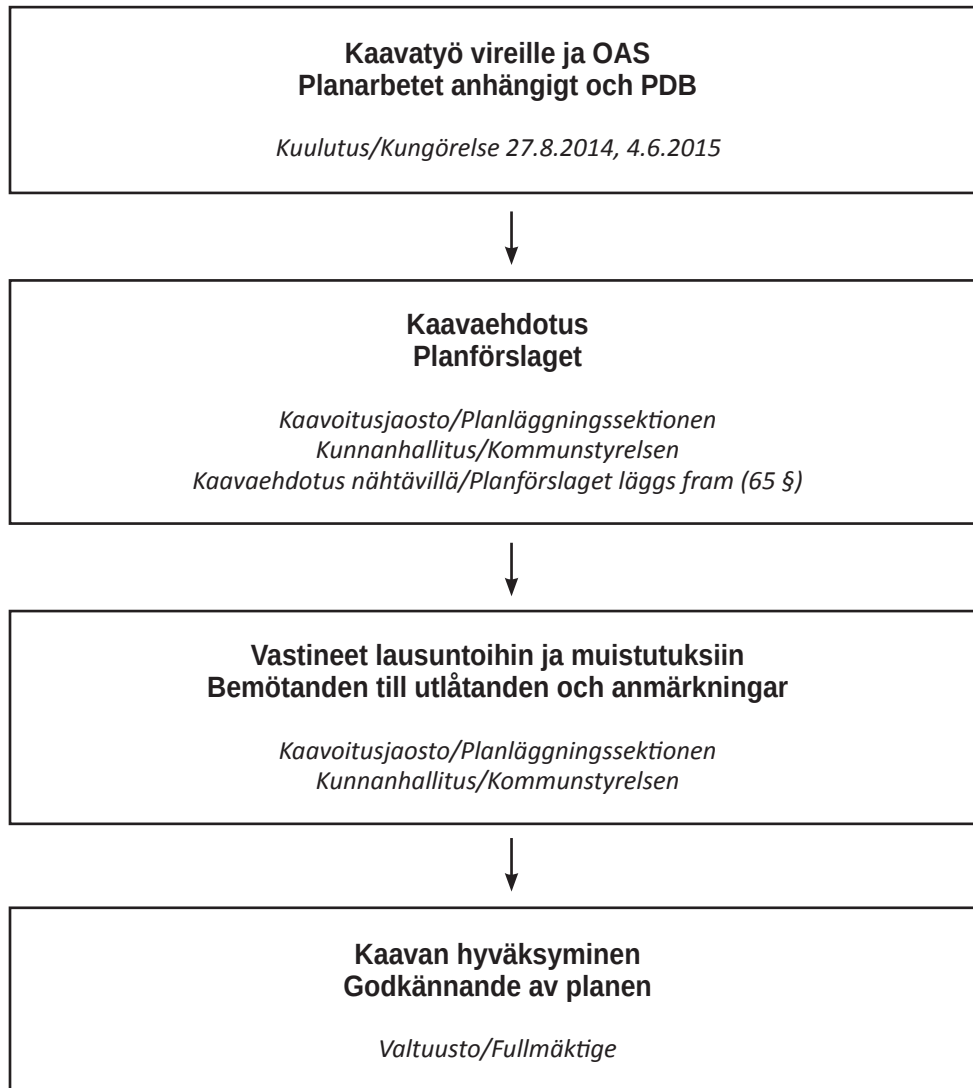


M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavanlaatija – Planens beredare

Sipoon kunta – Sibbo kommun:
Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö – Planläggningschef
Arkkitehti SAFA – Arkitekt SAFA

Pilvi Nummi
Kaavoituskoordinaattori – Planläggningskoordinator
Arkkitehti – Arkitekt
Yhteystiedot raportin lopussa.

Konsultti – Konsult:
Ramboll Finland Oy
Annu Tulonen
Yksikön päällikkö - Enhetschef

Niina Ahlfors
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

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 30 päivän ajan Kuntalan I kerroksen asiakaspalvelupisteessä viikoston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjaston aulassa ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat

Programmet för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under 30 dagars tid i I:a våningen vid Sockengårdens kundbetjäningsspunkt, Stora Byvägen 18, Nickby, samt i entrén till Söderkulla bibliotek och under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.



Söderkullan kirjaston kaavapiste

Raportin valokuvat © Ramboll Oy tai Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin on laatinut arkkitehti Niina Ahlfors yhteistyössä Sipoon kaavoituksen kanssa

Söderkulla bibliotek, planläggningspunkten

Rapportens bilder © Ramboll Oy eller Sibbo kommuns planläggningsenhet

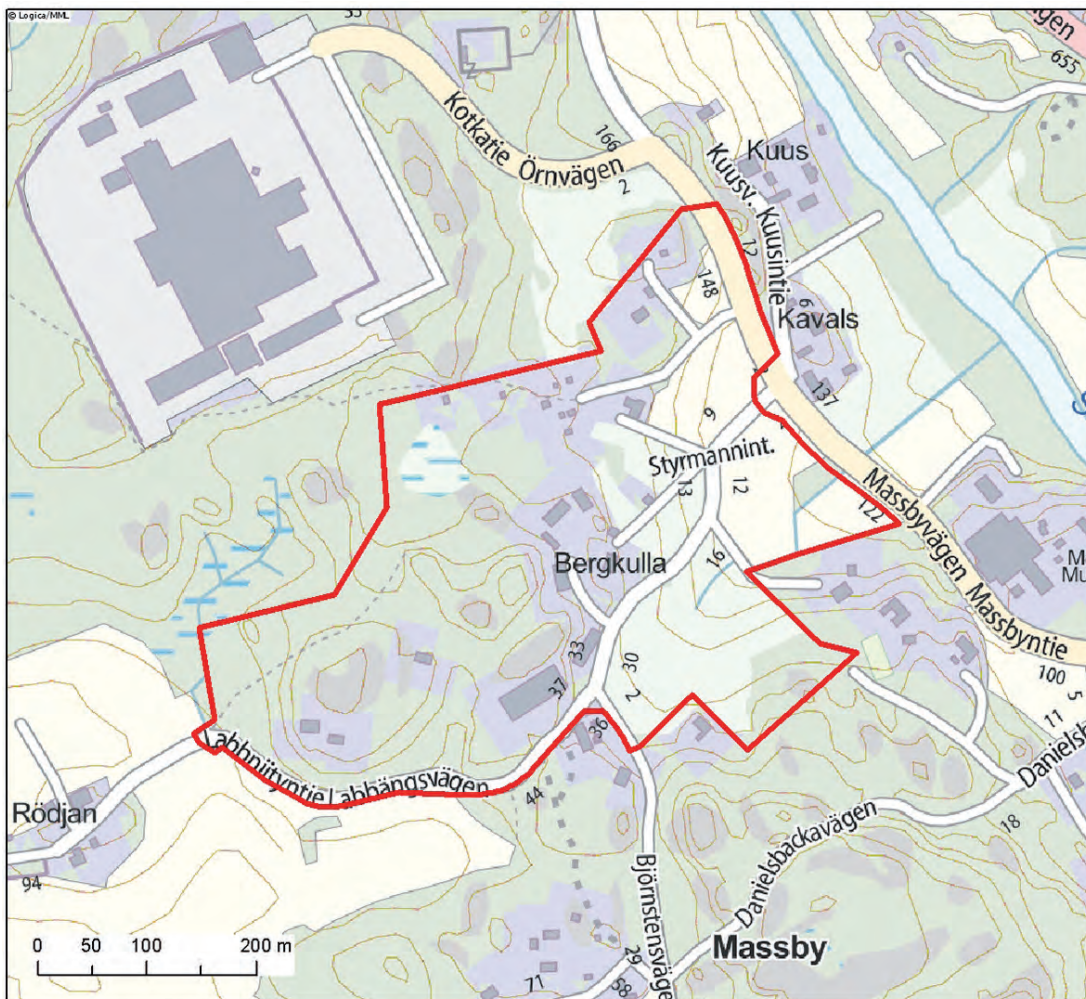
Rapporten har utarbetats av arkitekt Niina Ahlfors i samarbete med Sibbo planläggning.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Sipoon Massbyn kylässä Labbnii-tyntien varteen. Alue rajautuu koillissivultaan Massbyntiehen ja pohjoispuolella sijaitsee Arlan tehdas. Alue on laajuudeltaan noin 18 hehtaaria ja se käsittää Massbyn ratsastuskeskuksen ja sen koillispuolella sijaitsevat pientalot ja laidunalueet. Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osaa kiinteistöistä: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) sekä yleistä tiealuetta (Massbyntie).

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger intill Labbängsvägen i Massby i Sibbo. Området gränsar i nordost till Massbyvägen och norr om området finns Arlas fabrik. Områdets storlek är cirka 18 hektar och det omfattar Massby ridcentrum samt de småhus och betesområden som ligger nordost om ridcentret. Detaljplaneändringen gäller Massby bys fastighet 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) och en del av fastigheterna: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) samt ett allmänt vägområde (Massbyvägen).



Asemakaavamuutosalueen alustava rajaus

Preliminär avgränsning av detaljplaneändringens område

Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Detaljplaneändringens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta ratsastuskeskuksen käyttöön ja alustavan arvion mukaan yhteensä kahdeksan uutta omakotitalon rakennuspaikkaa. Olemassa olevien rakennusten osalta tarkistetaan asemakaavaa vastamaan nykytilannetta.

Ratsastuskeskusta on tarkoitus laajentaa rakentamalla uusi hevostalli, huoltorakennuksia, maneesi ja ratsastuskenttä.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Massbyntien ja Sipoojoen länsipuolella. Arlan laaja tehdasalue sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Alueen halki kulkee Labbniityntie, jonka varrella sijaitsee ratsastuskeskuksen nykyiset rakennukset, hevostarhoja ja omakotitalo. Massbyntie varsi on avointa pelto- ja laidunalue, jonka pohjois- ja eteläreunoilla sijaitsee omakotitaloja. Luoteisosa suunnittelualueesta on metsäinen ja rakentamaton. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu Söderkullan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Planeringsuppgiftens mål

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra ett grönområde i gällande detaljplan så att det kan användas av ridcentret och att enligt en preliminär bedömning anvisa sammanlagt åtta byggplatser för egnahemshus på området. För de existerande byggnaderna justeras detaljplanen så att den motsvarar nuläget.

Man har för avsikt att bygga ut ridcentret genom att bygga ett nytt häststall, servicebyggnader, manege och ridbana.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

