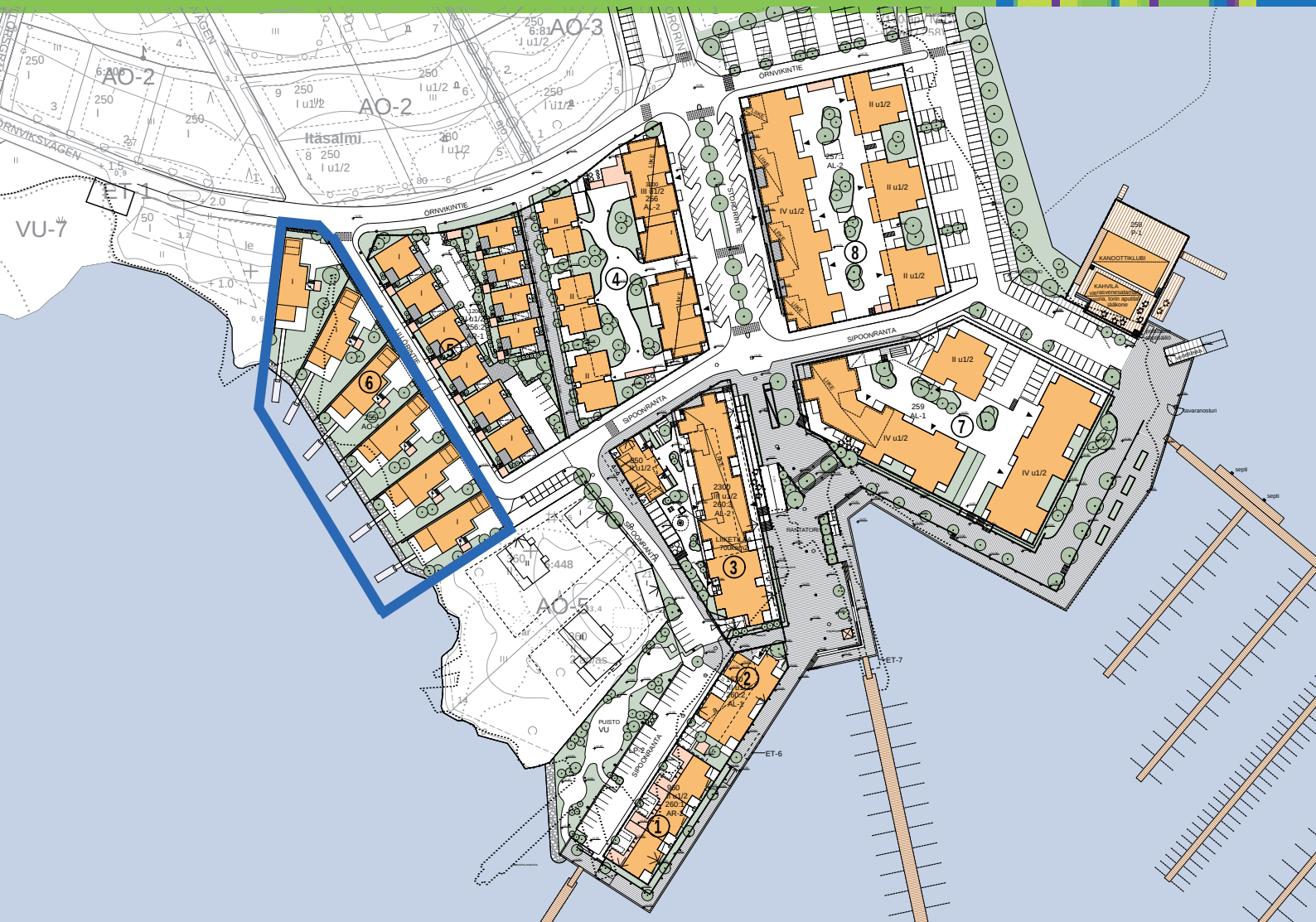


B 15

Storörens länsirannan asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Storörens västra strand

Kaavaselostus Planbeskrivning



Sipoo, Itäsalmen kylä, Storörens länsirannan asemakaavamuutos, kaava B 15.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 255 ja vesialueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 255 sekä vesialuetta.

Tämä selostus liittyy 2.5.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:

http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat

Selostuksen havainne- ja näkymäkuvat © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy, valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Sibbo, Östersundom by, detaljplaneändring för Storörens västra strand, plan B 15.

Ändringen av detaljplanen gäller en del av kvarter 255 och av ett vattenområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas en del av kvarter 255 samt vattenområde.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) daterad 2.5.2011.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:

http://www.sipoo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Illustrationer och perspektivbilder © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy, fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Beskrivningen har utarbetats av Suvi Siivola.

Kaavan laatija / Planensberedare:

Suvi Siivola, kaavoittaja - planläggare YKS 470

puh - tfn (09) 2353 6721

etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.externanm@sibbo.fi

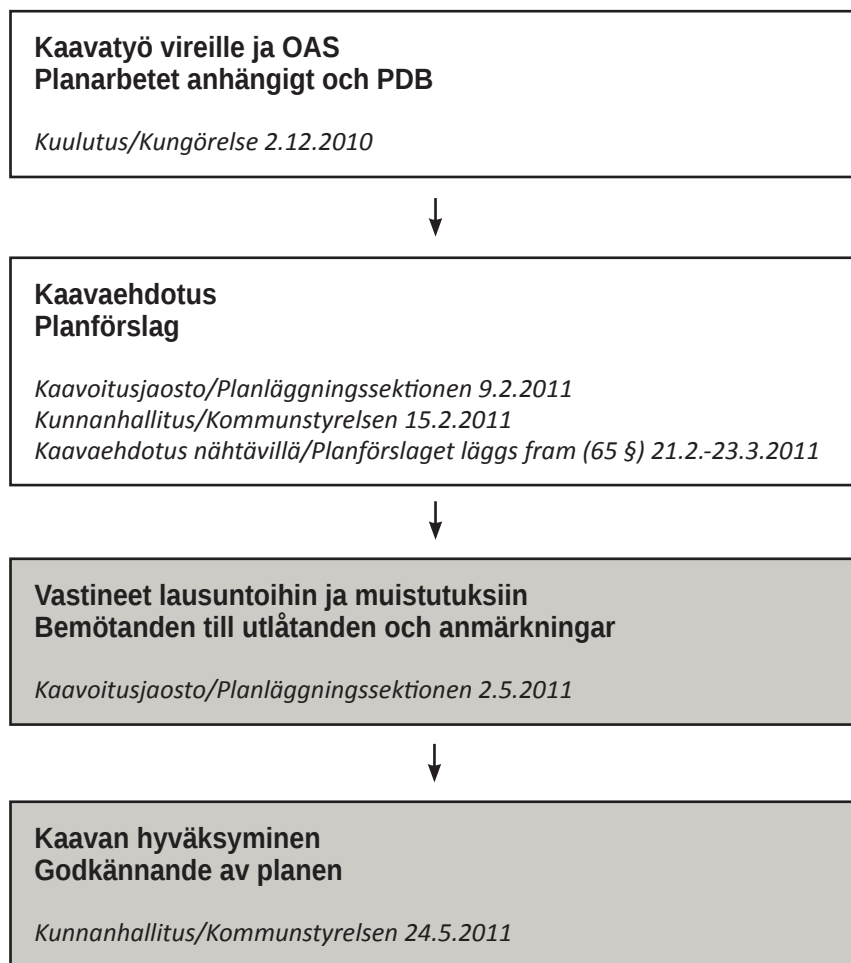
Sipoonrannan alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaa / För Sibbo Strandens allmän- och byggnadsplanering svarar:

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

Aaro Virkkunen, arkkitehti - arkitekt SAFA

puh - tfn (09) 621 5730

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet / Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Itäsalmen kylä, tila nro 6:449
Korttelit: 255 (AO-4) ja osa vesialueesta (w-1)
Kaavan nimi: Storörenin länsirannan asemakaavamuutos
Kaavanumero: B 15

1.2 Kaava alueen sijainti

Itäsalmen kylään kuuluva asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon lounaisnurkassa Suomenlahden rannalla, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Kaavamuutosalue on osa parhaillaan rakentuvaa Sipoonrannan merellistä asuinalueita, jota rajaa pohjoisessa Uusi Porvoontie (mt 170). Alueelta on matkaa Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Östersundom by, lägenhet nr 6:449
Kvarter: 255 (AO-4) och del av vattenområde (w-1)
Planens namn: Detaljplaneändring för Storörens västra strand
Planens nummer: B 15

1.2 Planområdets läge

Detaljplanen ändringsområde ligger i Östersundom by i det sydvästra hörnet av Sibbo vid Finska vikens strand omedelbart öster om Helsingfors nya stadsgräns. Planändringsområdet är en del av det havsnära bostadsområdet Sibbostranden som håller på att byggas och gränsar i norr till Nya Borgåvägen (landsväg 170). Avståndet till centrum av södra Sibbo och kommunens näst största tätort Söderkulla är ca 7 km.

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

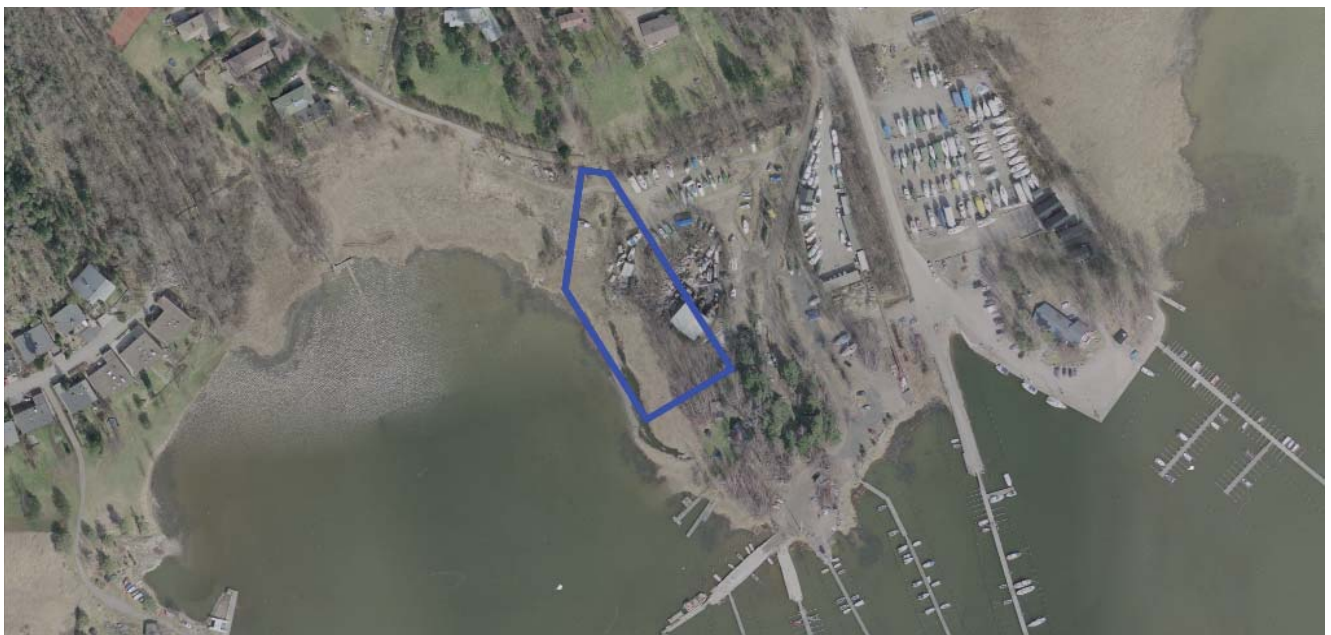
Kaavamuutostyön tarkoituksena on muuttaa kaavaratkaisua toteuttamiskelpoisemmaksi korttelin 255 AO-4-alueen osalta mm. muuttamalla rakennus-, tontti- ja vesialueen rajoja sekä järjestämällä pysäköinti autosuojiiin. Kaavatyö pohjautuu 23.11.2010 kunnan ja maanomistaja Sipoonranta Oy:n kesken allekirjoitettuun asemakaavoituksen käynnistämissopimukseen.

1.3 Detaljplaneändringens syfte

Syftet med planändringsarbetet är göra planändringen mer genomförbar i AO-4-området i kvarter 255 bland annat genom att ändra byggnads-, tomt- och vattenområdesgränserna samt anvisa parkeringen till täckta bilplatser. Planarbetet grundar sig på avtalet om att starta detaljplanläggning som undertecknades av kommunen och Sipoonranta Oy 23.11.2010.



Yllä: Kaavamuutosalueen sijainti (rajattu sinisellä) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Kartassa 1 ruutu = 1 km. / Över: Planändringsområdets läge (begränsat med blå) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter. På kartan är 1 ruta = 1 km.



