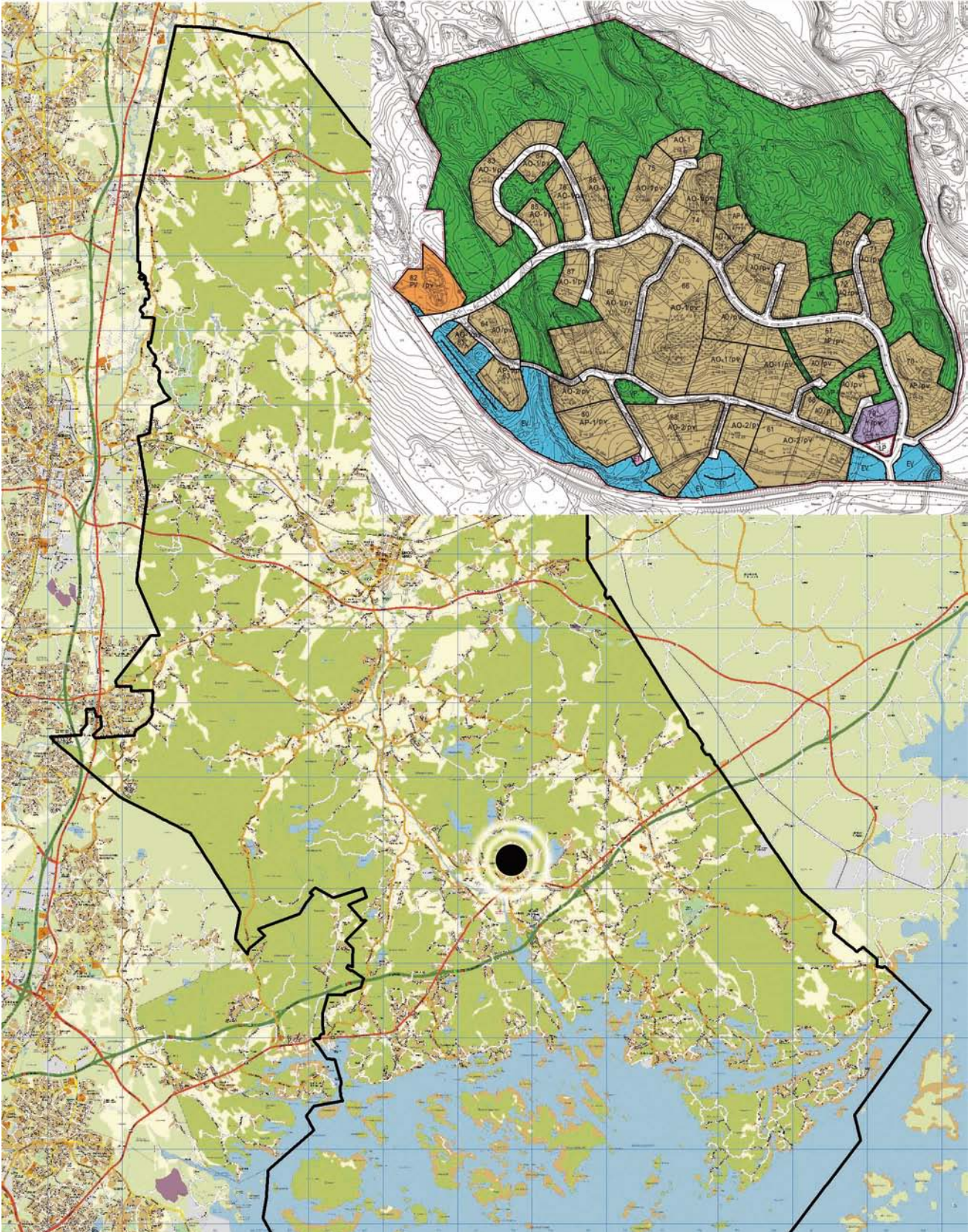




HANSAS II, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008

päivitetty 11.12.2008, 2.4.2009, 18.6.2009, 23.9.2009, 27.1.2010, 16.2.2010, 28.4.2010



HANSAS II, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana

Kaavan nimi	HANSAS II, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
Päiväys	6.11.2008 (päivitetty 11.12.2008, 2.4.2009, 18.6.2009, 23.9.2009, 27.1.2010, 16.2.2010, 28.4.2010)
Suunnittelun kohde	Asemakaava ja asemakaavan muutos osalle Massbyn kylää Etelä-Sipoossa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 061-077 niihin liittyvine katu- ja virkistysalueineen.
Suunnittelualue	Alueen sijainti ja 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. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaava-alue on varattu taajamatoiminnoille, lähivirkistykselle ja retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueen pohjoispuolella on luonnonsuojelualue. Osa alueesta kuuluu lisäksi kaavan mukaan valtioneuvoston 5.1.1995 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä pohjavesialueeseen. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007 ja on vahvistettu 15.2.2010 ympäristöministeriössä mutta ei ole vielä lainvoimainen. Uudessa maakuntakaavassa aluevaraukset ovat säilyneet pääperiaatteiltaan samoina, mutta alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty Natura 2000 verkostoon kuuluva aluevaraus ja arvokas geologinen muodostuma.
<i>Yleiskaavat</i>	Oikeusvaikutteisessa Söderkullan osayleiskaavassa (valt. hyv. 28.1.2002, KHO 25.1.2005) alue on pääsääntöisesti varattu asumiseen, lähivirkistykseen ja metsätalouteen. Kaava-alueen pohjoispuolella on suojelualue merkintä. Alueella ja sen läheisyydessä on myös useita suojelukohteita. Valtuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008 § 108. Yleiskaava ei vielä ole lainvoimainen.
<i>Asemakaavat</i>	Alueella on voimassa Söderkulla, Hansas asemakaava ent. rakennuskaava (vahvistettu 14.3.1994) ja Hansas I asemakaavanmuutos ent. rakennuskaavanmuutos (kunnanhallitus 29.8.1995). Alueen nykyinen maankäyttö on pääosin asemakaavan mukaista. Liite 1.
<i>Rakennus- ja toimenpidekielto</i>	Alueella on voimassa rakennuskielto 4.6.2011 saakka koskien kortteleita 061-065, 069, 066, 070 ja 074-076. Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavatyön valmistumisen ajaksi.
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. Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastaa alueella voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus ja osoittaa uusia alueita asuinrakentamiseksi siihen liittyvine katu- ja viheraluevarauksineen sekä yleisten rakennusten varauksineen. 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.

Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan ottamalla erityisesti huomioon alueen suojelutavoitteet ja virkistysmahdollisuudet. Erityisesti huomioidaan alueen sijaitseminen osittain valtakunnallisesti merkittävässä kulttuurihistoriallisessa Sipoonlahden kulttuuri- maisemassa.

Hansas II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen ja voimaantulo kumoaa alueelle aiemmin vahvistetut asemakaavat (ent. rakennuskaavat).

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 selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. 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. Asemakaava-alueen ja asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täsmennetään.

Alueella on arvokasta paikallista kulttuuriperintöä erityisesti Hansaksentien varrella. Alue kuuluu myös osittain valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonlahden kulttuurimaisemaan (VAT-alue) joka on arvokas myös maakunnallisella ja paikallisella tasolla. Alueen läheisyydessä toimineen maatalouskoulun ansiosta alueella on vielä nähtävissä rippeitä erikoisesta puustosta. Alueella on myös muutamia muinaisjäänöksiksi luokiteltuja vesimyllyn jäänteitä. Alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2007. Luontoselvityksessä kaava-alueen pohjoisosasta on rajattu ehdottomasti säilytettävät, arvokkaat ja säilytettäväksi suositeltavat alueet. Selvityksessä on tarkasteltu alueen kasvi- ja lintulajisto, sekä liitoravat. Kaava-alueen pohjoispuolelta on Sipoon alueelta vuonna 2006 tehdyssä lepakoselvityksessä havaittu saalistamassa vesisiippoja, viikisiippoja/isoviikisiippoja ja pohjanlepakoita. Alueen pohjoispuolella on myös Natura 2000 verkostoon kuuluva alue.

Aluetta pohjoisessa rajaava 110 kV voimalinja rajoittaa osaltaan alueen hyödyntämistä.

Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon 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
- Kunnan hallintokunnat; Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut, Kuntatekniset palvelut, Pelastustoimi, sivistysosasto
- Viranomaiset; Uudenmaan ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan liitto, Porvoon museo (museoviranomainen), Uudenmaan tiepiiri
- ja muut joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Luottamuselimet

kunnanvaltuusto, -hallitus, kaavoitusjaosto

Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Työvaiheet ja alustava aikataulu

1. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, 6.11.2008
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008 (päivitetty 11.12.2008, 2.4.2009, 18.6.2009, 23.9.2009, 27.1.2010, 16.2.2010, 28.4.2010)
3. Kaavoituksen perusselvitykset, syksy 2008/ talvi 2009
4. Asukaskysely kevät 2009
5. Viranomaisneuvottelu, 24.4.2009
6. I tiedotus- ja keskustelutilaisuus (ideointia), 28.4.2009
7. Kaavaluonnoksen laatiminen ja sen vaikutusten arviointi, kevät/kesä 2009
8. Maankäyttö ja rakennuslain 62 § mukaisesti kaavaluonnos oli alustavasti nähtävillä, 8.10.- 6.11.2009.
9. II tiedotus- ja keskustelutilaisuus (keskustelua kaavaluonnoksesta), 22.10.2009
10. Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, syksy 2009
11. Kaavaehdotuksen laatiminen, syksy 2009
12. Kaavoitusjaosto ehdottaa (27.1.2010 § 127) kunnanhallituksen hyväksyvän kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville
13. Maankäyttö ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 4.3–7.4.2010 kunnanhallituksen päätöksen (16.2.2010 § 46) mukaisesti.
14. Lausuntojen ja muistutusten käsittely, kevät 2010
15. Kunnanhallitus käsittelee tarkistetun asemakaavaehdotuksen kevät 2010
16. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kevät 2010

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat ja Borgåbladet. Kaavahankkeesta järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä sekä esitellään kaavaluonnoksia ja kaavaan liittyviä selvityksiä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 6.11.2008 alkaen Kuntalassa sekä Sipoon kotisivuilla ja sitä päivitetään tarpeen mukaan. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava ennen kaavaehdotuksen nähtävillä oloa osoitteella Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus, 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.

Valmistelusta vastaa

Lisätietoja asemakaavasta ja sen valmistelusta antaa maankäyttöpäällikkö Matti Kanerva s-posti: etunimi.sukunimi@sipoo.fi. Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 Sipoo. Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä).