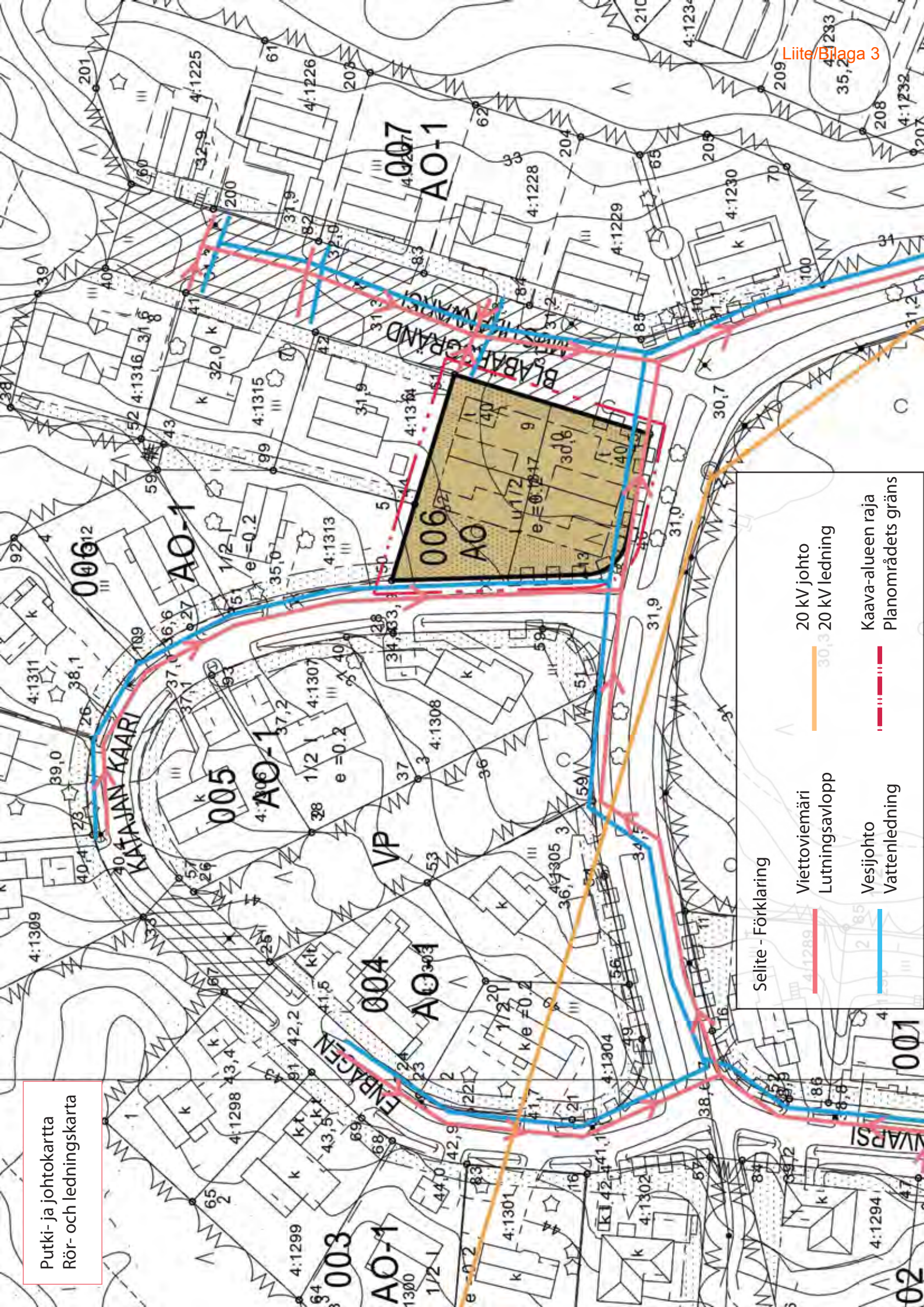
Birgitta Smeds, planerare
tfn (09) 2353 6725
fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

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



Putki- ja johtokartta
Rör- och ledningskarta

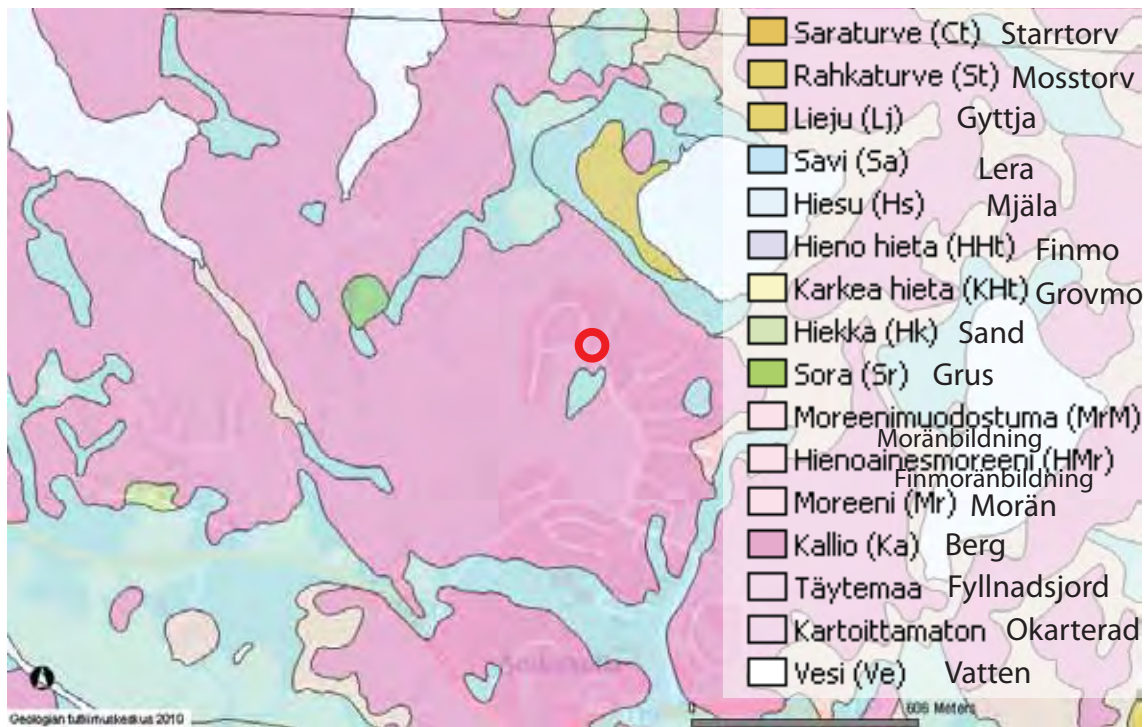


Selite - Förklaring

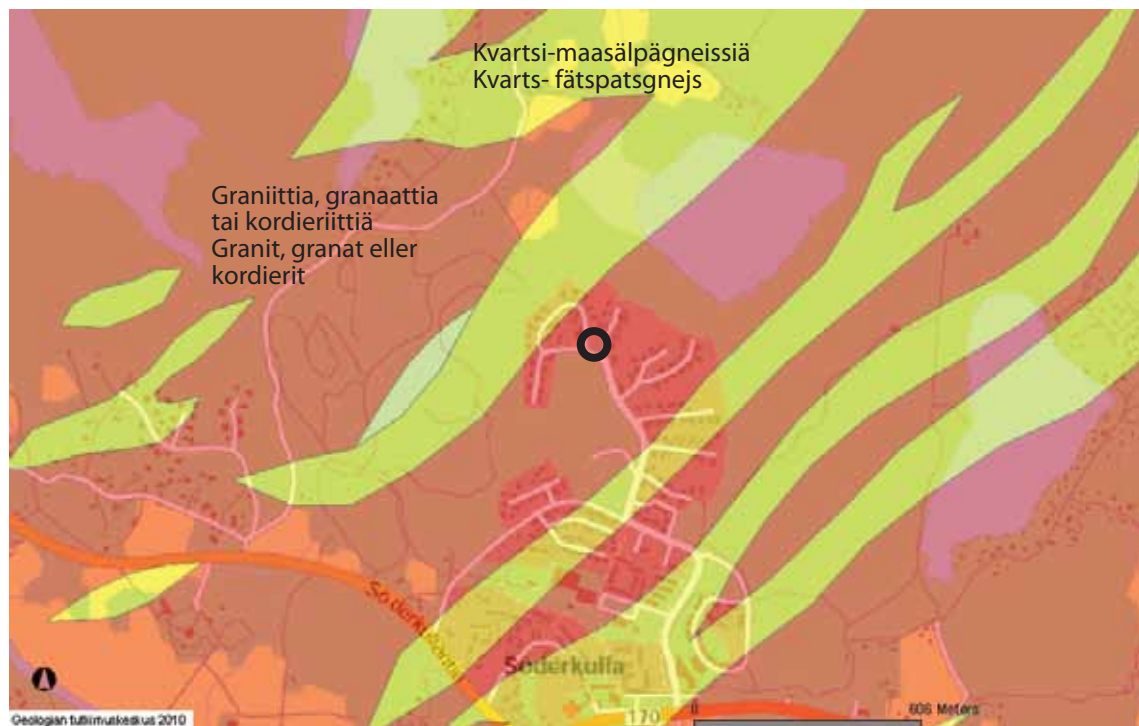
- Viettoviemäri
Lutningsavlopp
- Vesijohto
Vattenledning
- 20 kV johto
20 kV ledning
- Kaava-alueen raja
Planområdets gräns