1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava alueen sijainti	1
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. Tiivistelmä	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
3. Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	8
3.1.1 Luonnonympäristö	8
3.1.2 Rakennettu ympäristö	8
3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	9
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Maakuntakaava	9
3.2.2 Yleiskaava	9
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys	10
3.2.5 Pohjakartta	10
3.2.6 Muut aluetta koskevat päätökset	10
4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	13
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	15
4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
5. Asemakaavan kuvaus	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.3.2 Muut alueet	18

5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	19
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	20
6. Asemakaavamuutoksen toteutus.....	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3 Toteutuksen seuranta.....	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Yleissuunnitelma Sipoonrannan alueesta 16.9.2010
- Liite 3. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 4. Asemakaavan merkinnot ja määräykset
- Liite 5. Havainnekuva korttelialueesta
- Liite 6. Vastineet kaavaehdotuksesta (MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.2.-23.3.2011) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Liite 7. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus Sipoonranta Oy:n ja Sipoon kunnan välillä (23.11.2010)
 Meriuposkuoraisen esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella. Alleco Oy, 29.7.2010

Storörenin asemakaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo.Juva Oy, 26.8.2008
- Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1 Identifikationsuppgifter.....	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Detaljplaneändringens syfte	2
1.4 Innehållsförteckning.....	5
1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	6
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	6
2. Sammandrag	7
2.1 Olika skeden i planprocessen	7
2.2 Detaljplanen	7
3. Utgångspunkter	8
3.1 En allmän beskrivning av området	8
3.1.1 Naturmiljön	8
3.1.2 Den byggda miljön.....	8
3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön	9
3.1.4 Markägoförhållanden	9
3.2 Planeringssituationen	9
3.2.1 Landskapsplan	9
3.2.2 Generalplan	9
3.2.3 Detaljplan	9
3.2.4 Byggnadsordning	10
3.2.6 Grundkarta	10
3.2.7 Övriga beslut som berör området	10
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	12
4.1 Behovet av detaljplanering	12
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	12
4.3 Deltagande och samarbete	12
4.3.1 Intressenter	12
4.3.2 Anhängiggörande	12
4.3.3 Deltagande och växelverkan	12
4.4 Mål för detaljplanen.....	13
4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL	13
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	13
4.4.3 Mål som uppkommit under processen.....	15
4.4.4 Handläggningar och beslut i planeringsskedena	15
5. Redogörelse för detaljplanen	16
5.1 Planens struktur	16
5.1.1 Dimensionering	16
5.1.2 Service	17
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	17
5.3 Områdesreserveringar	18
5.3.1 Kvartersområden	18
5.3.2 Övriga områden.....	18

5.4 Planens konsekvenser	19
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	19
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	19
5.4.2 Konsekvenser för kommunekonomin.....	19
5.5 Störande faktorer i miljön	20
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	20
6. Genomförande av detaljplanen.....	21
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	21
6.2 Genomförande och tidsplanering	21
6.3 Uppföljning av genomförandet	21

1.5 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Allmän plan för Sibbostranden 16.9.2010
Bilaga 3. Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 4. Beteckningar och bestämmelser
Bilaga 5. Illustration av kvartersområdet
Bilaga 6. Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar om planförslaget som varit framlagt enligt 65 § MBL och 27 § MBF 21.2.-23.3.2011
Bilaga 7. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Avtal om start av detaljplanering mellan Sipoonranta Oy och Sibbo kommun.
Kartläggning av förekomsten av stor natebock i Sibboviken. Alleco Oy, 29.07.2010

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet för Storören (publicerade endast på finska):

Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo.Juva Oy, 26.8.2008
Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sipoon kunta ja Sipoonranta Oy allekirjoittivat 23.11.2010 kaavamutostyötä koskevan kaavoituksen käynnistämispöytäkirjan.

Kaavatyö kuulutettiin viireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.12.2010.

Kaava päätettiin valmistella suoraan ehdotukseksi, koska voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan vain vähäisiltä osin, eikä mm. korttelin käyttötarkoitusta tulla muuttamaan tai asuinrakennusoikeutta lisäämään.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.2.2011 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.2.-23.3.2011.

Kaava valmisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten kaavoitusjostoon 2.5.2011.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksessa kortteli 255 on osoitettu kaavamutosalueen osalta enintään 1-kerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4). Korttelialueelle on osoitettu rakennuspaikat ja ohjeellinen tonttijako enintään kuudelle omantaiselle tontille. Kutakin rakennusalaan kohden on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta 240 km². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asuntoon liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa. Ajo tonteille on osoitettu Lillörintietä. Kaavaratkaisun mukaisesti rakennusmassat on rakennettava pääosaltaan kiinni Lillörintien katualueeseen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Sibbo kommun och Sipoonranta Oy undertecknade 23.11.2010 ett avtal om start av arbetet med att ändra planen.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.12.2010.

Planen beslöt beredas direkt som förslag eftersom den ikraftvarande planen endast ändras obetydligt och inte t.ex. kvarterens användningsändamål eller bostadsbyggrätt ändras.

Kommunstyrelsen beslutade 15.2.2011 lägga fram förslaget offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Planförslaget var framlagt 21.2.-23.3.2011.

Planen bereddes för godkännande i planläggningssektionen 2.5.2011.

2.2 Detaljplanen

I förslaget till detaljplan har kvarter 255 för planändringsområdets del anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus (AO-4) med högst en våning. För kvartersområdet har anvisats byggplatser och en riktgivande tomtindelning för högst sex tomter med egen strand. För var och en byggnadsyta har anvisats byggrätt 240 vy-m². Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad teknisk-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden. Körning till tomterna från Lillörsvägen. I enlighet med planlösningen ska byggmassorna i huvudsak uppföras så att de tangerar gatuområdet vid Lillörsvägen. I kvartersområdet ska minst två bilplatser per bostad byggas.



3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Noin 7 300 m²:n laajuinen kaavamuutosalue on parhailaan rakentuvan Sipoonrannan merellisen asuinalueen läntisintä osaa. Suunnittelualaue rajautuu idässä tonttikatu-luokkaiseen Lillöröntiehen sekä lännessä Finnörenin pohju-kan vesialueeseen ja osittain urheilu- ja virkistyspalvelui-den alueeseen.

Nykyisellään Sipoonrannan rakennustyömaa hallitsee myös suunnittelualan ilmettä länsiosan ruovikon lisäksi.

3.1.1 Luonnonympäristö

Alue muodostuu Lillörörenin saaren ja rannan välises-tä täyttömaasta sekä länsiosiltaan tiheästä, noin kahden metrin korkuisesta järviruokovyöhykkeestä, joka ulottuu noin 50-75 metriä rantaviivasta ulospäin. Täyttömaan alla on pehmeä savikerros.

Maanpinnan pääasiallinen korkeusasema on alueella 0,8 mpy.

Storörenin asemakaavatyötä varten tehdyn luontoselvityk-sen (Sito, 2008) ja kesällä 2010 toteutetun meriuposkuori-aiselvityksen (Alleco Oy, 2010) perusteella kaavamuutos-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella sijaitsee muuntamo, muilta osin alue on rakentamatonta täytemaata, jota on käytetty aiemmin venesatama-alueena sekä tavarain varastointialueena.

Örnvikintien pohjoispuolitse kulkee vesi- ja viemäriver- kon runkojohdot Storöröntielle ja edelleen rantakahvilalle. Storöröntien varrella, kaava-alueen länsipuolella sijaitsee pumpaamo.

Storörenin niemi toimii venesatamana ja kalastustukikoh- tana sekä saaristoon liikennöivän yhteysvenein satama- paikkana.

Julkisten palveluiden osalta suunnittelualaue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen, Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin seitsemän kilometriä. Suunnitte- lualuetta lähimmät kaupallisten palveluiden keskittymät ovat Söderkulla ja Helsingin Itäkeskus, jonne on alueelta matkaa noin 11 kilometriä.

3. Utgångspunkter

3.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 6 000 m² stora planändringsområdet omfattar den västligaste delen av det havsnära bostadsområdet Sibbo- stranden som är under uppbyggnad. Planeringsområdet gränsar i öster till tomtgatan Lillörsvägen och i väster till vattenområdet vid s.k. Finnörsviken och delvis till ett om- råde för idrotts- och rekreationstjänster.

Idag dominerar byggplatsen Sibbostranden även plane- ringsområdets framtoning vid sidan av vassruggarna i den västra delen.

3.1.1 Naturmiljön

Området utgörs av fyllnadsmark mellan Lillören och stran- den samt i de västra delarna av en tätbevuxen, ca två me- ter hög vasszon som sträcker sig ca 50–75 meter utåt från strandlinjen. Fyllnadsjorden vilar på ett mjukt lerskikt.

Markytan har i huvudsak en höjdsposition på 0,8 meter över havet.

Utifrån en naturinventering som gjordes för detaljplanen för Storören (Sito, 2008) och en utredning av stor nate- bock som gjordes sommaren 2010 (Alleco Oy, 2010) finns det inga särskilda naturvärden i planändringsområdet.

3.1.2 Den byggda miljön

Det finns en transformator i planeringsområdet, men för övrigt är området obebyggd fyllnadsmark som tidigare har använts som båthamnsområde och lagringsområde.

Norr om Örnviksvägen går stamledningarna för vatten- och avloppsnätet till Storörsvägen och vidare till strandca- féet. Längs Storörsvägen, väster om planområdet, finns en pumpstation.

Storörens udde fungerar som båthamn och fiskebas samt som hamn för förbindelsefärjan som trafikerar i skärgår- den.

När det gäller offentlig service stöder sig planeringsom- rådet på Söderkulla, centrumet i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla är ca 7 km. De närmaste koncentrationerna av kommersiell service finns i Söderkulla och i Helsingfors Östra centrum, vilka bägge ligger på ca 11 km avstånd.

3.1.3 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Suomenlahden rannassa, korkeustasolla 0,8-1,3 mpy edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen maaperä saattaa olla pilaantunutta venesatama-toimintojen (mm. veneiden talvisäilytys) takia sekä mikäli täytemaana on käytetty jätemaata. Näin ollen pilaantuneiden maiden tarkka sijainti ja laajuus tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Sipoonranta Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Storörenin niemeen on osoitettu venesatama. Porvoonväylän varteen on osoitettu maakuntakaavassa uusi junaratavarauus.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskesittelyn vuoksi) kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Storörenin niemeen on osoitettu venesatama. Yleiskaavassa on myös osoitettu vaihtoehtoiset joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve -varaukset sekä Uuden Porvoontien että Porvoonväylän varteen. Porvoonteiden väliselle alueelle on lisäksi osoitettu itä-länsisuuntainen tieliikenteen yhteystarve.

Sipoon Majvikin ja Granön alueille on valmisteilla kolmen kunnan (Helsinki, Vantaa ja Sipoo) yhteinen osayleiskaava, Östersundomin osayleiskaava. Myös Storörenin alue sisältyy suunnittelualueeseen.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.3.2009 hyväksymä ja 2.7.2009 lainvoimaiseksi tullut Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos (B 13). Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu enintään yksikerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4) ja vesialueeksi, joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta vesialueesta (w-1).

3.1.3 Särdrag och störande faktorer i miljön

Områdets läge vid Finska vikens strand 0,8-1,3 meter över havet förutsätter beaktande av översvämningsrisken när man planerar och bygger området.

Jordmånen kan vara förorenad på grund av båthamnsfunktionerna (bl.a. vinterförvaring av båtar) samt ifall fyllnadsjorden innehåller avfallsjord. Därmed ska den förorenade markens exakta läge och omfattning utredas och jordmånen vid behov istandsättas innan byggande eller andra åtgärder inleds.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i sin helhet av Sipoonranta Oy.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen som miljöministeriet godkände 15.2.2010 hör planändringsområdet till ett område för tätortsfunktioner. En båthamn anvisas på Storörens udde. Längs Borgåleden anvisas en ny reservering för tågbanan.

3.2.2 Generalplan

I generalplan för Sibbo, godkänd av fullmäktige i Sibbo 15.12.2008 (generalplanen inte lagkraftvunnen p.g.a. anförda besvär till HFD) anvisas planändringsområdet som område för tätortsfunktioner och en båthamn anvisas på Storörens udde. Generalplanen anvisar också alternativa reserveringar för korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse såväl längs Nya Borgåvägen som Borgåleden. I området mellan Borgåvägarna har dessutom anvisats behov av vägtrafikförbindelse i öst-västlig riktning.

För Majvik och Granö i Sibbo håller man på att bereda en gemensam delgeneralplan för tre kommuner (Helsingfors, Vanda och Sibbo); delgeneralplan för Östersundom. Även Storören ingår i detta planeringsområde.

3.2.3 Detaljplan

I planeringsområdet gäller den av kommunfullmäktige 2.3.2009 godkända och 2.7.2009 lagkraftvunna Detaljplan för Storören och ändring av detaljplanen (B 13). Planändringsområdet har i den gällande detaljplanen anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus med högst en våning (AO-4) och ett vattenområde som genom en lantmäteriförrättning kan skiljas från det övriga vattenområdet (w-1).

3.2.4 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.6 Muut aluetta koskevat päätökset

Kunta on tehnyt kaavamuutostyötä koskien asemakaavoi-
tuksen käynnistämissopimuksen Sipoonranta Oy:n kanssa kunnanhallituksen 28.9.2010 hyväksymän sopimuksen mukaisesti.

3.2.4 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

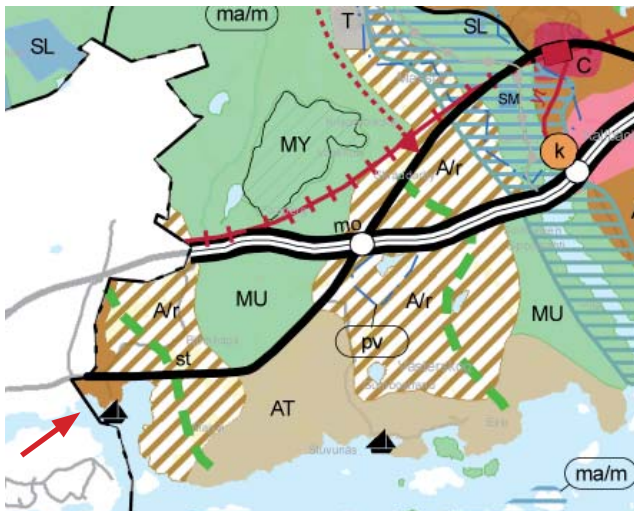
3.2.5 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grundkartan i skala 1:1000.

