

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	10.03.2011
Kaavan nimi	Pähkinälehdon asemakaava, Söderkulla		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	753 T3		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,3531	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	14,3531	100,0	56700	0,40	14,3531	56700
A yhteensä	6,2178	43,3	56700	0,91	6,2178	56700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4711	17,2			2,4711	
R yhteensä						
L yhteensä	3,9587	27,6			3,9587	
E yhteensä	1,7055	11,9			1,7055	
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	14,3531	100,0	56700	0,40	14,3531	56700
A yhteensä	6,2178	43,3	56700	0,91	6,2178	56700
A1	1,0970	17,6	5350	0,49	1,0970	5350
A2	0,7542	12,1	3200	0,42	0,7542	3200
AK1	3,2393	52,1	34650	1,07	3,2393	34650
AK2	0,6987	11,2	6000	0,86	0,6987	6000
AK3	0,2151	3,5	3400	1,58	0,2151	3400
AK4	0,2135	3,4	4100	1,92	0,2135	4100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4711	17,2			2,4711	
VP	0,2561	10,4			0,2561	
VL	2,2150	89,6			2,2150	
R yhteensä						
L yhteensä	3,9587	27,6			3,9587	
Kadut	2,2560	57,0			2,2560	
Katuauk./torit	0,2400	6,1			0,2400	
LPA	1,2731	32,2			1,2731	
LPA1	0,1896	4,8			0,1896	
E yhteensä	1,7055	11,9			1,7055	
EV	1,7055	100,0			1,7055	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	10.03.2011
Planens namn	Detaljplan för Hassellunden, Söderkulla		
Datum för godkännande	Förslagsdatum		
Godkännare	Dat. för meddel. om anh.gör.		
Godkänd enligt paragraf	Kommunens plankod		
Genererad plankod	753 T3		
Planområdets areal [ha]	14,3531	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

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]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	14,3531	100,0	56700	0,40	14,3531	56700
A sammanlagt	6,2178	43,3	56700	0,91	6,2178	56700
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	2,4711	17,2			2,4711	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,9587	27,6			3,9587	
E sammanlagt	1,7055	11,9			1,7055	
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	14,3531	100,0	56700	0,40	14,3531	56700
A sammanlagt	6,2178	43,3	56700	0,91	6,2178	56700
A1	1,0970	17,6	5350	0,49	1,0970	5350
A2	0,7542	12,1	3200	0,42	0,7542	3200
AK1	3,2393	52,1	34650	1,07	3,2393	34650
AK2	0,6987	11,2	6000	0,86	0,6987	6000
AK3	0,2151	3,5	3400	1,58	0,2151	3400
AK4	0,2135	3,4	4100	1,92	0,2135	4100
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	2,4711	17,2			2,4711	
VP	0,2561	10,4			0,2561	
VL	2,2150	89,6			2,2150	
R sammanlagt						
L sammanlagt	3,9587	27,6			3,9587	
Gator	2,2560	57,0			2,2560	
Öppen pl./torg	0,2400	6,1			0,2400	
LPA	1,2731	32,2			1,2731	
LPA1	0,1896	4,8			0,1896	
E sammanlagt	1,7055	11,9			1,7055	
EV	1,7055	100,0			1,7055	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						



T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA

(Entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipoo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008, päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011



T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008 (2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Kaavan nimi	T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA (entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipoo)
Päiväys	6.11.2008 (päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)
Suunnittelun kohde	Asemakaava käsittää Söderkullan keskustassa sijaitsevasta Söderkullan osayleiskaavassa osoitetusta Taasjärven etäpuolisesta A-aluevarauksesta (Asuntoalue) pääosan. Sipoon yleiskaavassa 2025 (k.valt. hyv. 15.12.2008) alueella on osin C-aluevaraus (keskustatointitojen alue), osin A-aluevaraus (taajamatoimintojen alue).
Suunnittelualue	Alueen sijainti ja alustava raja-alue on esitetty kansilehdellä.
Aloite	Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2008-2010, joka on kunnanhallituksen hyväksymä 22.4.2008. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 6.11.2008.
Lähtötilanne	
<i>Seutukaava/ Maakuntakaava</i>	Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen – täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Itä-Uudenmaan liitto on käynnistänyt v. 2002 koko maakunnan alueen käsittävän maakuntakaavan laatimisen. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007, ja on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Tärkeimmät aluetta koskevat seutu-/maakuntakaavavaraukset on asuntoalueen aluevaraus (A) sekä pääradan (Heli-radan) linjausvaihtoehdot osoittavat varaukset.
<i>Yleiskaavat</i>	Oikeusvaikutteinen Söderkullan osayleiskaava (k.valt. hyv. 28.1.2002, KHO 25.1.2005). Alueella on osayleiskaavassa A-aluevaraus asumiselle, rataliikenteen liikennetunnelin varaus, VL-aluevaraus lähivirkistysalueelle, kaksi uuden tien merkintää, neljä viheryhteystarve-merkintää sekä tieliikenteen melualuemerkintä, ja kevyen liikenteen raitti. Valtuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2009 § 108, ja valitusten käsittely on käynnissä KHO:ssa.
<i>Asemakaavat</i>	Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.
Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet	Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa asuntoalueen toteuttaminen. Tavoitteena suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan. Suojelu- ja virkistysalueet ja -yhteydet otetaan huomioon. Asemakaavatyössä panostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle.
Kaavan vaikutusten arviointi	Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset

Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat	tukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” MRA 1 §:n perusteella ”selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.” Ympäristövaikutuksia selvitetään suunnittelun eri vaiheissa. Eri vaihtoehtojen vaikutukset arvioidaan päätöksenteon tueksi. Asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täsmennetään. Alueelta on tehty alustava ympäristöselvitys, joka täydentyy kevään 2009 aikana mm. liito-oravien osalta. Maaperän rakennettavuudesta, liikenteen nykyisestä ja ennustetusta melutilanteesta sekä Söderkullan liikenneverkosta ollaan valmistelemissa selvityksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
	Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat: • maanomistajat ja ympäristön asukkaat • paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään Luottamuselimet • kunnanvaltuusto, -hallitus, kaavoitusjaosto Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio • kehitys- ja kaavoituskeskus Kunnan hallintokunnat • Rakennustarkastus • Pelastustoimi • Ympäristöpalvelut • Kuntatekniset palvelut • Sivistysosasto • Sosiaalitoimi Muut • Uudenmaan ELY-keskus • Uudenmaan tiepiiri • Itä-Uudenmaan liitto • Ratahallintokeskus • Muut tahot täydennetään suunnittelun kuluessa
Työvaiheet ja alustava aikataulu	1. Asemakaavan vireille tulosta kuulutetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, 6.11.2008. 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 6.11.2008, 3. Kaavoituksen perusselvitykset syksy 2008 - kevät 2010 4. Viranomaisneuvottelu, kevät 2009 5. Asukaskysely, kevät 2009 6. Viranomaistyöpalaveri, talvi 2010 7. Kaavaluonnoksen laatiminen ja sen vaikutusten arviointi, 2010 kevät 8. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville; lausunnot ja osallisten mielipiteet kerätään, kesä 2010. 9. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus (keskustelua kaavaluonnoksesta), syksy 2010

Osallistuminen ja vuorovaikutus	10. Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, syksy 2010 11. Kaavaehdotuksen laatiminen, syksy –talvi 2010 12. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, kevättalvi 2011. 13. Viranomaisneuvottelu, 2010-2011 vaihde 14. Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, kevät 2011 15. Asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto kesä 2011 Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat ja Borgåbladet. Tarvittaessa järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä sekä esitellään kaavaluonnoksia ja kaavaan liittyviä selvityksiä.
Valmistelusta vastaa	Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 6.11.2008 alkaen Kuntalassa sekä Sipoon kotisivuilla. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava 12.12.2008 klo 13.00 mennessä osoitteella Sipoon kunta, maankäyttöyksikkö, PL 7, 04131 Sipoo. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään ja näkemyksiään yllä mainittuun osoitteeseen tai suoraan kaavan valmistelijoille. Saatu palaute otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Mielipiteitä ja muistutuksia voi esittää myös kaavan ollessa myöhemmin sekä alustavasti että julkisesti nähtävillä. Osalliset voivat antaa ehdotuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta myös sähköpostitse. Asemakaavoituksesta tiedottaa kaavoittaja Jarkko Lyytinen, s-posti: etuni-mi.sukunimi@sipoo.fi, puh. 09-2353 6724 Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 Sipoo. Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä).



T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA

(Tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)

Program för deltagande och bedömning 6.11.2008, reviderad 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011



SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA**Program för deltagande och bedömning 6.11.2008 (2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)**

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetets gång.

Planens namn	T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA (tidigare detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)
Datum	6.11.2008 (reviderad 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)
Planeringsobjekt	Detaljplanen omfattar huvuddelen av områdesreserveringen för boende (A) söder om Tasträsk i Söderkulla centrum som har anvisats i Söderkulla delgeneralplan 2015. I generalplanen för Sibbo 2025 (godkänd av kommunfullmäktige 15.12.2008) är en del av området reserverat för centrumfunktioner (C) och en del för tätortsfunktioner (A).
Planeringsområde	Områdets läge och preliminära avgränsning framgår av pärmbladet.
Initiativ	Områdets detaljplanering baserar sig på planläggningsprogrammet för åren 2008–2010, som godkänkts av kommunstyrelsen 22.4.2008. En kungörelse om den anhängiga detaljplaneringen har publicerats i Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008.
Utgångsläge	
<i>Regionplan/ Landskapsplan</i>	Den gällande regionplanen för Östra Nyland har utarbetats i etapper och den sista, den fjärde kompletterande etapplan, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. År 2002 påbörjade Östra Nylands förbund beredningen av en landskapsplan som omfattar hela landskapsområdet. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 12.11.2007 och har fastställts i miljöministeriet 15.2.2010. De viktigaste region- och landskapsplansreserveringarna i området är en områdesreservering för boende (A) och reserveringar som anger sträckningsalternativen för huvudbanan (Helibanan).
<i>Generalplaner</i>	Söderkulla delgeneralplan 2015 med rättsverkningar (godkänd i fullmäktige 28.1.2002, HFD 25.1.2005). Delgeneralplanen för området innehåller en områdesreservering för boende (A), en reservering för en tunnel för järnvägstrafik, en områdesreservering för närrökreation (VL), två beteckningar för nya vägar, fyra beteckningar för behov av grönförbindelse samt en beteckning för vägtrafikens bullerområde och en lättrafikled. Fullmäktige godkände generalplaneförslaget (generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008 § 108 och inlämnade besvär är under behandling i HFD.
<i>Detaljplaner</i>	För området har inte utarbetats detaljplaner.
Mål för planeringen	Enligt 51 § i markanvändnings och bygglagen skall kommunen se till att en detaljplan utarbetas och hålls aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Målet med detaljplanen är att möjliggöra genomförandet av bostadsområdet. Målet med planeringen är att styra byggandet till lämpliga områden. Landskaps- och naturvärden värnas genom att fästa speciell uppmärksamhet vid målsättningarna för naturskydd och rekreativsmöjligheter. I detaljplanearbetet satsas det på växelverkan mellan olika intressenter; bl.a. invånare, företagare och föreningar som fungerar i området. Målet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en bra och fungerande helhet av den byggda miljön samt den övriga

SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

Utredningar och konsekvensbedömning	miljön. I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planen enligt föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen skall planen "basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser." Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen skall "utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön. Miljökonsekvenserna utreds i planeringens olika skeden. Konsekvenserna av olika alternativ bedöms som stöd för beslutsfattandet. Konsekvensbedömningen preciseras i detaljplaneutkastet och i detaljplaneförslaget. För området har gjorts en preliminär miljöutredning, som under våren 2009 kompletteras bla för flygekorrarnas del. Utredningar är under uppgörande för jordmånens byggnadsduglighet, bullersituationen enligt dagsläge och enligt den uppgjorda prognosen för trafiken samt Söderkulla trafiknät.
Intressenter och andra som deltar i beredningen eller beslutsfattandet	Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen "skall planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken." Enligt en preliminär granskning är intressenterna: • markägare och invånare i närmiljön • på orten verksamma föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen Förtroendeorgan • fullmäktige, kommunstyrelsen, planläggningssektionen Organisation som svarar för kommunens planläggning • Utvecklings- och planläggningscentralen Kommunens förvaltningsnämnder • Byggnadsinspektionen • Räddningsverket • Miljövårdsenheten • Kommunteknisk service • Bildningsavdelningen • Socialsektorn Övriga • Nylands ELY-central • Nylands vägdistrikt • Östra Nylands förbund • Banförvaltningscentralen • Övriga intressenter kompletteras under planeringens gång

SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

Arbetsfaser och preliminär tidtabell	1. Kungörelse om att arbetet med detaljplanen och detaljplaneändringen inleds publiceras i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008. 2. Program för deltagande och bedömning 6.11.2008 3. Basutredningar för planläggningen, hösten 2008 – våren 2010 4. Myndigheternas samråd, våren 2009 5. Invånarenkät, våren 2009 6. Myndighetsmöte, vintern 2010 7. Utarbetande av planutkast och konsekvensbedömning, våren 2010. 8. Planutkastet läggs fram, utlåtanden och intressenternas åsikter samlas in, sommaren 2010. 9. Informations- och diskussionsmöte för allmänheten (diskussion om planutkastet), hösten 2010 10. Behandling av utlåtanden och åsikter, hösten 2010 11. Planförslaget utarbetas, hösten-vintern 2010 12. Planförslaget läggs fram offentligt, vårvintern 2011 13. Myndigheternas samråd, årsskiftet 2010-2011 14. Behandling av utlåtanden och åsikter, våren 2011 15. Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige, sommaren 2011
Deltagande och växelverkan	Information om planeringsprocessens gång ges på Sibbo kommuns webbplats www.sibbo.fi och i Borgåbladet och Sipoon Sanomat. Vid behov kommer det också att ordnas möten för allmänheten, där planens innehåll diskuteras samt planutkast och utredningar i anslutning till planen presenteras. Detta program för deltagande och bedömning finns till påseende från och med 6.11.2008 i Sockengården och på Sibbo kommuns webbplats. Eventuella anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning skall lämnas in skriftligt till Sibbo kommun, Markanvändningsenheten, PB 7, 04131 Sibbo före 12.12.2008 kl. 13. Intressenterna har möjlighet att lägga fram sina åsikter och synpunkter under ovan nämnda adress eller direkt till planberedarna. Den erhållna responsen tas i beaktande vid utarbetandet av planen. Åsikter och anmärkningar kan också framföras i ett senare skede, både när planen är preliminärt och offentligt framlagd. Intressenterna kan också ge förslag om utvecklandet och byggandet av området per e-post.
För beredningen svarar	Uppgifter om detaljplaneringen ger planläggare Jarkko Lyytinen, e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi eller tfn 09-2353 6724. Postadress: Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen, PB 7, 04131 Sibbo Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby).

1. VIRANOMAISNEUVOTTELUN KOKOUSHUONE Söderkullan portti

Aika	24.4.2009 klo 12.00 – 14.25
Paikka	Uudenmaan ympäristökeskus, kokoushuone Limppu
Läsnä	Jussi Heinämies, Uudenmaan ympäristökeskus, puheenjohtaja Mikko Aho, Sipoon kunta Sirkku Huisko, Sipoon kunta Nina Juolahti, Sipoon kunta Jarkko Lyytinen, Sipoon kunta Hannu Palmén, Uudenmaan tiepiiri Tapio Peltohaka, Ratahallintokeskus Henrik Wager, Porvoon museo xx, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Virva Korkeamäki, Sipoon kunta (pöytäkirjanpitäjä)

Käsittelyt asiat

2. Kokouksen avaus

- Ympäristökeskuksen Jussi Heinämies avasi kokouksen ja ehdotti että laaditaan erilliset muistiot kustakin kaavahankkeesta.
- Sovittiin työjärjestyksestä, Ratahallintokeskusta koskettavat hankkeet käydään ensin läpi.

3. Yleistä kaavoituksesta Sipoossa

- Mikko Aho selvitti Sipoon yleiskaava- ja asemakaavoitustilanteen.

4. Kaava-alueen esittely ja sen mitoitusperusteet

- Jarkko Lyytinen esitteli Söderkullan portin asemakaavahankkeen.
- asemakaavahankkeen rajausta perustuu tällä hetkellä kunnan maanomistukseen, suunnittelun kannalta luonnollisemman rajauksen kiinteistöjen omistajiin on oltu yhteydessä ja kaava-alueen laajentamista selvitetään.
- Taasjärven ympäri kiertävä Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen kokoojakatu mahdollistaisi alueen liikenneverkon kehittämisen kasvun mukaiseksi, söderkullaan ollaan tilaamassa liikenneverkkoselvitystä
- Laadittuja luontoselvityksiä täydennetään kevään mittaan.
- Vuoden 2006 meluselvitys tarkennetaan kasvutavoitteiden mukaiseksi.
- Söderkullan koulun lainvoimaisen asemakaavan Heli-ratavaraus on lähtökohta Söderkullan portin alueen ratavarauksen sijainnille. Samoin Söderkullan koulun kaavaan liittyvät ratasuunnitelmat ovat lähtökohta myös ratavarauksen korkeusasemalle. Samoin alueen suunnittelussa varaudutaan sekä radan tunneli- että betonikansilla kattamis-vaihtoehtoon.
- Alustavissa suunnitelmissa alueen liittymät maantielle 170 ovat nykyisen Taasjärventien ja Porvoon moottoritien liittymän kohdilla.

5. Itä-Uudenmaan liiton kirjalliset kommentit kaavahankkeeseen (Orenius)

Postiosoite	Postadress	Katuosoite	Gatuadress	Vaihde Växel
PL 7	PB 7	Iso Kylätie 18	Stora Byvägen 18	(09) 235 31
04131 SIPOO	04131 SIBBO	04130 SIPOO	04130 SIBBO	Fax (09) 2353 6209

- Asemakaavan tavoite mahdollistaa asuntoalueen toteuttaminen Söderkullaan on kannatettava ja edistää maakuntakaavan taajamatoimintojen aluevarauksen toteutumista. Erityistä huomiota on kiinnitettävä HELI-radon linjaukseen ja siihen, että asuntoalueen suunnittelulla ei estetä HELI radan toteuttamisen edellytyksiä. Ratahallintokeskukselle on annettava mahdollisuus lausunnon antamiseen asemakaavasta. Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan maakuntavaltuuston hyväksymispäivämäärä on 12.11.2007.

6. Ratahallintokeskuksen kommentit

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma luettelomainen.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää että ylemmän tason kaava ohjaa aina alemman tason kaavoitusta. Sipoon yleiskaava on lainvastainen, koska se on epätarkempi kuin maakuntakaava. Tilanne on omituinen.
- Raideliikenteen ratkaisut liian väljiä ja merkinnät osittain jopa tuntemattomia. Ratavarauksen paikka täsmennettävä ja sen on oltava riittävän leveä. Epäjatkuvuuskohtien poistaminen pystytään varmistamaan esimerkiksi käyttämällä samaa konsulttia.
- Korkeustasoihin suhteessa rataa tulee kiinnittää huomiota. Radan korkeusasema on määritetty Söderkullan keskustassa. Puhdas tunneli ei ole teknisesti mahdollinen ratkaisu. Tunnelirakenteet, teiden leveydet ja kokoojatien liikennejärjestelyt oltava ratkaistavissa asemakaavoituksessa HELI ratavaraukseen nähden.
- Ratahallintokeskuksella on toimeksiantona seuraavana tutkia itäradan ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välistä yhteyttä.
- Sipoon kunnan vastustus radan eteläistä vaihtoehtoa Porvoon moottoritien yhteydessä ihmetyttää RHK:a. Vastustaminen ilman perusteluja estää vaihtoehtoon tarkastelun eteenpäinviemisen.
- Mikko Aho muistutti Helsinki-Porvoo kehysuunnitelmasta, jossa Ratahallintokeskus oli mukana, missä tutkitaan vaihtoehtoja liikenteen suhteen. Hän mainitsi myös sen, että aiemmin tullut viesti oli annettu vanhan väestömääräennusteen pohjalta.
- Tapio Peltohaka: Helsingin vaikutus tulee näkymään todennäköisesti jatkossa. Pitkän tähtäimen suunnitelmissa aikataulu on 20–30 v.

7. Uudenmaan tiepiiri

- Hannu Palmén aloitti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joukkoliikenteen, asumisen, ympäristöarvojen, terveellisyys ja turvallisuuden lähtökohdista.
- Hankkeen ongelmakohdat ovat liittymäkodissa. Alue-ennusteen valmistumisen jälkeen niitä voi arvioida lähemmin. T-risteyksiä ei tulisi olla.
- Meluselvitykseen ei tielaitoksella ole kommentoitavaa, on syytä olla ajan tasalla.
- Tielaitoksen kannattaa yleisesti keskustojen kehitystä.
- Jarkko Lyytinen kertoi, että liikenneverkko selvitystä ollaan tilaamassa myös Söderkullaan.

8. Porvoon museo

- Ei kommentoitavaa

9. Uudenmaan ympäristökeskus

- Jussi Heinämies muistutti OAS:in kaavallisen lähtötilanteen kirjaamisesta, on tärkeää kuvata mitä maakuntakaavassa on alueelle suunniteltu. Maakuntakaavaehdotuksessa alue

Kehitys- ja kaavoituskeskus / Utvecklings- och planläggningscentral

on määritelty taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaavassa se on keskustatoimintojen aluetta.

- Pääradan linjaukset tulee huomioida.
- Mikko Aho kysyi RHK:n edustajalta onko yleiskaavaa laadittaessa Ratahallintokeskusta kuultu. RHK:n vastaus oli: "Ei ole kuultu."

10. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

- Pelastuslaitoksen edustaja mainitsi tehokkuusluvuista ja siitä, että lähelle rakentamisessa tulisi huomioida pelastusnäkökohdat huolellisesti jo asemakaavavaiheessa. Näin voidaan välttää suuria hankaluuksia myöhemmissä vaiheissa.
- Kommentti ratavaraukseen: toivottavasti asemakaava ei sulje pois pelastuslaitoksen operatiivisia mahdollisuuksia, Söderkullan koulun kaavan maininta uloskäytävä- ja savunpoistokuiluista ratavarausalueella on riittävä.

29.4.2009 / Virva Korkeamäki

17.12. 2010

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Söderkullan portin ja Taasjärvi II:n viranomaistyöpalaverin muistio

Aika: pe 17.12. klo 12-14

Paikka: Uudenmaan ELY:n neuv.huone Räme, 1. krs., Asemapäällikönkatu 14, Helsinki.

Läsnä: Jussi Heinämies / UudELY/Y
Anita Paavola / UudELY/Y
Hannu Airola / UudELY/Y
Matti Kanerva / Sipoon kunta
Jarkko Lyytinen / Sipoon kunta

Käsittellyt asiat, Söderkullan portti:

1. Kokouksen avaus

Jussi Heinämies / UudELY/Y avasi kokouksen. Kokouksen tarkoituksena on käydä läpi ennen ehdotusvaihetta kaavahankkeet lausuntoineen, selvityksineen ja ratkaisuisineen. Todettiin että Ilpo Huolman / UudELY/Y ei päässyt paikalle, ja hänellä ei ollut lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon luontoselvityksestä. Liikennevirastosta ei päässyt edustusta paikalle, Jarkko Lyytiselle oli tullut sähköposti Liikennevirastosta, kokouksen aineisto toimitetaan tiedoksi Liikennevirastoon.

2. Söderkullan portti, lyhyt katsaus hankkeeseen ja nykytilanne

Kokouksen tarkoitus on käydä läpi uutta Söderkullan portin suunnitelmaa ennen ehdotusvaihetta sekä luonnosvaiheen lausunnoista saadut kommentit ja toiveet ratkaisumahdollisuuksineen. Matti Kanerva esitteli Söderkullan portin kaavahankkeen pääpiirteet. Hanke on Sipoon yleiskaava 2025:n ja Söderkullan oyk 2015 mukainen ja on osa Söderkullan taajaman keskustaa, tukeutuen taajaman palveluihin. Joukkoliikenne on toimivaa, 4 bussia / tunti ruuhka-aikoina. Kaava-alueen rajausta on syntynyt maanomistuksen kautta, lukuun ottamatta tieyhteyksiä alue sijoittuu Sipoon kunnan kiinteistöille. Maakaupoissa ei olla edistytty kaava-alueen rajalla mutta neuvottelut ovat edelleen käynnissä ja mikäli maakauppoja syntyy, alue liitetään kaava-alueeseen mikäli hankkeen aikataulu sen sallii. Söderkullan portti olisi tulossa ehdotuksena nähtäville huhtikuussa ja kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi kesäkuussa.

3. Melukysymykset, sekä Uusi Porvoontie että Heli-ratavaraus

Jarkko Lyytinen esitteli luonnosvaiheen tiemeluselvityksen ja juuri valmistuneen Heli-rataa koskevan meluselvityksen. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole korttelia 532 lukuun ottamatta liian suurta. Tämän korttelin melukysymyksestä on UudELY/Y lausunut, että se tulee ratkaista sitovilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisussa on ulkomelu ratkaistu sulkeutuvalla korttelirakenteella, eli rakennukset suojaavat riittävän meluttoman sisäpihan. Julkisivuille tulee myös sitovat määräykset ääneneristäväydestä.

17.12. 2010

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Kaava-alueeseen kaakkoisreunalle liitetty alue on melusyistä määritelty suojaviheralueeksi EV. Kaava-alueen mahdollisesti vielä laajentuessa täytyy 170-tien varren kortteleille tehdä meluselvitys rakennukset mallinnettuna, jotta voidaan varmistaa melulta suojattujen piha-alueiden syntyminen.

Mahdollisen Heli-radon aiheuttamasta melutilanteesta on tilattu toinen selvitys, joka perustuu Liikenneviraston antamaan luonnosvaiheen lausuntoon sekä ent. Ratahallintokeskuksen antamaan lausuntoon 2007 Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaavasta. Alueen kannalta hankalimmasta mahdollisesta Heli-rataversiosta on tilattu melu, runkomelu ja tärinäselvitys Promethor Oy:ltä. Hannu Airola piti hyvänä että on löydetty joku lähtökohta ratavarauksen toteutuessa syntyvien vaikutusten selvittämiseen. Esitetty rakennusten sijoittelu hieman tarkistettuna toimii luoden melulta suojattuja oleskelupihoja. Rakennusten seinien riittävä ääneneristävyysmääräys tulee olla kaavassa. Samoin länsireunan VL-korttelialue tulee muuttaa EV-korttelialueeksi melun vuoksi.

4. Tärinä ja runkomelu Heli-ratavarauksen

Selvityksen tekijän Promethor Oy:n sekä alueen maaperätutkimuksen ja kalliokairausten tekijän Insinööritoimisto Severi Anttonen Oy:n kanssa on käyty keskusteluja aiheesta, ja tärinän suhteen ongelmia ei ole todennäköisesti tiedossa. Tärinästä ja runkomelusta tulee raportti liitteeksi kaavaselostukseen. Sekä rakennukset että rata tehdään joka tapauksessa sepelikerroksen päälle, irti kallioista. Tämä vaikuttaa myös runkomeluun sitä vähentävästi, lisäksi radan linjauksen selvittyä on tehtävä tarkempi analyysi radan vaikutuksista. Jos tällöin käy ilmi että on riskiä runkomelusta, on se ratkaistavissa vaimennusmatolla sepelikerroksen ja kallion välissä. Hannu Airola piti tärkeänä, että mikäli tarkemmat selvitykset aikanaan rataa toteutettaessa nostavat esiin nouseva runkomelukysymyksen, on se ratkaistavissa.

5. Liikenne, liittymät

Hannu Palmén UudELY/L ei pystynyt osallistumaan, mutta hän oli toimittanut Jussi Heinämiehelle toiveensa, että liikennemääräarvio ja Uuden Porvoontien liittymien liikennesuunnittelu tulee tehdä. Jarkko Lyytinen kertoi että Trafix Oy on laatinut liikenteen toimivuustarkastelut ja heiltä on tarkoitus tilata jatkotyönä liittymä suunnittelua.

6. Luonto

Ilpo Huolman ei pystynyt osallistumaan kokoukseen, mutta hän oli todennut Jussi Heinämiehelle ettei hänellä ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon. Jarkko Lyytinen kertoi, että luonnoksesta suunnitelmaa on kehitetty, ja nyt korttelia 530 on pienennetty lausunnon mukaisesti lounaisnurkastaan ja koko korttelia on siirretty itään päin pois pähkinäpensasalueelta. Lisäksi on 26.10.2010 käyty katselmoimassa luontoselvityksen tekijän Hannu Tammelinin kanssa pähkinäpensasalue, ja tarkennettu mittaryhmän ja gps-laitteen kanssa alueen tarkka sijainti. Jussi Heinämies totesi että UudELY/Y:n luonnosvaiheessa antamaa lausunto on huomioitu. Asemakaavaan tulee merkitä luo-merkinnällä suojeltavat pähkinäpensasalueet.

17.12. 2010

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Käsitellyt asiat, Taasjärvi II:

1. Taasjärvi II, lyhyt katsaus hankkeeseen ja nykytilanne

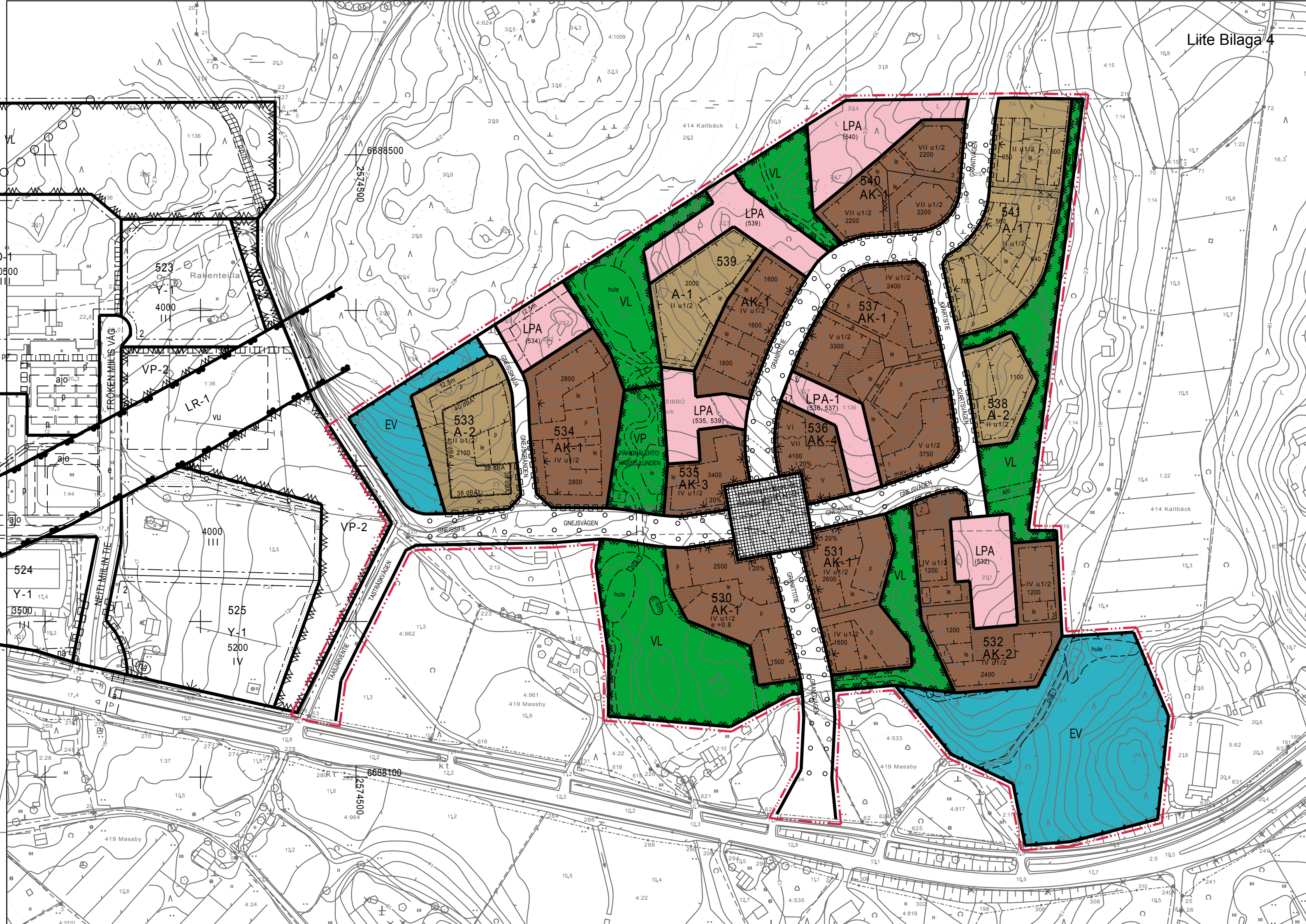
Matti Kanerva esitteli Taasjärvi II:n asemakaavan luonnosvaiheen aineistoa. Alueelle luonnoksessa oli suunniteltu 39 omakotitalotonttia ja AP-korttelialue Tasbyn tilan pihapiiriin. Sipoon kunta on päässyt sopimukseen maakaupoista alueen edellisen maanomistajan kanssa ja asemakaava-alueella tullaan laajentamaan omakotipainotteisena alueena itään päin. Alue on Sipoon yleiskaava 2025:n ja Söderkullan oyk 2015:n periaatteiden mukainen. Hulevesien huomiointiin on kiinnitetty huomiota ja hulevesien käsittely perustuu viivyttämiseen ja olemassa olevien valumareittien hyödyntämiseen. Hanke on tarkoitus saada ehdotuksena nähtäville maaliskuussa ja tullaan viemään toukokuussa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

2. UudELY/Y :n luonnosvaiheen lausunto ja kommentit

Anita Paavola kävi läpi UudELY/Y :n lausunto lausuntoa luonnosvaiheesta. Tasbyn tila on Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arvioitu rakennusaikansa hyväksi edustajaksi ja paikallisesti merkittäväksi, luokkaan 2. Pihapiirin muodostaman kokonaisuuden säilyttämistarve tulee selvittää kaavan jatkosuunnittelussa. Matti Kanerva totesi että ennen kaavaehdotusta ollaan järjestämässä katselmus Tasbyn tilalla Porvoon museon edustajan kanssa, ja kaavamääräyksiä tullaan kehittämään tältä pohjalta.

Luontoselvitys todettiin riittäväksi, ja se kattaa myös asemakaava-alueen laajennoksen itään päin. Asemakaavaan tulee merkitä ranta-alueille luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

20.12.2010 / Jarkko Lyytinen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Liite Bilaga 5

A-1

Asuinrakennusten korttelialue.
Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m²/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadshus.
Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösöreförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibyggnader 4% av byggnadsrätten.

A-2

Asuinrakennusten korttelialue.
Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihoja melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- ja autosuojarakennuksin. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6m²/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadshus.
Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdsplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerkällans riktning. Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen får man bygga separata bostadsanknutna lösöreförråd 6 m²/bostad, samt ekonomibyggnader 4% av byggnadsrätten.

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för flervåningshus.

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihoja melulähteen suuntaan sijoiteuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- ja autosuojarakennuksin.
Kvartersområde för flervåningshus.
Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdsplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerkällans riktning.

AK-3

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa julkista lähipalvelutoimintaa.
Kvartersområde för flervåningshus.
På området får placeras offentliga närtjänster.

AK-4

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.
Kvartersområde för flervåningshus.
På området kan också placeras serviceboende.



Puisto.
Park.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.

LPA-1

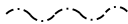
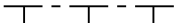
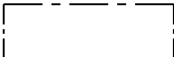
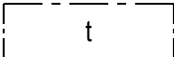
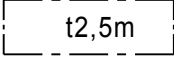
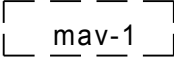
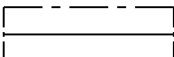
Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa.
Kvartersområde för bilplatser, på vilken två parkeringsnivåer får byggas.

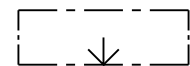


Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

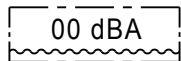


3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

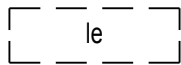
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sijainniltaan likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. Ungefärligt läge för gräns mellan delområden där olika planbestämmelser råder.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
536	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
GNEISSI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärslokaler.
IV	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.
IV 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.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa autotallin, talousrakennuksen tai aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen vähintään 2,5 metrin korkuinen korttelin pihaa suojaava melueste. Byggnadsyta där man får bygga ett garage, en ekonomibyggnad eller ett staket. De skall tillsammans bilda ett enhetligt minst 2,5 meter högt bullerhinder som skyddar kvarterets gård.
	Ohjeellinen, maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila. Riktgivande underjordiskt utrymme avsett att användas som skyddsrum.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.



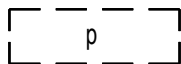
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että ulko- ja sisätilojen erotus on vähintään 00 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens takkonstruktioner, ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara sådan att skillnaden mellan ljudnivån utom- och inomhus är minst 00 dBA.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



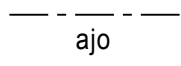
Istutettava puurivi.
Trädrad som skall planteras.



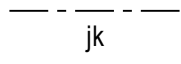
Katu.
Gata.



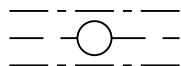
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.



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



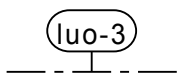
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(536, 537)

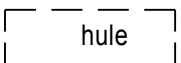
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

oja-1

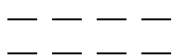
Avo-ojaa varten varattu alueen osa.
För öppet dike reserverad del av område.



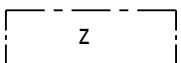
Alueen osa jolla olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta pähkinäpensastoa ei saa kaataa tai muuten vahingoittaa.
Del av område där de befintliga för naturens mångfald värdefulla hasselbuskarna inte får fällas eller annars skadas.



Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



Ohjeellinen polku. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny.
Riktgivande stig. Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapshelhetens värde inte minskas.



Puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad del av område.

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Maanalaisen rautatieyhteyden aiheuttama värinä on otettava huomioon erityisesti rakennusten perustusten rakenteissa.

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Vähintään 5% kortteleiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK-kortteleissa 1ap / 70 kerrosneliömetriä.

Palveluasumisessa 1ap / 100 kerrosneliömetriä.

- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

A-1 ja A-2 -kortteleissa 1,5 ap/ asunto.

- vieraspaikat 1 ap/enintään 10 asuntoa

Vieraspaikat ja osa asuntojen autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennuslupan käsittelyn yhteydessä.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäseneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:5.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

AK-korttelialueilla:

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m² / porrashuone.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

AK-, A-1- ja A-2 -korttelialueilla:

Tontille saa kaavaan merkityistä rakennusalojen rajoista riippumatta sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia, ei kuitenkaan istutettavan puurivin paikalle eikä 8 m lähemmäksi työ- tai asuinhuoneen pääikkunoita niistä kohtisuoraan mitattuna.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 12 m²

leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskelualuetta/100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden.

Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Asuintonttien välisille rajoille ei saa rakentaa tai istuttaa aita.

Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaisia tonttikohvaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkityistä rakennusalan rajoista riippumatta.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8 m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Vibration som orsakas av den underjordiska järnvägsförbindelsen skall beaktas speciellt i byggnadernas grundkonstruktioner.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Minst 5% av kvarterens tomtareal skall inte byggas utan lämnas som vattengenomsläppligt grönområde.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

- I AK-kvarter 1bp / 70 m² våningsyta.
- I serviceboende 1bp / 100 m² våningsyta.
- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder
- I A-1- och A-2-kvarter 1,5bp / bostad.
- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder

Gästplatserna och en del av bostädernas bilplatser kan placeras invid kvarteret på gatuområdet. I samband med bygglovsbehandlingen tas ställning till antalet bilplatser och hur de förverkligas.

Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Kvarterssvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak, med öppen takfot, taklutning 1:3 - 1:5.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

På AK-kvartersområde:

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

På AK-, A-1- och A-2-kvartersområde:

Ekonomibyggnader i en våning får placeras på tomten oberoende av de i planen betecknade byggnadstornas gränser, dock inte på sådan plats där trädrad bör planteras eller där avståndet från huvudfönstren i bostads- eller arbetsrum vinkelrätt mätt är mindre än 8 m.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:

På tomter för minst två bostäder bör anläggas minst 12 m² lekområde och 5 m² annat utevistelseområde/100 bostadsvåningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Staket eller häck får inte anläggas på gränserna mellan bostadstomterna.

Med byggnadstillsyningsmyndighets beslut får på området byggas underjordiska tomtvisa eller för allmänt bruk avsedda utrymmen för befolkningsskydd oberoende av byggnadstans gränser.

I mindre än 8 m vinkelrätt mätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande huvudfönster, såvida inte bostädernas golvyta ligger 1 m högre än bilplatsnivån.

Sipoossa . . . 2011
i Sibbo

Mikko Aho
arkkitehti SAFA, yks 165,
kehitysjohtaja, utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA,
maankäyttöpäällikkö, markanvändningschef

Jarkko Lyytinen
arkkitehti SAFA,
kaavoittaja, planläggare

SIPOON KUNTA
MASSBYN JA KALLBÄCKIN KYLÄ

SIBBO KOMMUN
MASSBY OCH KALLBÄCK BY

T 3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA SÖDERKULLA, EHDOTUS T 3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN SÖDERKULLA, FÖRSLAG

Asemakaava koskee kortteleita 530 - 541 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, puisto-, suojaviher- ja virkistysalueineen.

Detaljplanen omfattar kvarteren 530 - 541 med anslutande gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreationsområden.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	1.7. - 31.8.2010
Kaavoitusjaosto / Planläggningssektionen	16.6.2010

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
	T 3
	Päiväys/Datum 9.3.2011
	Kaavan laatija / Planens utarbetare MKa, JLy
T 3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA SÖDERKULLA, EHDOTUS T 3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN SÖDERKULLA, FÖRSLAG	Piirtäjä/Ritare JLy, BLi
	Mittakaava/Skala 1:1000

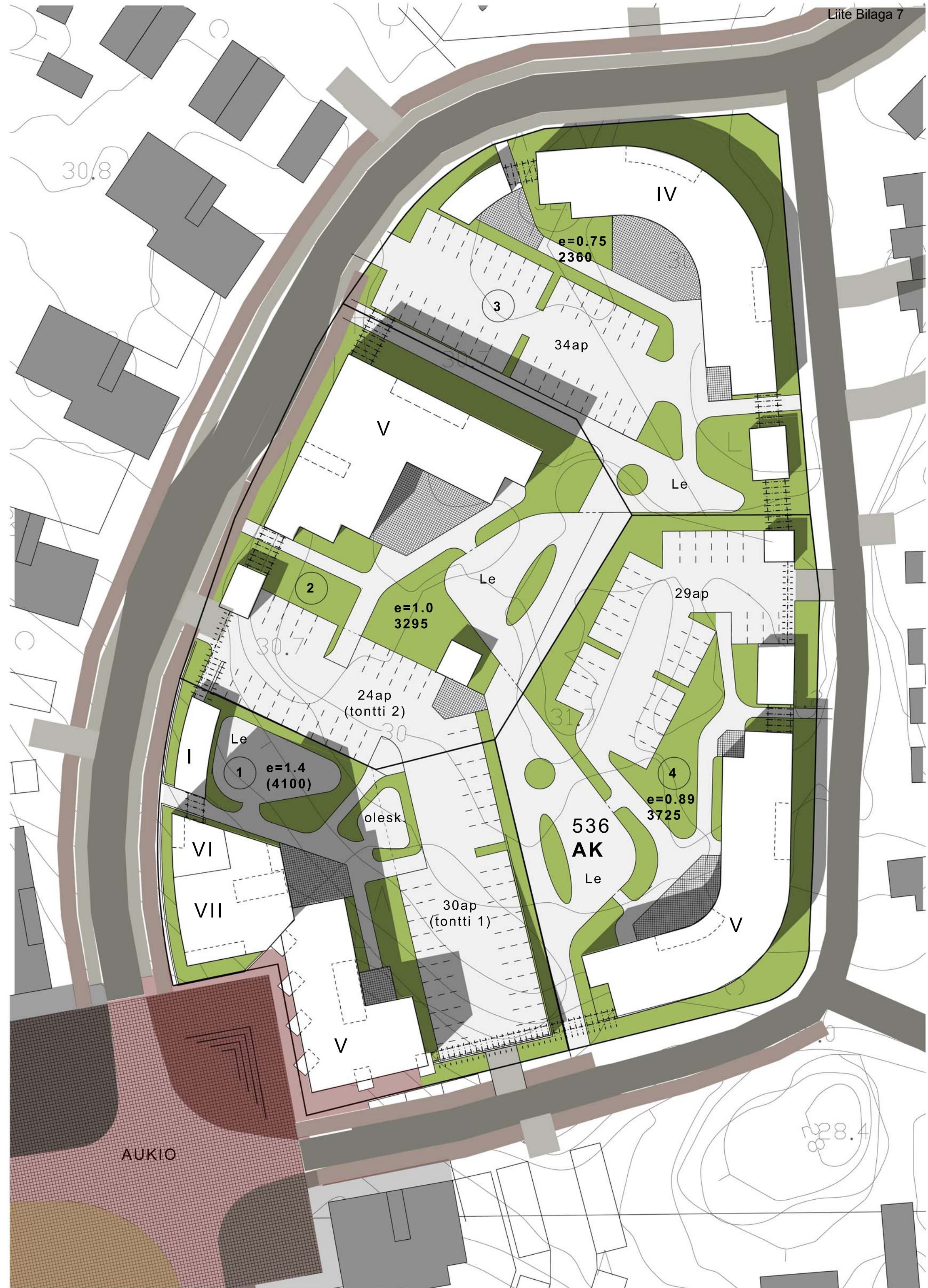




ETELÄÄN



LÄNTEEN



Laajuustietoja – Sipoo, Söderkulla, kortteli 536

24.02.11

Pinta-alat:

Tontti	Kerros-luku	Tontin pinta-ala (m²)	Tehokkuusluku (=e)	k-m² (rak.oikeus)
1	5-7	2933	n.1.4	4100
2	5	3295	n.1.0	3295
3	4	3146	0.75	2360
4	5	4180	0.89	3725
Yht.		13 553		<u>13 480</u>

Rakennusoikeusjakauma:

Tontti	Asunnot (k-m²)	Palvelutalo (k-m²)	Liiketila (k-m²)
1	2030	1795	275
2	3295		
3	2360		
4	3725		
Yht.	11 410	1795	275

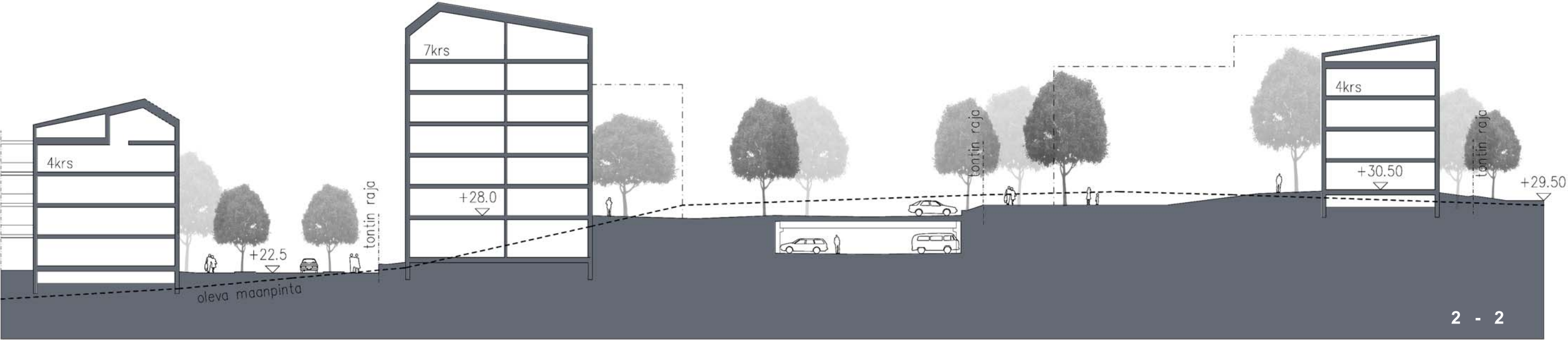
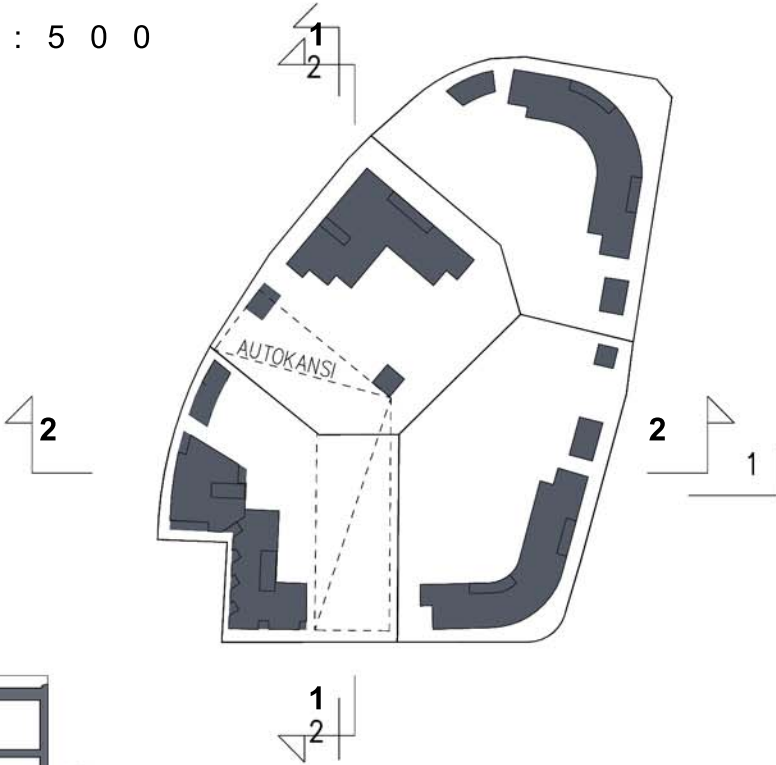
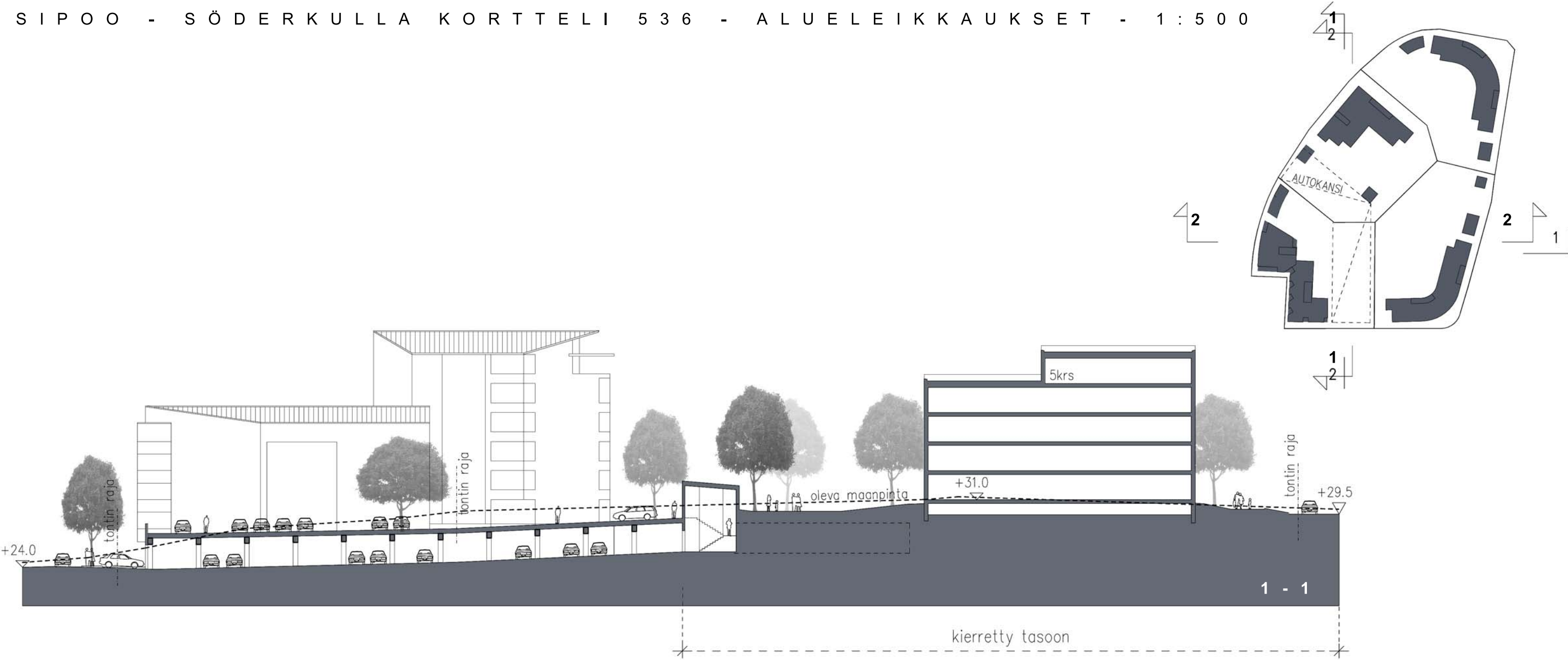
Autopaikat:**Ap-normit:**

asunnot: 1ap/70 rak.oik-m²
 palvelutalo: 1ap/100 rak.oik-m²
 liiketila: 1ap/50 rak.oik-m²