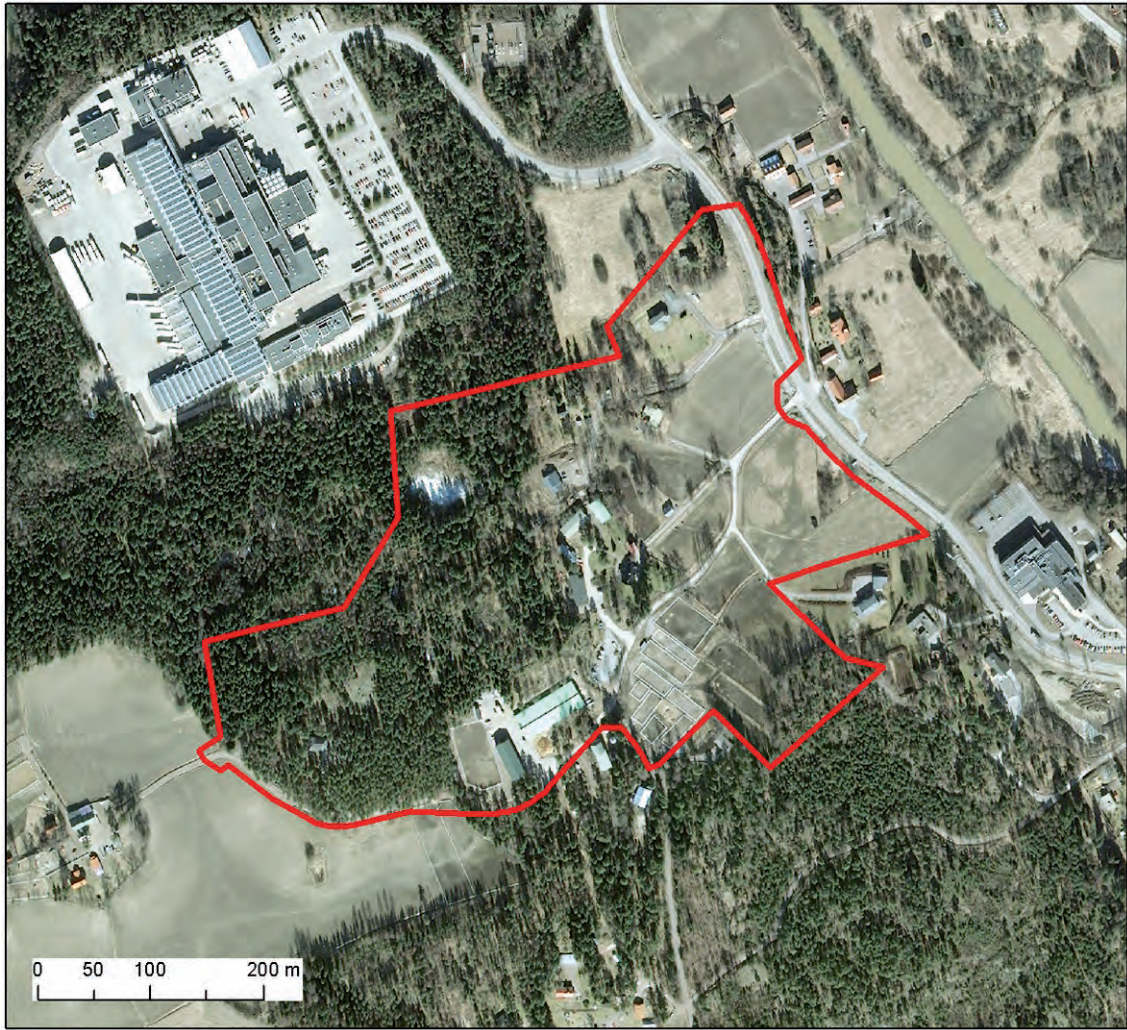
Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö 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.

Utgångspunkter för planeringen

Miljöns nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet ligger väster om Massbyvägen och Sibbo å. Arlas stora fabriksområde ligger norr om planeringsområdet. Genom området löper Labbängsvägen och intill vägen finns ridcentrets nuvarande byggnader, häststall och ett egnahemshus. Längs Massbyvägen finns öppet åker- och betesmarksområde och vid den norra och södra kanten finns egnahemshus. Planeringsområdets nordvästra del är skogbevuxen och obebyggd. Planeringsområdets östra del ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen i Söderkulla.



Kaava-alueen ortoilmakuva

Ortoflygfoto av planområdet

Voimassa oleva maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.4.2011) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty osittain taajamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r) ja osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelumääräysten mukaan yhdyskuntarakenteen eheytyminen on tarkoitettu toteutettavaksi yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla sijoittamalla asuminen, palvelu-, työpaikka- ja muut toiminnot olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukien sekä joukko- että kevyen liikenteen kehittämisedellytyksiä parantaen. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennettuun ympäristöönsä.

Alueen itäpuoli sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle, joka on sekä valtakunnallisesti (ma/v) että maakunnallisesti merkittävä (ma/m). Lisäksi alueen itäpuoli sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Lännessä alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä pohjoisessa teollisuus- ja varastoalueeseen (T). Alueen länsipuolella kulkee tieliikenteen yhteystarve.

Voimassa olevat Uudenmaan 1. vaihekaava, 2. vaihekaava sekä 3. vaihekaava eivät sisällä suunnittelualueelle kohdittuvia merkintöjä. Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä tammi-helmikuussa 2015.

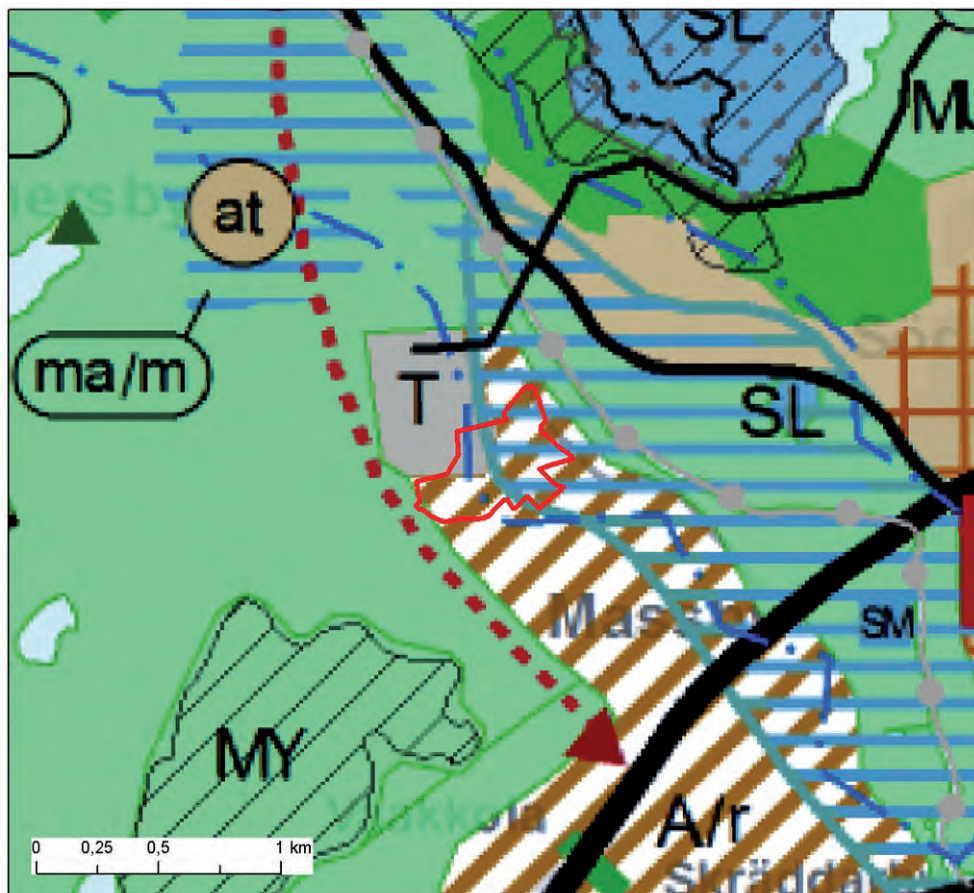
Gällande landskapsplan

I Östra Nylands landskapsplan, som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010 (högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011) är planeringsområdet definierat delvis som utvidgningsområde för tätortsfunktioner (A/r) och delvis som industri- och lagerområde (T). Enligt planeringsbestämmelserna är avsikten att samhällsstrukturen ska förenhetligas genom mera detaljerad planering så att boende, service, arbetsplatser och andra funktioner placeras så att de stöder den befintliga samhällsstrukturen samt att förutsättningarna för utveckling av kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken förbättras. Nybyggnationen ska anpassas till den byggda miljön.

Öster om området ligger ett område som är viktigt för värnande av kulturmiljön eller landskapet och det är av intresse på både riksnivå (ma/v) och landskapsnivå (ma/m). Östra delen av området ligger dessutom på grundvattenområde (pv).

I väster gränsar området till ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU) samt i norr ett industri- och lagerområde (T). Väster om området finns ett behov av vägtrafikförbindelser.

Nylands gällande 1:a etappplan, 2:a etappplan och 3:e etappplan har inga beteckningar på planeringsområdet. Nylands fjärde etapplandskapsplan har varit framlagd som utkast i januari–februari 2015.



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä

Utdrag ur inofficell sammanställningen av landskapsplaner

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi Sipoon yleiskaavan 2025 15.12.2008 (108 §). Kaavasta valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 23.12.2011 kaavasta jätetyt valitukset. Päätöksen myötä Sipoon yleiskaava 2025 tuli lainvoimaiseksi, ja korvaa aiemmat yleiskaavat.

Yleiskaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Määräysten mukaan merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppisiä. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue (TP) ja itäosaan tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräysten mukaan pohjavesialueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

Alueen itäpuolella sijaitsee maisemallisesti arvokas alue (ma), Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaaksoalue. Tieliikenteen yhteystarve kulkee alueen länsipuolella uudelta Porvoontieltä Söderkullantielle.

Generalplan

Sibbo kommunfullmäktige godkände Sibbo generalplan 2025 den 15.12.2008 (108 §). Planen överklagades till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade med sitt beslut 23.12.2011 de inlämnade överklagandena. Genom beslutet fick Sibbo generalplan 2025 laga kraft och ersätter de tidigare generalplanerna.

I generalplanen är planeringsområdet område för tätortsfunktioner (A). Enligt bestämmelserna anvisas området för boende och andra tätortsfunktioner med den här beteckningen. Området är avsett att detaljplaneras. Områdets noggranna avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen har man anvisat byggområden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service och industri, trafikleder som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden, specialområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Utgångspunkt i planeringen är att en vacker miljöbild ska skapas. Området ska planeras med olika hustyper så att miljöbild blir mångsidig. I norra delen av planeringsområdet finns ett område för arbetsplatser, industri och lager (TP) och i östra delen ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpar sig för vattentäkt. Enligt planeringsbestämmelserna får funktioner som äventyrar grund-/ytvattnets kvalitet inte med detaljplan anvisas på grundvattenområdet. Byggandet på området begränsas av förbud att ändra och förorena grundvattnet enligt vattenlagen och miljöskyddslagen.