3.2.6 Övriga beslut som berör området

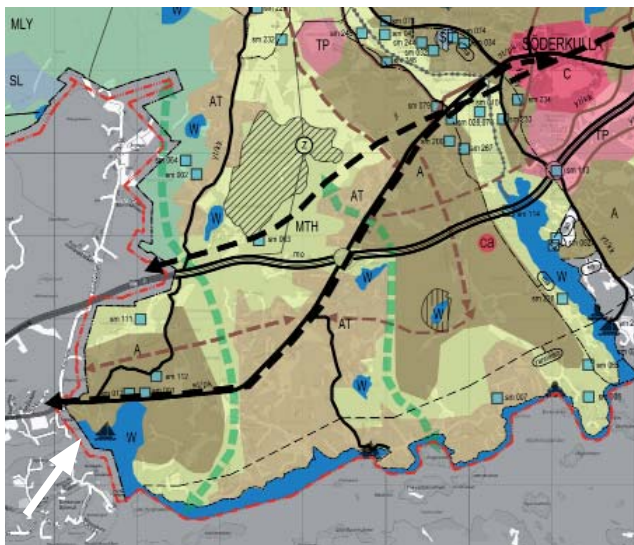
Kommunen har slutit avtal med Sipoonranta Oy om start av detaljplaneändringsarbetet enligt det avtal som kommunstyrelsen godkände 28.9.2010.





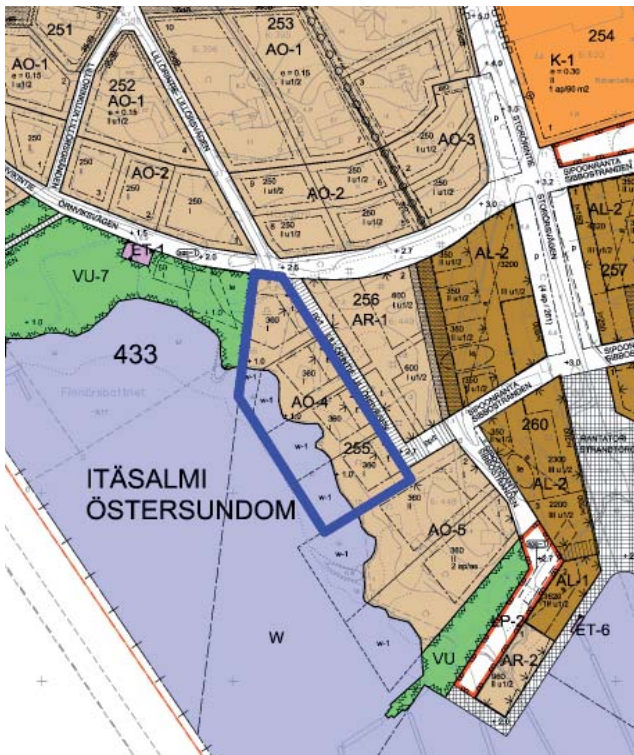
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.

Utdrag ur landskapsplan för östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). Storörens udd visas på kartan med en röd pil.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu valkoisella nuolella. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008). Storörens udd visas på kartan med en vit pil. Obs! Plankartan är förenlig med fullmäktiges beslut. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör området för tätortsfunktioner (A) som använts till Majvik.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009). Kaavamuutosalueen raja on esitetty kartalla sinisellä.

Utdrag ur den gällande detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009). Planändringsområdet avgränsning anges på kartan med blå.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet / Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty alueen maanomistajan kaavamuutoshakemuksen pohjalta, jotta voimassa oleva asemakaavaratkaisu muutettaisiin toteuttamiskelpoisemmaksi. Nykyinen kaavaratkaisu ei mahdollista osoitetun rakennusoikeiden toteuttamista kaavan mukaisilla rakennusaloilla eikä muiden toimintojen järjestämistä järkevästi ja taajamakuvan kannalta edullisesti.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoonranta Oy jätti kuntaan 12.4.2010 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi alueella. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.5.2010 suostua kaavamuutostyöhön edellyttäen, että ennen kaavatyön käynnistämistä kunnan ja maanomistajan kesken tehdään sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Sipoonranta Oy ja kunta allekirjoittivat 23.11.2010 suunnittelualueita koskevan, kunnanhallituksen kokouksessaan 28.9.2010 hyväksymän, kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumisen arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 2.12.2010. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetkotisivuilla. Lisäksi kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen (R:No 6:448, 6:624, 6:296 ja 6:396) omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.2.-23.3.2011 välisen ajan. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta sekä sitä koskevien lausuntojen ja muistutusten antomahdollisuudesta tiedotettiin kirjeitse kunnan ulkopuolisille lausunnonantajille (ELY-keskus ja Helsingin kaupunki) sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille.

4.1 Behovet av detaljplanering

Arbetet med att ändra detaljplanen har inletts med utgångspunkt i markägarens ansökan. Ändringen syftar till att ändra detaljplanlösningen så att den blir lättare att genomföra. I den gällande planlösningen är det inte möjligt att genomföra den anvisade byggrätten på byggnadsytorna enligt planen och inte heller att arrangera de övriga funktionerna på ett förnuftigt och ett för tätortsbilden fördelaktigt sätt.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Sipoonranta Oy inlämnade 12.4.2010 en ansökan till kommunen om ändring av detaljplanen i området. Kommunstyrelsens beslutade vid sitt möte 25.5.2010 att godkänna planändringsarbetet under förutsättning att ett avtal om start av planändringsarbetet görs upp mellan kommunen och markägaren innan planarbetet inleds. Sipoonranta Oy och kommunen undertecknade 23.11.2010 avtalet om start av planläggning i planeringsområdet i enlighet med kommunstyrelsens beslut 28.9.2010.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 2.12.2010. Planens anhängighet tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Dessutom sändes ett brev om start av planlägningsarbetet till de fastigheter som gränsar till planområdet (R:Nr 6:448, 6:624, 6:296 och 6:396).

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 21.2.-23.3.2011. Utomstående utlåtandegivare (ELY-centralen och Helsingfors stad) samt ägararna till fastigheterna som gränsar till planområdet informerades per brev om planförslaget framläggande samt om möjligheten att avge utlåtande och anmärkning.

Kaavatyötä on tehty tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaavan arkkitehtitoimisto Avarc Oy:n edustajien kanssa.

Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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.

Asemakaavalla 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on, että kortteli-, tontti-, rakennus- ja vesialueiden rajoja muutettaisiin siten, että korttelialueen AO-4 toteuttaminen voimassa olevassa kaavassa osoitetulla rakennusoikeudella (yht. 1440 kem²) ja enimmäiskerrosluvulla (1-kerroksisia erillispientaloja) olisi mahdollista ympäristön erityispiirteet huomioiden (tulva-vaara).

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa kaavaa alueen toteutuksen ja ympäristön kannalta paremmaksi siten, että kaavamuutosaloitteen tehnyt Sipoonranta Oy vastaa kaikista asemakaavamuutoksesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista.

Planarbetet har gjorts i intensiv växelverkan med representanter för arkitektbyrå Avarc Oy, som ansvarar för allmän- och byggnadsplaneringen i området.

Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan.

Detaljplanen ska 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 ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av markägaren

Markägaren har som mål att gränserna för kvarters-, tomt-, byggnads- och vattenområdena ska ändras så att det blir möjligt att bygga kvartersområdet AO-4 med den byggrätt som anvisats i den gällande planen (sammanlagt 1 440 vy-m²) och högsta tillåtna våningstal (fristående småhus i ett plan) med beaktande av särdragen i miljön (översvämningsrisken).

Mål som ställts av kommunen

Kommunens mål är att ändra den gällande planen så att genomförandet av området underlättas bättre och miljön blir bättre. Sipoonranta Oy, som tagit initiativ till planändringen, svarar för alla kostnader som planändringen medför för kommunen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutostyötä ohjaavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

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

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

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

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

Kaavamuutosalue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (valtuusto 15.12.2008) taajamatoimintojen aluetta, jonne on osoitettu myös venesatamatoimintoja.

Storörenin alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Itäsalmen alueen yhdyskuntarakenteen kaavaillaan tukeutuvan tulevaisuudessa raideliikenteeseen ja muodostavan yhdessä muiden Etelä-Sipoon kasvualueiden kanssa keskeisen osan kunnan tavoitellusta noin 35 000 asukkaan väestökasvusta vuoteen 2025 mennessä.

Storörenin asemakaavassa (kv 2.3.2009) kaavamuutoksen alainen korttelialue 255 on Sipoonrannan asuinalueen pientalovaltaista osaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainnista Suomenlahden rannalla, korkeustasolla 0,8-1,3 mpy, johtuva merenpinnan noususta aiheutuva tulvavaara sekä alueen aiemman toiminnasta mahdollisesti aiheutunut maaperän pilaantuneisuus ja tästä johtuva maaperän puhdistus- ja kunnostustarve.

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaavamuutosalueen sijainti merenrannalla ja siten merelle ja vastarannalle muodostuvat näkymät.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planarbetet styrs av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

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

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

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

Planändringsområdet anvisas såväl i landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) som i generalplan för Sibbo 2025 (fullm. 15.12.2008) som område för tätortsfunktioner där det också anvisas båthamnsverksamhet.

Bostadsbyggandet på Storören bidrar till att uppnå det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo vilket har fastställts i kommunens tillväxtstrategi i Sibbo generalplan 2025. Samhällsstrukturen i Östersundom kommer i framtiden att stödja sig på spårtrafiken och tillsammans med de övriga tillväxtcentrumen i södra Sibbo utgöra en stor del av den eftersträlvade befolkningstillväxten på ca 35 000 invånare fram till år 2025.

I detaljplanen för Storören (fullm. 2.3.2009) är det kvartersområde som berörs av ändringen 255 en småhusdominerad del av bostadsområdet Sibbostranden.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

När man planerar och bygger området ska man beakta översvämningsrisken som beror på att havsytan stiger då området ligger på Finska vikens strand på en höjd av 0,8-1,3 meter över havet samt behovet av rengöring och sanering av mark som eventuellt förorenats av tidigare verksamheter i området.

Vid planeringen ska man även beakta planändringsområdets läge på stranden och de vyer som därmed öppnar sig mot havet och den motsatta stranden.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Kaavatyön aikana huolta on herättänyt korttelialueen (AO-4) erillispientalojen rakentamisen sovittaminen eteläosan pientalotonttien (AO-5) rakentamiseen. Huoli on koskenut lähinnä rakennusten väliin jäävää riittävää etäisyyttä ja näin tonteille muodostuvaa yksityisyyttä.

Lisäksi on annettu kritiikkiä siitä, että Storörenin alueen asemakaavamuutokset tehdään kukin omana prosessina eikä muutostarpeita tarkastella laajempaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 255 toteuttaminen laadukkaana, ympäristöön sopivana pientaloalueena.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.5.2010 liittää osaa korttelista 255 koskevan kaavamuutostyön maanomistajan kuntaan jättämän kaavamuutoshakemuksen pohjalta kaavoitusohjelmaan 2010-2013.

Koska kaavamuutostyön tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vain vähäisiltä osin, eikä mm. korttelin käyttötarkoitusta tulla muuttamaan tai asuinrakennusoikeutta lisäämään, valmisteltiin kaavamuutos suoraan kaavaehdotukseksi nähtäville asettamista varten.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.2.2011 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.2.-23.3.2011.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Under planarbetet har frågan om hur byggandet av fristående småhus i kvartersområdet (AO-4) anpassas till byggandet av småhustomterna i södra delen (AO-5) väckt oro. Oron har främst gällt huruvida avståndet mellan byggnaderna är tillräckligt och därmed hur integriteten på tomterna ska säkerställas.

Därtill har kritik framförts om att detaljplaneändringarna i Storören genomförs som egna processer och att behoven av ändring inte granskas som en övergripande helhet.

Mål för detaljplanens kvalitet

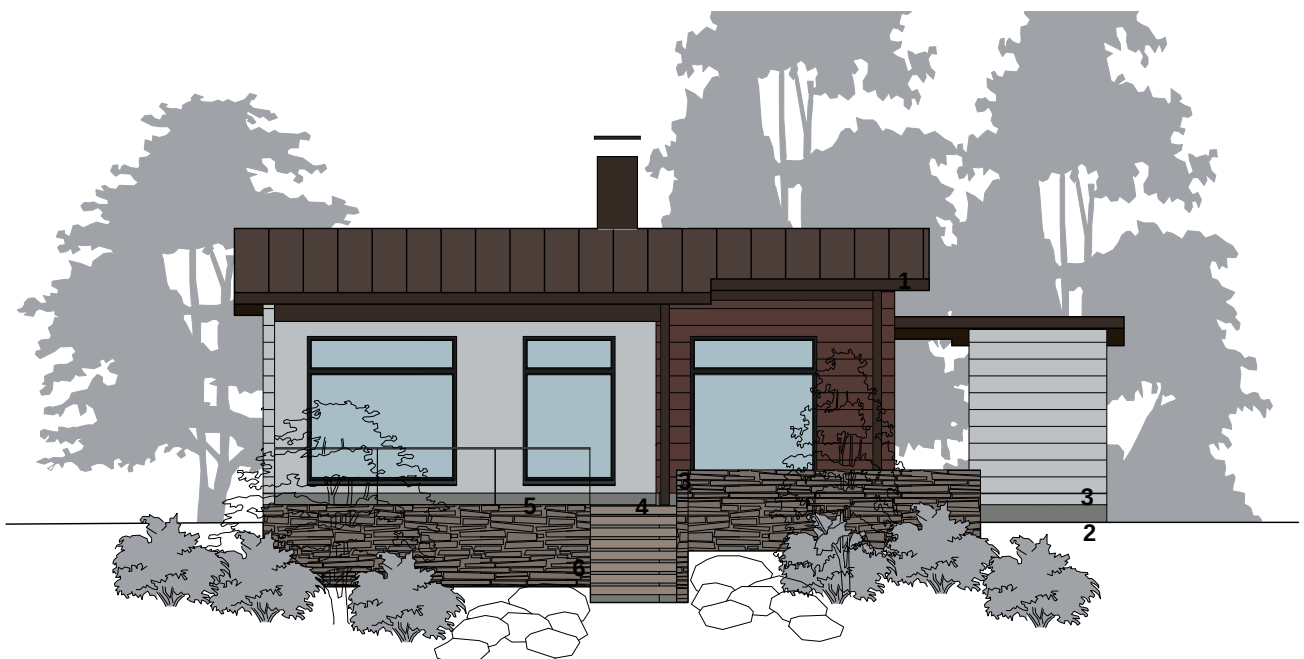
Målet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bygga kvarter 255 till ett högklassigt småhusområde som sitter bra i omgivningen.

4.4.4 Handläggningar och beslut i planeringsskedena

Kommunstyrelsen beslöt på sitt sammanträde 25.5.2010 att med utgångspunkt i markägarens ansökan om planändring foga planändringsarbetet beträffande en del av kvarter 255 till planläggningsprogrammet 2010-2013.

Eftersom syftet med planändringen bara är att göra smärre ändringar i den gällande detaljplanen, och t.ex. kvarterets användningsändamål inte kommer att ändras eller bostadsbyggrätten höjas, bereddes planändringen direkt som ett planförslag för offentligt framläggande.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 15.2.2011 att lägga fram planförslaget offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Planförslaget var framlagt 21.2.-23.3.2011.



5. Asemakaavan kuvaus / Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos on laadittu alueelle laadittujen yleis- ja korttelisuunnitelmapiirrosten pohjalta (liite 2).

Kaavamuutosalue on osa Sipoonrannan läntisessä osassa sijaitsevaa pientalovaltaista asuinalueutta. Korttelin yksikerroksiset omarantaiset erillispientalot luovat matalan päätteen Sipoonrannan alueprofiilille.

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan enintään yksikerroksisten erillispientalojen korttelialueena (AO-4). Korttelialueelle on osoitettu rakennuspaikat ja ohjeellinen tonttijako enintään kuudelle omarantaiselle tontille, voimassa olevan kaavan osoittaman neljän tontin sijasta. Korttelin rantaviiva on esitetty kaavaratkaisussa rakennettavaksi tarvittavin täytöin ja kivetyksin säännölliseksi. Kutakin rakennusalaan kohden on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta 240 kem². Tämän lisäksi tonteille saa rakentaa yhtä asuntoa kohden enintään 50 kem² asuintoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.

Ajo tonteille on osoitettu Lillörintietä. Kaavaratkaisun mukaisesti rakennusmassat on rakennettava pääosaltaan kiinni Lillörintien katualueeseen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

5.1.1 Mitoitus / Dimensionering

Maankäyttö jakautuu kaavamuutosalueella seuraavasti / Markanvändningen på planändringsområdet fördelas enligt följande:

Käyttötarkoitus / Användningsändamål	Pinta-ala (m ²) / Area (m ²)	%	Kerrosala (kem ²) / Våningsyta (m ² -vy)	Pa (m ²) muutos / Area (m ²) ändring	Kem ² muutos / m ² -vy ändring
Erillispientalojen korttelialue / Kvartersområde för fristående småhus (AO-4)	6 042	83	1 440 + 300 (t)	+ 1 857	+ 100 (t)
Vesialue / Vattenområde (W)	1 279	17		- 1 857	
Yhteensä / Sammanlagt	7 321	100,0	1 740		

Kaavamuutosratkaisun myötä korttelialueelle osoitettujen ohjeellisten tonttien lukumäärä nousee neljästä kuuteen. Alueen arvioitu asukasmäärä lisääntyy vastaavasti kaavamuutoksen myötä noin kuudella henkilöllä, mikäli laskennallisena lukuna käytetään 3 asukasta/asunto. Korttelin AO-4 kokonaisasukasmääräksi arvioidaan alueen toteuduttua em. laskukaavan mukaisesti noin 18 asukasta. Sipoonrannan arvioidusta kokonaisasukasmäärästä (500-600 asukasta) tämä muodostaa vain murto-osan.

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen har utarbetats med områdets allmänna och kvartersplaneringsritningar som grund (bilaga 2).

Planändringsområdet är en del av ett småhusdominerat bostadsområde i västra delen av Sibbostrand. Kvarterets fristående småhus i en våning och med egen strand skapar en låg avslutning på Sibbostrandens områdesprofil.

Användningsändamålet bevaras som ett kvartersområde för fristående småhus i högst en våning (AO-4). För kvartersområdet har anvisats byggplatser och en riktgivande tomtindelning för högst sex tomter med egen strand i stället för de fyra tomter som anvisas i den gällande planen. Planlösningen visar att kvarterets strandlinje ska anläggas med behövliga fyllningar och stenläggningar så att den blir regelbunden. För var och en byggnadsyta har anvisats byggrätt 240 vy-m². Därutöver är det tillåtet att för en bostad uppföra högst 50 vy-m² i tekniska utrymmen, förråd eller garage i anslutning till bostaden.

Körning till tomterna från Lillörsvägen. I enlighet med planlösningen ska byggmassorna i huvudsak uppföras så att de tangerar gatuområdet vid Lillörsvägen. I kvartersområdet ska minst två bilplatser per bostad byggas.

I och med planändringen stiger antalet riktgivande tomter som anvisats till kvartersområdet från fyra till sex. Det uppskattade antalet invånare ökar på motsvarande sätt med ungefär sex personer, om man som kalkylmässigt tal räknar med tre invånare/bostad. Det totala antalet invånare i kvarter AO-4 beräknas enligt ovan nämnda formel att vara ca 18 efter att området har byggts färdigt. Detta är bara en bråkdel av det uppskattade totala antalet invånare i Sibbostranden (500-600).

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule julkisia palveluita. Julkisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin seitsemän kilometriä. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotij sijaitsee Västerskogissa, noin kolmen kilometrin päässä alueesta, ja lähimmät koulut Söderkullassa. Sipoonrannan alueelle on kuitenkin tulossa yksityinen päiväkotij.

Yksityisten palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu Söderkullan ohella Helsinkiin. Storörens asemakaava-alueen maankäyttö mahdollistaa rantakahvilan, ravintolan ja vennesatamatoimintojen ohella erilaisten alueelle soveltuvien liike- ja toimistotoimintojen sijoittamisen alueelle. Näillä näkymin Sipoonrannan alueelle olisi tulossa ainakin ravintola, kukkakauppa, apteekki ja lääkärikeskus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutostyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvuvoittoeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen toteutettavuus paranee, sillä voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ei mahdu siinä osoitetuille rakennusaloille. Laajentamalla korttelialuetta hieman merelle päin ja sallimalla rakennetun rantaviivan toteuttaminen mahdollistetaan laadukkaiden ja muuhun Sipoonrannan alueeseen sopeutuvien omantaisten tonttien rakentuminen. Kaavamuutos tehostaa jonkin verran alueen maankäyttöä, mutta säilyttää edelleen korttelialueen matalan ilmeen muuhun Sipoonrannan alueeseen nähden.

Korttelialueen pientalot täydentävät ja monipuolistavat Sipoonrannan asuntotarjontaa. Kaavamuutosratkaisui myö edistää osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle sekä hyvälle elinympäristölle ja taajamakuvan muodostumiselle. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on myös kiinnitetty huomiota olevien ympäristöhaittojen (pilaantuneet maat) poistamiseen sekä tulvariskien (merenpinnan nousu) ehkäisemiseen.

Kaavamuutoksessa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

5.1.2 Service

Offentliga tjänster kommer inte att finnas i planområdet. När det gäller offentlig service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla, centrumet i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla är ca 7 km. Det närmaste kommunala daghemmet ligger i Västerskog på ca 3 kilometers avstånd från planeringsområdet och de närmaste skolorna i Söderkulla. Det är ändå möjligt att ett privat daghem kommer att grundas på området för Sibbo strand.

För den privata servicens del stödjer sig planområdet utöver Söderkulla även på Helsingfors. Markanvändningen i Storörens detaljplaneområde möjliggör förutom strandcaféer, restaurangen och båthamnsfunktionerna även placering av olika affärs- och kontorsfunktioner på området. Som det nu ser ut kommer åtminstone en restaurang, en blomsterhandel, ett apotek och en läkarcentral att inleda verksamhet vid Sibbostrand.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner både i Östra Nylands landskapsplan och i Sibbo generalplan 2025.

Möjligheterna att genomföra området förbättras i och med ändringen av detaljplanen, eftersom bygggrätten enligt den gällande detaljplanen inte ryms på de anvisade byggnadsytorna. Genom att utvidga kvartersområdet något mot havet och tillåta anläggandet av en bebyggd strandlinje skapas möjligheter för byggandet av förstklassiga tomter som är anpassade till övriga Sibbostranden. Planändringen effektiviserar i viss grad markanvändningen i området men bevarar alltså kvartersområdets låga profil i förhållande till övriga Sibbostranden.

Småhusen kompletterar och diversifierar bostadsutbudet vid Sibbostranden. Planändringen främjar också uppfyllandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen eftersom den skapar förutsättningar för ett tillräckligt och mångsidigt bostadsbyggande samt uppkomsten av en gynnsam livsmiljö och tätortsbild. I enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen har också uppmärksamhet fäst vid eliminering av miljöolägenheter (förorenad mark) och förebyggande av översvämningsrisk (havsnivåns stigning).

I planarbetet har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-4)

Korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksisia enintään kahden asunnon pientaloja. Omarantaiset matalat pientalot täydentävät Sipoonrannan torialueelta Finnörenin pohjukkaa kohden mataloituvaa alueprofiilia. Rakennusmassat tulee sijoittaa korttelialueella lähelle Lillörintien katualuetta, jotta tonteille jää suojaiset lounaaseen suuntautuvat ja merelle päin aukeavat piha-alueet. Korttelialueen rannan puoleiset osat tulee istuttaa. Kunkin tontin ohjeelliselle vesialueelle saa rakentaa omaan käyttöön enintään 10 metriä pitkän laiturin kahta venepaikkaa varten.

Korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus sallii kullekin tontille rakennettavaksi enintään 240 km²:n suuruisen erillispientalon. Tämän lisäksi korttelialueelle saa rakentaa 50 km²/asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa. Korttelialueelle on rakennettava kutakin asuntoa kohden kaksi autopaikkaa. Ajo korttelialueelle on osoitettu Örnvikintieltä erkanevan tonttikadun, Lillörintien kautta.

Korttelialueen alavuuden vuoksi korttelialueella joudutaan tekemään täyttöjä ja ranta tulee rakentaa eroosion kestäväksi. Korttelialueen länsiosassa maanpinnan likimääräisen korkeusaseman tulee olla + 1.5 metriä. Tulvavahinkojen minimoimiseksi rakennusten alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään 3 metriä merenpinnan tasoa ylempänä.

Korttelialueen maaperä saattaa olla pilaantunut alueen aiemmasta toiminnasta johtuen. Tästä syystä ennen rakentamista tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä ja maaperä tarvittaessa kunnostettava.

5.3.2 Muut alueet

Vesialueet (W)

Kaavamuutosalue käsittää lännessä osan vesialueesta (W). Kaavassa on esitetty ohjeellinen vesialueen osa (w-1), joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta vesialueesta.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO-4)

I kvartersområdet är det tillåtet att uppföra småhus i en våning och med högst två bostäder. Småhusen med egen strand kompletterar den sjunkande områdesprofilen från Sibbostrandens torgområde i riktning mot s.k. Finnörsviken. I kvartersområdet ska byggmassorna placeras nära Lillörsvägens gatuområde så att tomterna får skyddade gårdsområden som öppnar sig mot sydväst och havet. Delarna på strandsidan ska planteras. På respektive tomt riktgivande vattenområde är det tillåtet att för eget bruk anlägga en högst 10 meter lång brygga för två båtplatser.

Den byggrätt som anvisats för kvartersområdet tillåter ett fristående småhus på högst 240 vy-m² för varje tomt. Därutöver är det tillåtet att bygga tekniska utrymmen, förråd och garage i anslutning till bostaden på högst 50 vy-m² per bostad. I kvartersområdet ska två bilplatser per bostad anläggas. Körningen till kvartersområdet har anvisats via Lillörsvägen, en tomtgata som viker av från Örnviksvägen.

På grund av sluttningen ska fyllnadsarbeten göras i kvartersområdet och stranden ska konstrueras så att den håller mot erosion. I kvartersområdets västra del ska den ungefärliga markhöjden vara + 1,5 meter. För minimering av översvämningsskador ska golvnivån i byggnadernas nedersta våning ligga minst 3 meter över havet.

På grund av tidigare verksamheter kan det hända att jordmån i kvartersområdet är förorenad. Därför ska jordmånens föroreningsgrad och saneringsbehov utredas och jordmån vid behov saneras innan byggande eller andra åtgärder inleds.

5.3.2 Övriga områden

Vattenområden (W)

I väster omfattar planändringsområdet en del av ett vattenområde (W). I planen har framlagts en riktgivande del av vattenområdet (w-1) som genom lantmäteriförrättning kan avskiljas från det övriga vattenområdet.



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä korttelialueen tonttiluku kasvaa neljästä kuuteen ja luonnollista rantaviivaa myötäilevä ranta muuttuu rakennetuksi. Korttelialueen perusratkaisu säilyy kuitenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisena siten, että korttelialueen yksikerroksiset omantaraiset erillispientalot muodostavat muun Sipoonrannan alueen kanssa terrassimaisen rakenteen mereltä päin katsottuna. Korttelialueen kivetyksin rakennettava rantaviiva ja aiempaa tiiviimpi pientalorakentaminen täydentää luontevasti Sipoonrannan alueen korkeatasoisista ja pienkaupunkimaista ilmettä.

Korttelialueen maksimi tonttimäärän kasvaminen kaavamuutoksen myötä neljästä kuuteen lisää alueen asuntomäärää 2-4 asunnolla. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Sipoonrannan alueen kokonaisväestömäärään ja näin palvelukysyntään. Asuntomäärän lisäys ei myöskään lisää alueen liikennemääriä merkittävästi, eikä aiheuta muutoksia liikennejärjestelyihin. Asemakaavamuutoksen mahdollistama tehokkaampi rakentaminen parantaa kuitenkin jossain määrin alueen yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta mm. energiahuollon, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnallistekniikan ja muiden teknisten järjestelmien järjestämiseen ja toteuttamiseen.

Kaavamuutos parantaa tulvariskien huomioimista voimassa olevaan kaavan nähden mm. osoittamalla rannan korkeudeksi + 1.5 mpy voimassa olevan kaavan mukaisesta + 1.0 mpy. Lisäksi kaavamuutoksessa on alimmaksi lattiakoroksi määriteltä vähintään + 3 m merenpinnasta ja osoitettu huomioitavaksi meriveden pinnan nousu ja aaltoilu suojaavin rakentein.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella osa vesialueesta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4) ja luonnonmukainen rantaviiva rakennetuksi. Alueen rakentaminen vaatii täyttöjä korttelialueella sekä vesialueen ruoppausta. Kaavatyön pohjaksi tehtyjen selvitysten perusteella ei kaavamuutoksen mukaisella vesialueella eikä korttelialueella ole kuitenkaan erityisiä luontoarvoja, jotka voisivat vaarantua aluetta rakennettaessa.

Kaavamuutoksessa esitetyt tontit suuntautuvat pienilmastollisesti suotuisasti lounaaseen. Maisemallisesti kaavamuutos muuttaa korttelialuetta tiiviimmäksi ja ranta-aluetta rakennetumman näköiseksi. Hieman aiempaa kaavaratkaisua tiiviimin rakennettu erillispientalojen korttelialue sopii kuitenkin maisemakuvallisesti hyvin Sipoonrannan alueen tiiviiseen ja pienkaupunkimaiseen ilmeeseen.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti kaavamuutosta hakenut Sipoonranta Oy maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen laatimisen aiheuttamina kustannuksina

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I och med ändringen av detaljplanen ökar antalet tomter i kvartersområdet från fyra till sex och stranden som följer den naturliga strandlinjen blir en byggd strand. Den grundläggande planlösningen för kvartersområdet bevaras dock i enlighet med gällande detaljplan i och med att de fristående envåningshusen med egen strand tillsammans med övriga Sibbostranden bildar en terrassliknande struktur sett från havet. Strandlinjen som byggs genom stenläggning och det tätare småhusbyggandet kompletterar på ett naturligt sätt den högklassiga och småstadsliknande framtoningen i Sibbostranden med omgivning.

Ökningen av det maximala antalet tomter från fyra till sex ökar antalet bostäder i området med två till fyra bostäder. Därmed har planändringen just ingen effekt på Sibbostrandens totala invånarantal och efterfrågan på service. Ökningen av antalet bostäder kommer inte heller att kännbart öka trafikvolymerna, och medför inga ändringar i trafikarrangemangen. Det effektivare byggandet som detaljplaneändringen förbättrar däremot i viss mån områdets samhällsstrukturella lönsamhet bl.a. när det gäller energiförsörjning, kommunteknik och kollektivtrafik. Planändringen har inga konsekvenser för själva anordnandet och genomförandet av kommunteknik och andra tekniska system.

Planändringen förbättrar beaktandet av översvåmningsrisken jämfört med den gällande detaljplanen bl.a. genom att anvisa strandhöjden till + 1.5 M ö.h. istället för den gällande planens + 1.0 M ö.h. Dessutom definieras i planändringen den lägsta golvnivån till minst + 3 m över havsytan och havsytans stigning och vågsvall anvisas att beaktas med skyddande konstruktioner.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Genom planändringen införlivas en del av vattenområdet med kvartersområdet för fristående småhus (AO-4) och den naturliga strandlinjen blir en byggd strand. Byggandet av området förutsätter fyllningsarbeten i kvartersområdet och muddring av vattenområdet. Enligt utredningar som gjordes som underlag för planarbetet finns det inga särskilda naturvärden i vattenområdet eller i kvartersområdet vilka skulle äventyras om området byggs.

De tomter som lagts fram i planändringen riktar sig mot sydväst, vilket är mikroklimatiskt gynnsamt. Landskapsmässigt gör planändringen att kvartersområdet förtätas och strandområdet ser mer bebyggt ut. Ett kvartersområde för fristående småhus som är något tätare än i den tidigare planlösningen passar dock landskapsmässigt bra in i Sibbostrandens täta och småstadsliknande profil.

5.4.2 Konsekvenser för kommunekonomin

Enligt avtalet om start av planläggningen betalar Sipoonranta Oy, som ansökt om planändringen, 15 000 € till Sibbo kommun för kostnader i anknäpning till utarbetandet av detaljplanändringen. Dessutom ersätter Sipoonranta Oy

15 000 €. Lisäksi Sipoonranta Oy maksaa mahdollisista kaavatyön vaatimista erilliselvityksistä aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan.

Kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken 30.6.2009 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti Sipoonranta Oy vastaa alueen maanrakennustöistä sekä kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisesta, joten kunnalle ei aiheudu tältä osin kustannuksia. Kadut ja yleiset alueet siirtyvät niiden valmistuttua kunnalle ilman erillistä korvausta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Suomenlahden rannassa, pääosin korkeus- tasolla 0.8 mpy edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Kaavassa tulvariskejä on minimoitu osoittamalla korttelin maanpinta toteutettavaksi vähintään noin 1,5 metriä merenpinnan yläpuolelle sekä rakentamista koskevalla määräyksellä niin, että rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m merenpinnasta.

Muun muassa alueen venesatamatoiminnoista ja maa- massojen luvattomasta läjityksestä johtuen alueen maaperä saattaa olla paikoin pilaantunut. Siksi koko kaava- aluetta koskee yleismääräys, jonka mukaan alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus tulee selvittää ja pilaantuneet maat tarvittaessa on kunnostaa ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä. Tämän ohella tulee maaperän tilasta toimittaa selvitys ympäristösuojeluviranomaiselle.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 4. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityishuomiota alueen ympäristöhäiriöiden (tulvariskit ja saastuneet maat) minimoimiseen ja haittojen poistamiseen.

eventuella kostnader i sin helhet för eventuella specialutredningar som krävs i planläggningsarbetet.

I enlighet med markanvändningsavtalet som kommunen och Sipoonranta Oy undertecknade 30.6.2009 ansvarar Sipoonranta Oy för jordbyggnadsarbetena och för anläggandet av kommunaltekniken och de allmänna områdena, och därmed förorsakas kommunen inte heller här kostnader. Gatorna och de allmänna områdena överläts, efter att de har färdigställts, till kommunen utan ersättning.

5.5 Störande faktorer i miljön

Områdets läge vid Finska vikens strand där markhöjden är 0,8 meter över havet förutsätter beaktande av översvämningensrisken vid planeringen och byggandet av området. I planen minimeras översvämningensrisken genom anvisningen om att kvarterets marknivå ska vara minst + 1,5 meter över havsytan och genom bestämmelsen om att golvnivån i byggnadens lägsta våning ska vara minst + 3 meter över havsytan.

På grund av tidigare båthamnsverksamheter och olovlig tippning av jordmassor kan det hända att jordmånen ställvis är förorenad. Därför gäller för hela planområdet en allmän bestämmelse enligt vilken jordmånen ska undersökas med tanke på eventuell förorening eller nedskräpning, och att förorenad mark vid behov ska saneras innan byggande eller andra åtgärder inleds. Utöver detta ska en utredning över jordmånens tillstånd tillställas miljöskyddsmyndigheterna.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 4. I planbestämmelserna fästs speciell uppmärksamhet vid minimering av störande faktorer i miljön (översvämningensrisk och förorenad mark) och vid eliminering av störande faktorer.

Kaavamääräyksiä, joilla pyritty torjumaan alueen ympäristön häiriötekijöitä:

Asemakaava-alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä. /

Detaljiplaneområdets jordmåns föroreningsgrad och saneringsbehov bör utredas och eventuell förorenad eller nedsmutsad jordmån skall saneras innan man börjar bygga eller vidtaga andra åtgärder.

+ 1.5 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. / Ungefärlig markhöjd.

Rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m merenpinnasta. / Golvnivån i byggnadens nedersta våning skall ligga på minst + 3 över havsnivån.

*Korttelialueen rannan puoleiselle sivulle on rakennettava aallokolta ja meriveden nousemiselta suojaavia rakenteita, joiden ylimmän korkeusaseman tulee olla vähintään + 2,6 m merenpinnasta (N60-*korkeusjärjestelmä*). /*

*På den sida av kvartersområdet som vetter mot stranden skall byggas konstruktioner som skyddar mot sjögång och stigande havsvatten. Konstruktionernas höjd bör vara minst + 2,6 m över havsytan (N60-*höjdsystemet*)*

6. Asemakaavamuutoksen toteutus / Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Korttelialuetta koskien on laadittu rakennustapaohjeet (päiväty x.x.2011), jotka ohjaavat korttelialueen toteuttamista. Lisäksi alueesta on laadittu toimintojen tavoitteellista sijoittelua ja korttelialueiden rakentumista havainnollistavia suunnitelmia ja kuvia (alla sekä liitteet 2 ja 5). Alueelta on myös tehty toteutusta havainnollistavia julkisivu- ja näkymäkuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttajana toimii alueen maanomistaja. Alueen toteutusta ohjaa kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken 30.6.2009 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen periaatteet.

Ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä, on pilaantuneiden maa-alueiden tarkka sijainti ja laajuus selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava. Lisäksi maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristösuojeluviranomaiselle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta maankäyttösopimuksen (30.9.2009) periaatteiden mukaisesti sekä tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningar för byggnadssätt (daterade x.x.2011) har utarbetats för kvartersområdet. Anvisningarna styr även genomförandet av kvartersområdet. Där till har man sammanställt planer och illustrationer över den eftersträvarade placeringen av verksamheterna och strukturen av kvartersområdena (nedan samt bilagorna 2 och 5). Fasad- och perspektivbilder som åskådliggör genomförandet har också gjorts över området.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Områdets markägare genomför detaljplanen. Genomförandet av området styrs av principerna i markanvändningsavtalet som kommunen och Sipoonranta Oy undertecknade 30.6.2009.

Innan byggnadsarbetet inleds eller andra åtgärder vidtas, ska de förorenade markområdenas exakta läge och omfattning utredas och jordmånen vid behov saneras. Utöver detta ska en utredning över jordmånens tillstånd tillställas miljöskyddsmyndigheterna.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp att området genomförs i enlighet med principerna i markanvändningsavtalet (30.9.2009) samt med hjälp av tillbörligt lovförfarande.



Sipoossa / Sibbo 2.5.2011

Mikko Aho, kehitysjohdaja / utvecklingsdirektör
arkkitehti / arkitekt SAFA, YKS 165

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Suvi Siivola, kaavoittaja / planläggare
FM suunnittelumaantiede / planeringsgeografi YKS 470

B 15

Storörens länsirannan asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Storörens västra strand

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



2.12.2010
päivitetty / reviderad 9.2.2011

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija - Planens beredare

Suvi Siivola
Kaavoittaja – Planläggare
Sipoon kunta – Sibbo Kommun
Ks. yhteystiedot raportin lopusta - Kontaktuppgifter i slutet av rapporten

Sipoonrannan alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaa
För Sibbostrandens allmän- och byggnadsplanering svarar

Aaro Virkkunen
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa [http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat_seka_30_paivan_ajan_kaavan_vireille_tulosta_alkaen_kuntalassa_\(iso_kylaetie_18,_nikkilä\)_ja_söderkullan_kirjaston_aulassa_\(amiraalintie_2,_söderkulla\).](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat_seka_30_paivan_ajan_kaavan_vireille_tulosta_alkaen_kuntalassa_(iso_kylaetie_18,_nikkilä)_ja_söderkullan_kirjaston_aulassa_(amiraalintie_2,_söderkulla).) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagen 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 vid 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.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner samt 30 dagar efter anhängiggörandet i Sockengården (Stora Byvägen 18, Nickby) och i entren till Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2, Söderkulla). Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Raportin havainnekuvat © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.
Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Suvi Siivola ja kääntänyt konsulttityönä Monika Sukoinen.

Illustrationer © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.
Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Suvi Siivola och översatts som konsultarbete av Monika Sukoinen.

Suunnittelualue

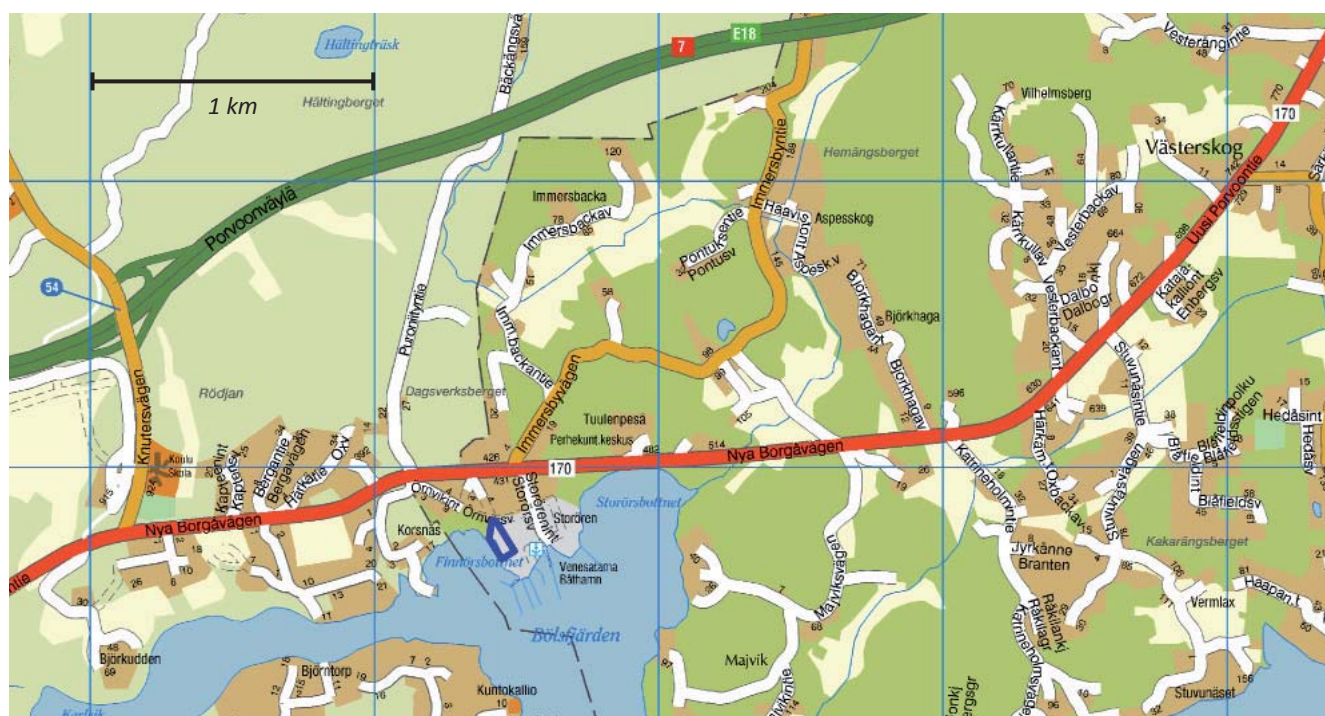
Suunnittelualue sijaitsee Sipoon lounaisnurkassa Suomenlahden rannalla, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Kaavamuutosalue on osa Storörens niemelle parhaillaan rakentuvaa Sipoonrannan merellistä asuinalueutta, jota rajaa pohjoisessa Uudelta Porvoontieltä (mt 170) erkaneva Örnvikintie. Alueelta on matkaa Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km.

Noin 7 300 m²:n laajuinen kaavamuutosalue käsittää Lillörintien länsipuolisen erillispientalojen korttelialueen 255 ja osan voimassa olevan kaavan mukaisesta vesialueesta. Vesialue kuuluu ns. Finnörenin pohjukkaan. Asemakaavamuutos koskee tilaa 6:449. Alue kuuluu Itäsalmen maarekisterikylään.

Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i det sydöstra hörnet av Sibbo på stranden av Finska viken, omedelbart öster om Helsingfors stads nya gräns. Planändringsområdet är en del av det havsnära bostadsområdet Sibbostranden, som håller på att byggas upp på udden av Storören. Området avgränsas i norr av Örnviksvägen, som viker av från Nya Borgåvägen (landsväg 170). Avståndet till centrum av södra Sibbo och kommunens näst största tätort Söderkulla är ca 7 km.

Det ca 7 300 m² stora planändringsområdet omfattar kvartersområde 255 för fristående småhus väster om Lillörsvägen och en del av vattenområdet i den gällande planen. Vattenområdet ingår i s.k. Finnörsviken. Ändringen av detaljplanen gäller lägenheten 6:449. Området hör till jordregisterbyn Östersundom.



Kaava-alueen sijainti (kartassa sinisellä viivalla) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Planområdets läge (på kartan med blå linje) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2008. Kaava-alueen alustava rajaus esitetty kuvassa sinisellä.

Flygbild av planområdet från år 2008. Planområdets preliminära avgränsning anges på bilden med blått.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Storörens länsirannan asemakaavan muutostyö pohjautuu alueen maanomistajan ja toteuttajan Sipoonranta Oy:n kuntaan 12.4.2010 jättämään kaavamuutoshakemukseen. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.5.2010 suostua kaavamuutostyöhön ja liittää sen kunnan kaavotusohjelmaan 2010-2013. Kunnanhallitus hyväksyi kaavatyötä koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen kokouksessaan 28.9.2010 ja sopimus allekirjoitettiin kunnan ja maanomistajan kesken 23.11.2010.

Storörens länsirannan kaavamuutostyön tarkoituksena on muuttaa kaavaratkaisua toteuttamiskelpoisemmaksi korttelin 255 osalta mm. muuttamalla rakennus-, tontti- ja vesialueen rajoja sekä järjestämällä pysäköinti autosuojiiin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Sipoonrannan rakenteilla olevaa merellistä asuinalueita. Alue sijaitsee Helsingistä Porvooseen suuntautuvalla kehittämis- ja kasvuvyöhykkeellä, johon kohdistuu merkittäviä väestönkasvutavoitteita.

Suunnittelualueen sijainti Storörens niemellä Suomenlahden rannassa, korkeustasossa 0,6-0,8 mpy, edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Alueen rakentamisolosuhteet ovat haastavat myös maaperäsuhteiden näkökulmasta - suunnittelualueen läntiset osat ovat tiheää järviruokovyöhykettä ja muilta osin alue on täytemaata, jonka alla on pehmeä savikerros.

Kesällä 2010 tehdyn kartoituksen (Alleco Oy, 29.7.2010) perusteella alueella ei esiinny luonnonsuojelulla suojeltuja meriuposkuoriaisia. Vuonna 2008 tehtyjen laajempien luonto- ja vesikasvillisuusselvityksien mukaan alueella esiinny myöskään muita tavanomaisuudesta poikkeavia luontoarvoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Definiering av planarbetet och målen

Arbetet med att ändra detaljplanen för Storörens västra strand grundar sig på en ansökan om planändring som markägaren Sipoonranta Oy, som även bygger området, lämnade in till kommunen 12.4.2010. Kommunstyrelsen beslöt på sitt möte 25.5.2010 att bifalla ansökan och införa planändringsarbetet i kommunens planläggningsprogram 2010-2013. Kommunstyrelsen godkände avtalet om start av planläggning på sitt sammanträde 28.9.2010 och avtalet undertecknades av kommunen och markägaren 23.11.2010.

Syftet med ändringen av planen för Storörens västra strand är att göra det lättare att genomföra planlösningen i kvarter 255 bland annat genom ändring av byggnads-, tomt- och vattenområdesgränserna samt anvisa parkeringen till täckta bilplatser.

I enlighet med innehållskraven för detaljplaner i 54 § i markanvändnings- och bygglagen strävar planlösningen efter att skapa förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är en del av det havsnära bostadsområdet Sibbostranden, som håller på att byggas. Området är beläget i utvecklings- och tillväxtzonen mellan Helsingfors och Borgå och ambitiösa mål angående befolkningstillväxten har ställts för det.

Läget på udden av Storören vid stranden av Finska viken, på höjdnivån 0,6-0,8 m.ö.h., förutsätter att man vid planeringen och byggandet beaktar översvämningens risk som en höjning av havsytan kan medföra. Byggnadsförhållandena är krävande även när det gäller jordmånsförhållandena – de västra delarna av planeringsområdet utgörs av täta vassruggar och till övriga delar består området av fyllnadsjord ovanpå ett mjukt lerskikt.

Med utgångspunkt i en kartläggning som gjordes sommaren 2010 (Alleco Oy, 29.7.2010) finns det i området inga förekomster av stor natebock, en insektart som är fridlyst med stöd av naturvårdslagen. Enligt mer omfattande naturinventeringar och utredningar om vattenvegetationen som gjordes år 2008 finns det inte heller några naturvärden som avviker från det normala.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt markanvändnings- och bygglagen 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.

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

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

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

Maakuntakaava ja yleiskaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (valituskäsittely vielä kesken) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Storörenin niemelle on osoitettu molemmissa kaavoissa venesatama.

Maakuntakaavassa on osoitettu uusi junaratavaraus Porvoonväylän varteen. Sipoon yleiskaavassa on vastaavasti osoitettu vaihtoehtoiset joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve -varaukset sekä Uuden Porvoontien että Porvoonväylän varteen. Porvoonteiden väliselle alueelle on lisäksi osoitettu yleiskaavassa itä-länsisuuntainen tieliikenteen yhteystarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.3.2009 hyväksymä ja 2.7.2009 lainvoimaiseksi tullut Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos (B 13). Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu enintään yksikerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-4) ja vesialueeksi, joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta vesialueesta (w-1).

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken on tehty kaavamuutosaluetta koskien kaavoituksen käynnistämissopimus 23.11.2010.

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

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

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

Landskapsplan och generalplan

I den av Miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland (besvärprocess pågår) och 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. besvärprocess hos HFD) är planområdet ett område för tätortsfunktioner (C). I bägge planerna har en småbåtshamn anvisats till Storörens udd.

I landskapsplanen har en reservering för en ny tågbanan anvisats längs Borgåleden. I generalplanen för Sibbo har på samma sätt anvisats alternativa reserveringar för kollektivtrafikens utvecklingskorridor/förbindelsebehov längs både Nya Borgåvägen och Borgåleden. Till området mellan Borgåvägarna har i generalplanen dessutom anvisats ett behov av en förbindelse för vägtrafiken i östlig-västlig riktning.

Detaljplanen

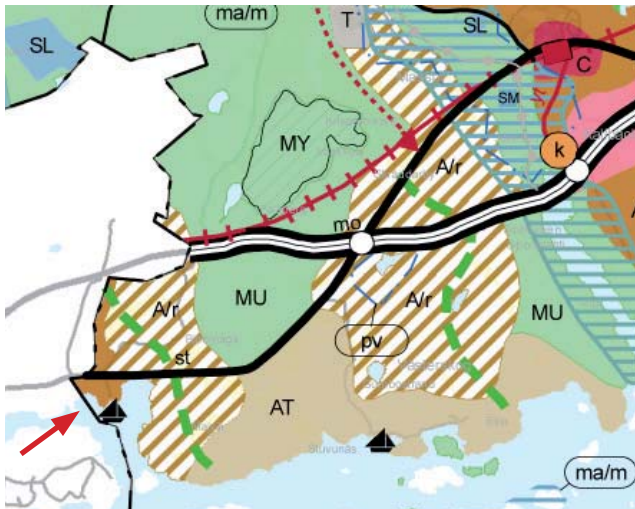
I planeringsområdet gäller den av kommunfullmäktige 2.3.2009 godkända och 2.7.2009 lagkraftvunna Detaljplan för Storören och ändring av detaljplanen (B 13). Planeringsområdet har i den gällande detaljplanen anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus med högst en våning (AO-4) och ett vattenområde som genom en lantmåteriförrättning kan skiljas från det övriga vattenområdet (w-1).

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt.

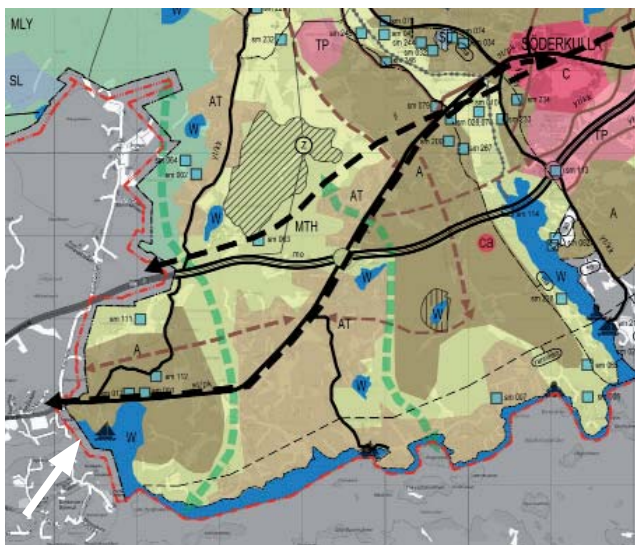
Avtal om området

Ett avtal om att starta planeringen av planändringsområdet slöts mellan Sibbo kommun och Sipoonranta Oy 23.11.2010.



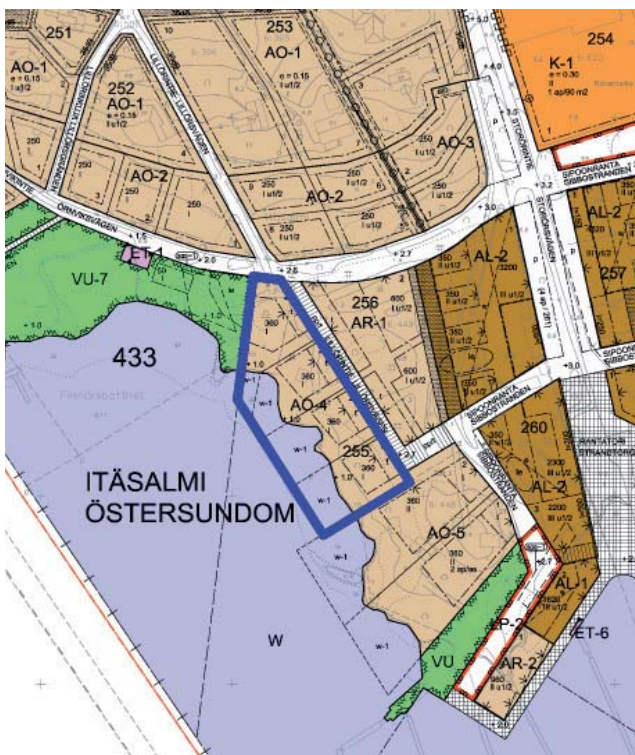
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Storörens niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.

Utdrag ur landskapsplan för östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). Storörens udd visas på kartan med en röd pil.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Storörens niemen sijainti kartalla on osoitettu valkoisella nuolella. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008). Storörens udd visas på kartan med en vit pil. Obs! Plankartan är förenlig med fullmäktiges beslut. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör området för tätortsfunktioner (A) som anvisats till Majvik.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009). Kaavamuutosalueen alustava raja on esitetty kartalla sinisellä.

Utdrag ur den gällande detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009). Planändringsområdet preliminära avgränsning anges på kartan med blå.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttöavoitteisiin 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 ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

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 Storörenin asemakaavan ja asemakaavamutoksen (kv 2.3.2009) yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia:

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.8.2008
- Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

Lisäksi Storörenin niemeä rajaavilla vesi- ja ruovikkoalueilla tehtiin kesällä 2010 meriuposkuoriaiskartoitus (Alleco Oy, 29.7.2010).

Vaikutusalue

Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden kaavamutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia vain suunnittelualueelle ja aivan sen lähiympäristöön maankäytön vähäisten muutosten vuoksi.

Konsekvensbedömning

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

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget (alternativet enligt den gällande detaljplanen) och med de uppsatta målen.

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 följande utredningar och planer som gjorts i samband med detaljplanen för Storören och ändringen av detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009):

- Luontoselvitys (naturinventering). Sito Oy, 30.10.2008
- Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys (vattenvegetation och bottenfauna). Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus (skadliga ämnen i jordmännen). Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus (undersökning av botten). Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Meluselvitys (buller). WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys (korsningar och anslutningar). Sito Oy och DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu (preliminär granskning av vattenförsörjningen). Sito Oy, 31.10.2008

Därtill kartlades förekomsten av stor natebock i vattnet och vassruggarna som gränsar till udden av Storören sommarens 2010 (Alleco Oy, 29.7.2010).

Konsekvensområde

I förhållande till situationen i den gällande detaljplanen bedömer man att det finns konsekvenser bara för planeringsområdet och den närmaste omgivningen eftersom ändringarna i markanvändningen är så ringa.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueeseen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjaston aulaan 30 päivän ajaksi kaavan viireille tulosta alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan kunnan internet-kotisivuilla.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

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 i områden som gränsar till planeringsområdet
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetspartner, t.ex. Helsingfors och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården och i entren till Söderkulla bibliotek under 30 dagar efter det att planen anhängiggjorts. Man kan även bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planprocessen på kommunens internetsidor.

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 (MBL 64 §).

Ehdotusvaihe

Koska kaavamuutostyön tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vain vähäisiltä osin, eikä mm. korttelin käyttötarkoitusta tulla muuttamaan tai rakennusoikeutta lisäämään, valmistellaan kaavamuutos suoraan kaavaehdotukseksi. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen hyväksymiskäsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus kaavoitusjaoston esityksestä, sillä kyseessä on luonteeltaan ei merkittävä asemakaava. Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

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

Joulukuu 2010

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Maaliskuu 2011

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Toukokuu 2011

Asemakaava kunnanhallituksen hyväksyttäväksi

Förslag

Syftet med planändringen är att ändra den i kraft varande planen på ett litet område. Planändringen är inte betydande då varken kvarterets användningsändamål ändras eller byggnadsrätten ökar. Planändringen bereds direkt som förslag till detaljplaneändring. Förslaget till detaljplaneändring hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggl 65 § och MarkByggF 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 anmärkningar och utlåtanden görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt läggs det 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

Detaljplanen godkänns av kommunstyrelsen enligt planläggningssektionens förslag då detaljplanen till sin natur inte är betydande. Man kan besvära sig över kommunstyrelsens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

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

December 2010

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Mars 2011

Planförslaget läggs fram offentligt

Maj 2011

Detaljplanen läggs fram för godkännande av kommunstyrelsen

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kuulutukset

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

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Suvi Siivola, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6721
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

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

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

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

sekä

konsulttitoimisto
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA
puh. (09) 6215730

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

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

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

Kungörelser

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Suvi Siivola, planläggare
tfn (09) 2353 6721
fornamn.efternamn@sibbo.fi

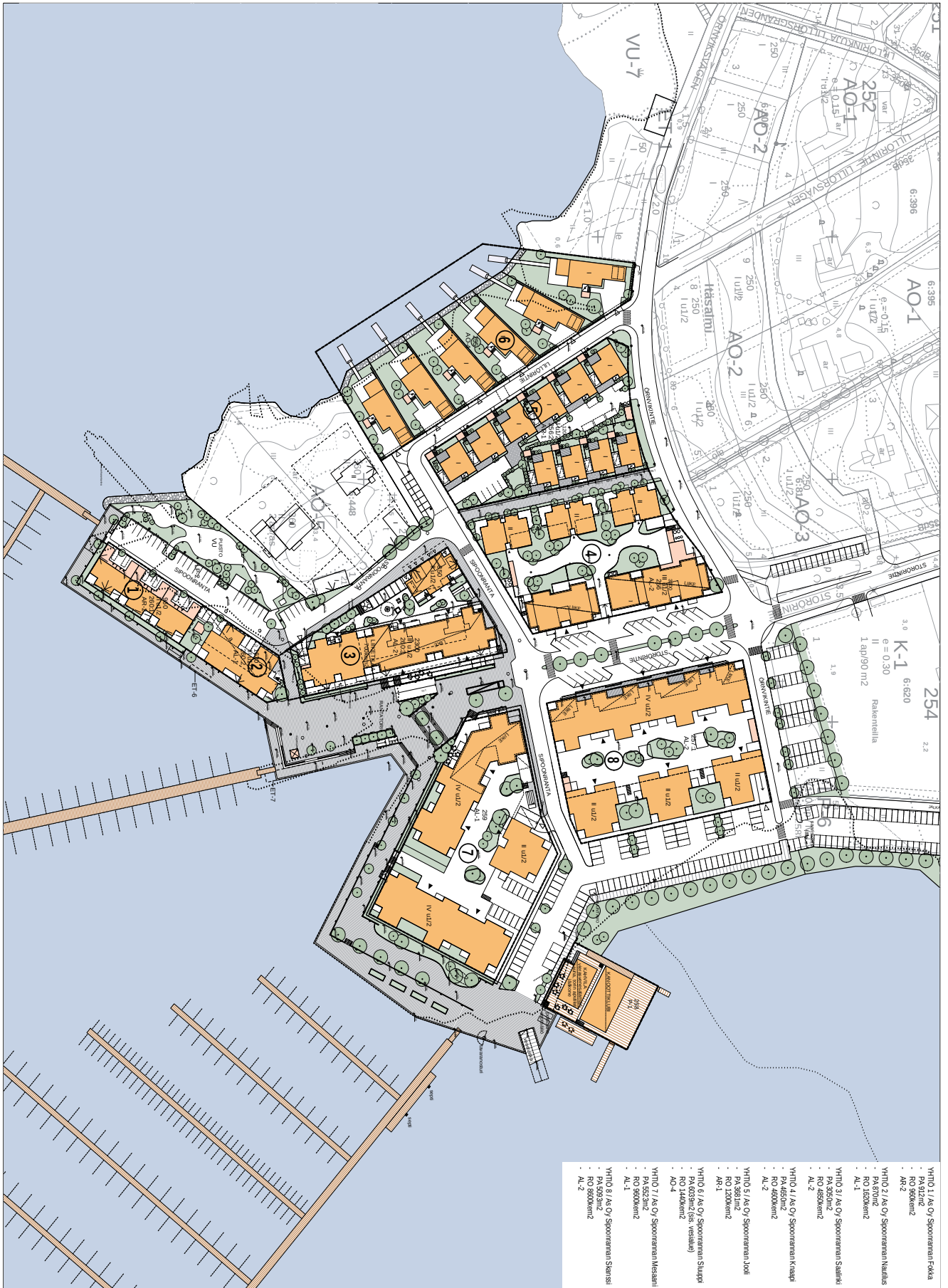
Matti Kanerva, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

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

samt

konsultbyrå
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkitekt SAFA
tfn (09) 6215730



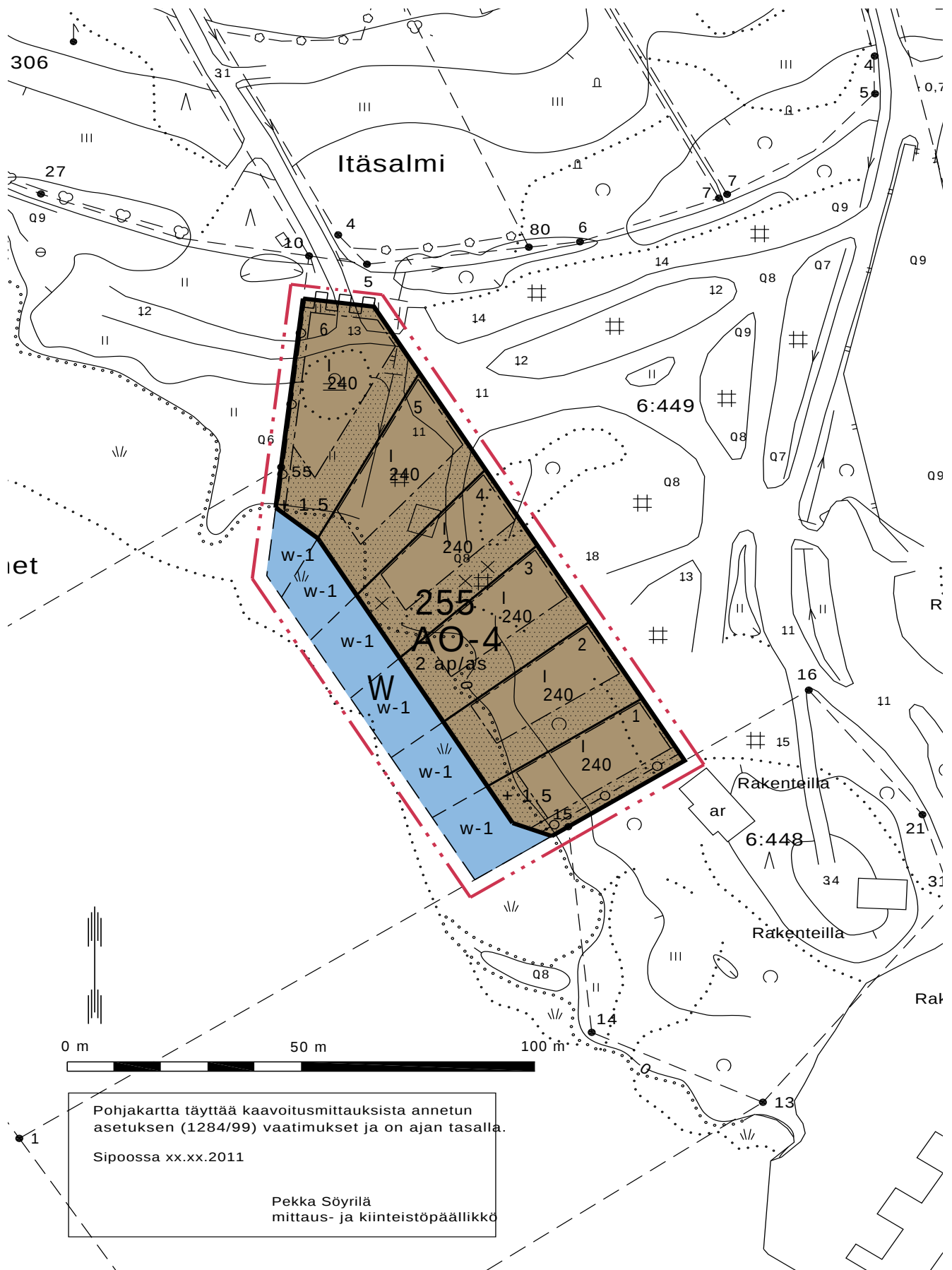
355-0 Sipoonranta
Yleissuunnitelma 1:1000
16.09.2010

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katujahajantie 11 00200 helsinki finland
p. 09-621 5720 arkkitietomisto@avarc.net

- YHTIO 1 / As Oy Sipoonranta-Foka
- RO 9500kenn2
- AR-2
- YHTIO 2 / As Oy Sipoonranta-Naalas
- PA 630kenn2
- RO 1200kenn2
- AL-1
- YHTIO 3 / As Oy Sipoonranta-Saunni
- PA 330kenn2
- RO 1200kenn2
- AL-2
- YHTIO 4 / As Oy Sipoonranta-Kuoppi
- PA 450kenn2
- RO 9500kenn2
- AL-2
- YHTIO 5 / As Oy Sipoonranta-Joel
- PA 350kenn2
- RO 1200kenn2
- AR-1
- YHTIO 6 / As Oy Sipoonranta-Suoppa
- PA 630kenn2 (sis. vesisäle)
- RO 1400kenn2
- AL-4
- YHTIO 7 / As Oy Sipoonranta-Miesani
- PA 552kenn2
- RO 9500kenn2
- AL-1
- YHTIO 8 / As Oy Sipoonranta-Suensi
- PA 509kenn2
- RO 8500kenn2
- AL-2

LIITE / BILAGA 3.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AO-4

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m² / asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.