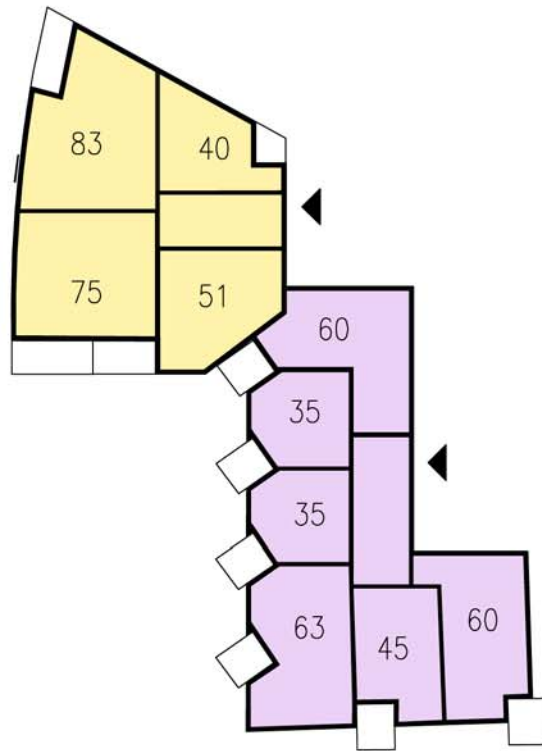
Invapaikoitus: n. 1 inva-ap/30ap

Ap-jakauma:

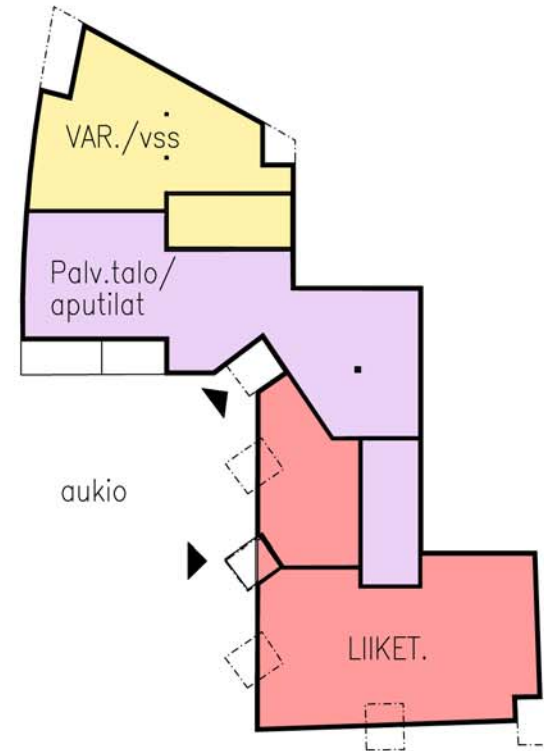
Tontti	ap-lkm tontilla	ap-lkm autokansi (T1-2)	ap-lkm kadunvarsi	ap-lkm yht.
1		50	3	53
2		47		47
3	34			34
4	29	25		54
Yht.	63	122	3	188



1:500 25m



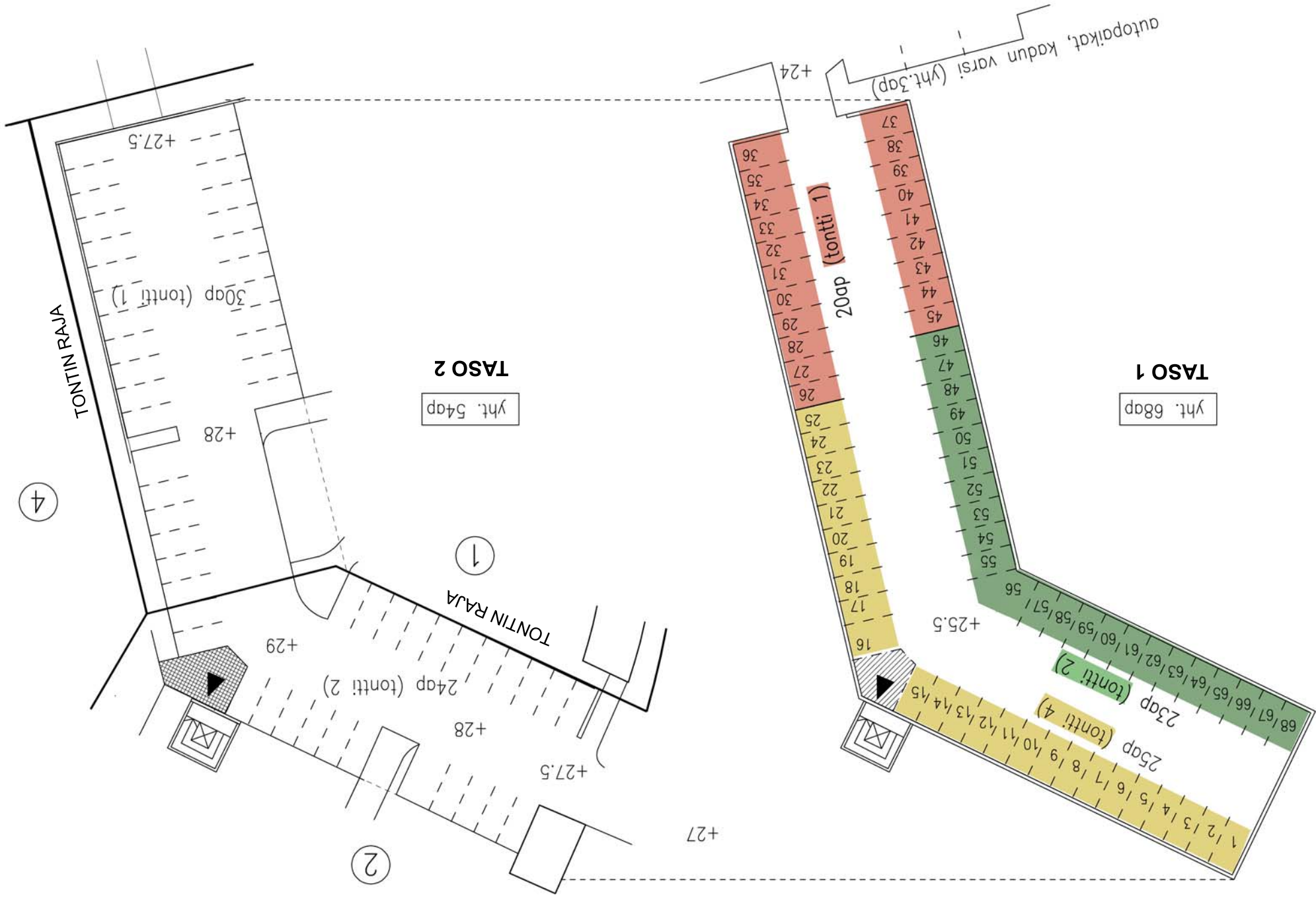
Peruskrs.



Pohjakrs.

- Palvelutalo n.1795 k-m²
- Norm. asuinhuoneistot n.2030 k-m²
- Liike- / toimistotila n.275 k-m²

35 Likimääräinen huoneistoala







Lite Bilaga 7