Ote maa- ja kallioperäkartoista - Utdrag ur jord- och bergmänskartorna

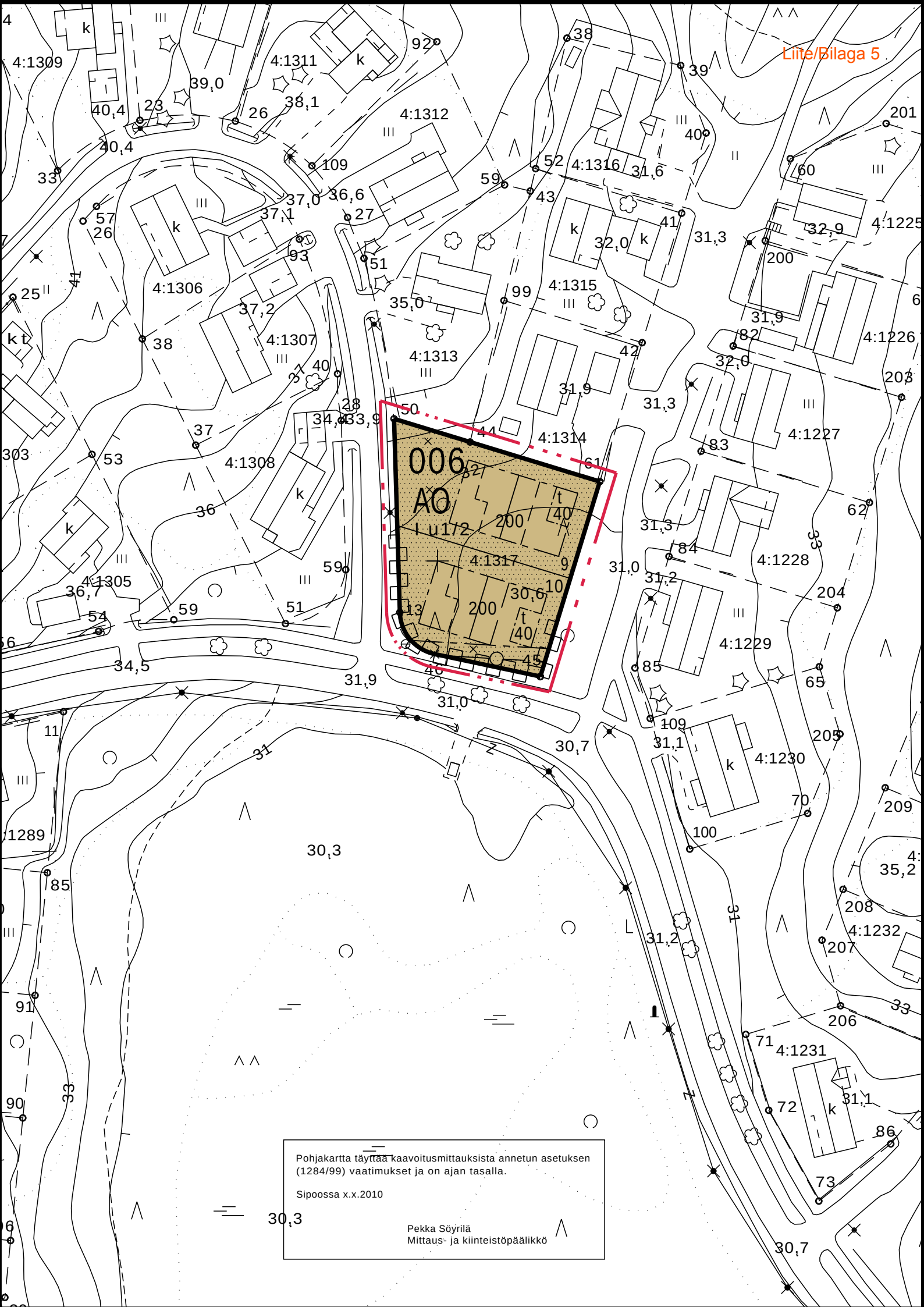
Geologian tutkimuskeskus - Geologiska forskningscentralen 2010



Ote maaperäkartasta - Utdrag ur jordmänskartan



Ote kallioperäkartasta - Utdrag ur berggrundskartan



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajan tasalla.

Sipoossa x.x.2010

Pekka Söyriä
Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



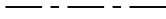
Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



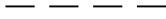
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

006

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

10

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

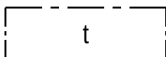
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

I u1/2

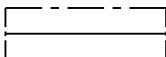
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



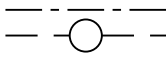
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on rakennettava AO-korttelissa 2 ap/asunto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I AO-kvarteret ska 2 bilplatser /bostad byggas.

KARJUHAANTIEN YL-KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS, DETALJPLANEÄNDRING FÖR GALTHAGSVÄGENS YL-KVARTER

Asemakaavan muutos koskee korttelia 006. Asemakaavan muutoksella muodostuvat tontit 9 ja 10.

Detaljplaneändringen omfattar kvarter 006. Med detaljplaneändringen bildas tomterna 9 och 10.

Sipoossa xx.xx. 2010
i Sibbo

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA
maankäyttöpäällikkö, markanvändningschef

Voimaantulo / Ikraftträdande	23.6.2011
Kuulutus / Kungörelse	19.5.2011
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	26.4.2011
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	6.4.2011
Ehdotus nähtävillä / Förslaget framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	21.2 - 9.3.2011
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	18.1.2011
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	15.12.2010



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer

S 18

Päiväys/Datum

6.4.2011

Kaavan laatija / Planens utarbetare

Matti Kanerva

Piirtäjä/Ritare

BLi

Mittakaava/Skala

1:1000

KARJUHAANTIEN YL-KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS
DETALJPLANEÄNDRING FÖR GALTHAGSVÄGENS YL-KVARTER