Ranta on pengerrettävä eroosion kestäväksi yhtenäisesti koko korttelialueella.

Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema + 8.50 m. Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto. Julkisivut tummaa puuta sekä tiiltä ja vaaleaa rappautsa, yleisväritys tumma.

Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m²-vy / bostad teknisk-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.

Stranden skall terrasseras enhetligt på hela kvartersområdet och invallningen skall tåla erosion.

Högsta höjd för byggnadens vattentak + 8.50 m. Takformen är dubbelt pulpet- eller åstak. Fasaderna mörkt trä samt tegel och ljus rappning, dominerande färgläggning mörk.

W

Vesialue.

Vattenområde.

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.

255

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

6

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

240

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.

+ 1.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.

[- - - - -]

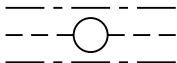
Rakennusala.
Byggnadsyta.

[w-1]

Ohjeellinen vesialueen osa, joka voidaan erottaa maanmittaustoimituksella muusta vesialueesta.
Riktgivande del av vattenområde som genom lantmåteriförrättning kan avskiljas från det övriga vattenområdet



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.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.

Yleiset määräykset:

Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa korttelialuetta 255 koskevaa rakennustapaohjetta (päivätty 14.4.2011).

Korttelialueen rannan puoleiselle sivulle on rakennettava aallokolta ja meriveden nousemiselta suojaavia rakenteita, joiden ylimmän korkeusaseman tulee olla vähintään + 2,6 m merenpinnasta (N60-korkeusjärjestelmä).

Asemakaava-alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Alueella on ohjeellinen tonttijako. Tonttien lukumäärää ei saa lisätä tontteja jakamalla.

Rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla + 3 m merenpinnasta (N60-korkeusjärjestelmä).

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

Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia.

Ohjeelliselle vesialueen osalle w-1 saa rakentaa omaan käyttöön laiturin enintään kahta venepaikkaa varten. Laiturin pituus saa olla enintään 10 m rakennetusta rantaviivasta.

Allmänna bestämmelser:

Vid byggande på området skall anvisningarna för byggnadssätt som utarbetats för kvartersområdet 255 (daterad 14.4.2011) följas.

På den sida av kvartersområdet som vetter mot stranden skall byggas konstruktioner som skyddar mot sjögång och stigande havsvatten. Konstruktionernas höjd bör vara minst + 2,6 m över havsytan (N60-höjdsystemet)

Detaljplaneområdets jordmåns föroreningsgrad och saneringsbehov bör utredas och eventuell förorenad eller nedsmutsad jordmån skall saneras innan man börjar bygga eller vidtaga andra åtgärder.

Det fins en riktgivande tomtindelning på området. Antalet tomter får inte ökas genom delning av tomter.

Golvnivån i byggnadens nedersta våning skall ligga på minst +3 m över havsnivån (N60-höjdsystemet).

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

Muddring förutsätter giltiga tillstånd enligt vattenlagen.

På vattenområdet w-1 får man för eget bruk bygga en brygga med högst två båtplatser. Bryggans längd får vara högst 10 m från den byggda strandlinjen.



SIPOONRANTA
Kortteli 255
AO-4

Korttelin rakennusoikeus yhteensä 1440 kem²
 Rakennusoikeus talousrakennuksille yhteensä (50kem²/as) 300 kem²

Tontikohtaiset alat ja rakennusoikeudet:

Tontti	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (kem ²)
255-1	650, vesialue 256	240+50
255-2	760, vesialue 239	240+50
255-3	756, vesialue 237	240+50
255-4	765, vesialue 232	240+50
255-5	788, vesialue 171	240+50
255-6	1040, vesialue 136	240+50

- Kaavan sallima rakennusalue raja
- Kaavan sallima enimmäiskerrosala
- Viitesuunnitelman mukainen rakennusala

355-6 SIPOONRANNAN SLUUPPI

Kortteli 255, Korttelisuunnitelma 1/500
 14.04.2011

avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
 katajaharjuntie 11 00200 helsinki finland
 p. 09- 621 5730 arkkitehtitoimisto@avarc.net

LIITE / BILAGA 6.

Vastineet kaavaehdotuksesta (MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.2.-23.3.2011) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin / Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar om planförslaget som varit offentligt framlagt enligt 65 § MBL och 27 § MBF 21.2.-23.3.2011

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus oli MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 21.2.-23.3.2011 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin kaupungilta, Sipoon kunnan rakennusvalvonnalta ja kunnallistekniikalta.

Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Kaavaehdotusta koskien saatiin lausunnot ELY-keskukselta ja Sipoon kunnallistekniikalta sekä jätettiin yksi muistutus.

Seuraavassa on referoitu tiivistäen annettuja lausuntoja ja muistutuksia sekä annettu vastineet niihin. Alkuperäiset muistutukset löytyvät kaavamapista.

Lausunnot

Sipoon kunnallistekniikka

Korttelin 255 tontti 1:n kaakkorisrajalle tulee merkitä johdorasite, koska siihen tullaan rakentamaan ns. tulvaputki, joka palvelee mm. K 260 tulvasuojasta. Samoin tulvaputki tulee huomioida rantakiveys- ja venelaituritoteutuksissa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavan yleisiin määräyksiin sisältyvää pilaantuneita maita koskevaa kaavamääräystä on tarkoituksenmukaista selkeyttää esimerkiksi seuraavasti: Asemakaava-alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Kaavamääräysten mukaan rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään +3 metriä merenpinnasta, mutta sen lisäksi rakenteissa on varauduttava aallokkoon. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanpinnan likimääräinen korkeusasema tulee olemaan korttelialueen länsipuolella +1,5 metriä. Veden noustessa maanpinnan tasolle, voi aallokko edetä aina seinärakenteeseen asti. Lähtökohtana tulisi olla, että aallokko ei yletyisi seinärakenteeseen, vaan aallot pysähtyisivät rannan muotoilun ja eroosiosuojauksen ansiosta jo ennen seinärakennetta. Lisäksi rakenteen perustuksien suunnittelussa tulisi ottaa huomioon meriveden nouseminen tasolle +2,6 metriä.

Vastine

Korjattuun asemakaavan muutosehdotukseen on merkitty tontin 1 kaakkorisreunaan johdorasite (maanalaista johtoa varten varattu alueen osa) maanalaista johtoa varten. Merkintä ohjaa näin huomioimaan tulvaputken alueen toteutuksessa.

Vastine

Korjatussa asemakaavan muutosehdotuksessa yleisiin määräyksiin sisältyvää pilaantuneita maita koskevaa kaavamääräystä on muutettu ELY-keskuksen lausunnon mukaiseen muotoon: Asemakaava-alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Korjatussa kaavaehdotuksessa on varauduttu meriveden nousemiseen tasolle + 2.6 m sekä estetty aallokon eteneminen seinärakenteisiin seuraavalla rakentamista ohjaavalla yleisellä määräyksellä: Korttelialueen rannan puoleiselle sivulle on rakennettava aallokolta ja meriveden nousemiselta suojaavia rakenteita, joiden ylimmän korkeusaseman tulee olla vähintään + 2,6 m merenpinnasta (N60-korkeusjärjestelmä).

Muistutukset

Raimo Laakia

Storörenin tuoretta asemakaavaa ei tule muuttaa vähän väliä postimerkin kokoisina palasina. Eri asteisesti vireillä olevat muutosehdotukset (ainakin kolme) tulee käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

On nähtävissä, että muutosehdotukset – jos ne käsitellään tällä tavoin kuin nyt on meneillään – lisäävät rakentamista ja hävittävät yleiseen käyttöön varatun uimapaikan. Uimapaikka tulee varmistaa ja toteuttaa ennen kuin ryhdytään tuoreen kaavan repimiseen ja parsimiseen.

Äsken 14 valtuutettua on vedonnut kunnanhallitukseen, että kunta neuvottelee Storörenin kaava-alueen maanomistajien kanssa jo lukkoon lyödyn meriuimarannan konkreettiseksi toteuttamiseksi. Neuvotteluissa tulee pyrkiä siihen, ettei rakennustyöstä tule kunnalle kuluja.

Vastine

Storörenin niemelle on laadittu asemakaava (B 13), joka on tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009. Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty kokonaistarkastelu alueen tulevan maankäytön suhteen. Sittenkin kuntaan on jätetty kolme ko. asemakaavaa (B 13) koskevaa muutoshakemusta, joihin kunnanhallitus on vastannut myöntävästi.

Jätettyjen kaavamuutosaloitteiden pohjalta on käynnistetty kaksi kaavamuutostyötä: 29.4.2010 käynnistettiin kortteleita 257 ja 259 sekä näiden läheistä pysäköintialuetta (LP-6) ja osaa katualueista koskeva kaavamuutostyö B 14 ja 2.12.2010 käynnistettiin Lillörintien länsipuolista korttelialuetta 255 (AO-4) koskeva asemakaavamuutostyö B 15. Näissä kaavamuutoksissa ei tulla muuttamaan alueen käyttötarkoitusta tai kaavaratkaisun pääajatusta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavamuutoksien tarkoituksena on lähinnä muuttaa kaavaratkaisua muutosten alaisten korttelialueiden osalta toteuttamiskelpoisemmaksi ja taajamakuvallisesti laadukkaammaksi. Kaavamuutostyöt eivät myöskään vähennä yleisessä käytössä olevia ranta-alueita eivätkä estä tai vaaranna Storörenin asemakaavassa B 13 osoitetun uimarannan toteuttamista.

Storörenin asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-7) koskevaa kaavamuutostyötä B 16 ei ole vielä kuulutettu vireille. Kunnanhallitus on kuitenkin tehnyt päätöksen ko. aluetta koskevan kaavamuutostyön käynnistämisestä kokouksessaan 19.1.2010 alueen maanomistajan kuntaan jättämän kaavamuutoshakemuksen pohjalta. Tässä asemakaavan muutostyössä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia muuttaa osa voimassa olevan kaavan mukaisesta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU-7) erillispientalojen korttelialueeksi. Koska ko. kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa Storörenin asemakaavan kokonaisratkaisua tietyiltä osin, tulee kaavamuutostyön yhteydessä tulee tehdä vaikutustarkastelut tältä osin.

Koska Storörenin alueen maankäyttölinen kokonaisratkaisu on tutkittu voimassa olevassa koko Storörenin alueen kaavassa asemakaavassa B 13, ei kaavamuutostarpeiden tarkastelemisen yhtenä kokonaisuutena enää tässä vaiheessa katsota tuovan merkittävää lisäarvoa alueen kehittämiseksi. Kussakin kaavamuutostöissä tullaan tarkastelemaan kaavailtujen muutoksien vaikutuksia voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden sekä kaavamuutosalueen kannalta että koko Sipoonrannan alueen kokonaisratkaisun kannalta. Tämän katsotaan riittävän tuomaan ilmi ne hyödyt ja haitat, joita kaavamuutoksista aiheutuu alueen kokonaismaankäytön kannalta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	07.04.2011
Kaavan nimi	Storörenin länsirannan asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.02.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.12.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	B 15
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7321	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7321

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	0,7321	100,0	1740	0,24	0,0000	100
A yhteensä	0,6042	82,5	1740	0,29	0,1857	100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1279	17,5			-0,1857	

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

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

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	07.04.2011
Planens namn	Detaljplaneändring för Storörens västra strand		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	15.02.2011
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	02.12.2010
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	B 15
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,7321	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,7321

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 [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	0,7321	100,0	1740	0,24	0,0000	100
A sammanlagt	0,6042	82,5	1740	0,29	0,1857	100
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,1279	17,5			-0,1857	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