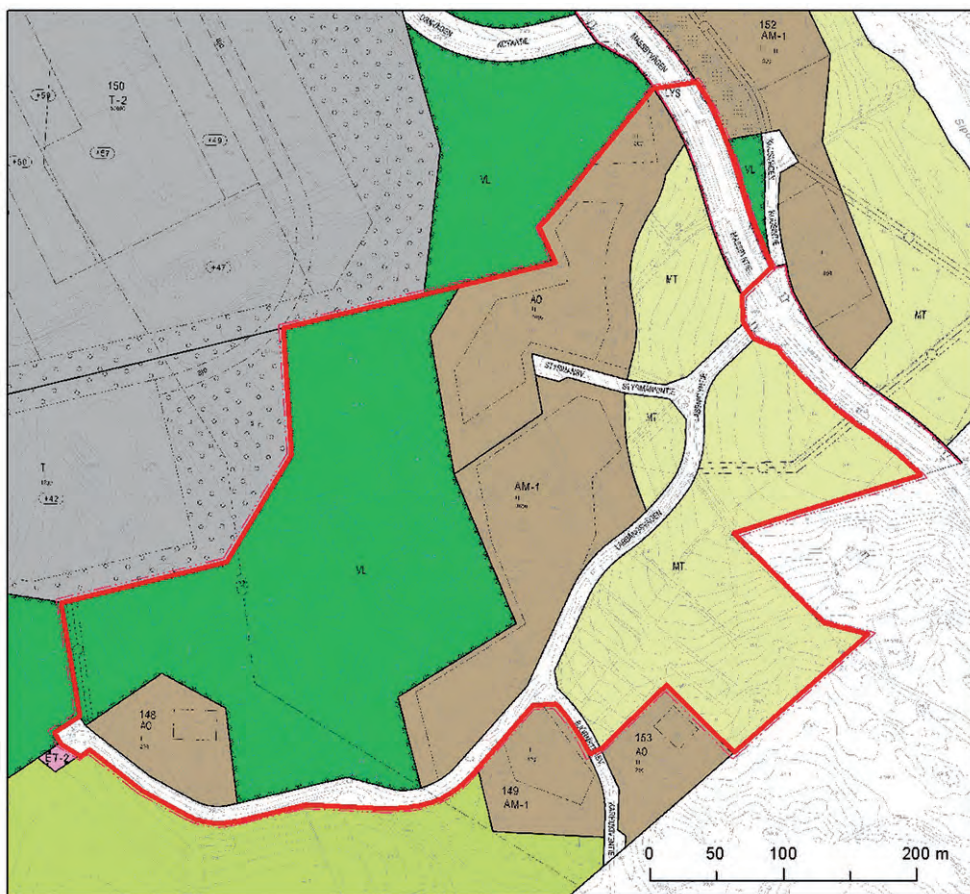
Öster om området finns ett landskapsmässigt värdefullt område (ma), Söderkulla gård och Massby odlingsdal. Väster om området finns ett behov av vägtrafikförbindelser från Nya Borgovägen till Söderkullavägen.

Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa Labbniityntien katualueen pohjoispuolelle sijoittuu maatalousaluetta (MT), erillispientalojen korttelialueet (AO), mautilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1) sekä lähivirkistysalue (VL). Katualueen eteläpuolelle sijoittuu maatalousaluetta (MT).

Detaljplaner

I gällande detaljplan norr om Labbängsvägens gatuområde finns jordbruksområde (MT), kvartersområden för fristående småhus (AO), kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM-1) samt område för närrekreation (VL). Söder om gatuområdet finns jordbruksområde (MT).



Ote ajantasa-asetakaavasta.

Utdrag ur detaljplanesammanställning

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluu osa Massbyntien tiealueella, joka on valtion omistuksessa.

Markägförhållanden

Planeringsområdet ägs huvudsakligen av privata markägare. Till planämdningsområdet hör en del av Massbyvägens vägområde som ägs av staten.

Sopimukset

Kaavoituksen käynnistämssopimus ratsastuskeskuk- sen maanomistajan (Anders Ingman) on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 17.6.2014 ja kunnan puolesta 19.8.2014.

Avtalet

Avtalet om att inleda planläggningen under- tecknades för ridcentrets markägare (Anders Ingman) 17.6.2014 och för kommunen 19.8.2014.

Kaavan laadinnan aikana ratsastuskeskuk- sen itäpuolen maanomistajat (Viking Sundström, Maria Soini ja Sakari Soini) jättivät kaavoitusaloitteen kaava- alueen laajentami- seksi ja se hyväksyttiin kunnanhallituksessa 25.11.2014. Asemakaavoituksen käynnistämssopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 2.6.2015.

Under planläggningens gång har markägarna öster om rid- centret (Viking Sundström, Maria Soini och Sakari Soini) lämnat in ett initiativ om att utvidga planområdet och det godkändes av kommunstyrelsen 25.11.2014. Avtalet om att inleda detaljplaneringen godkändes av kommunstyrel- sen 2.6.2015.

Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoimiteisiin sekä yleispiirteisten 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 ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaava-prosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään
- veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan

Planens konsekvensbedömning och utredningar

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl § 9 och MarkByggF 1 §). 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 stödja 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 och ställda mål.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- jordmånen och berggrunden
- vattnet
- växt- och djurarterna och naturens mångfald
- trafiken
- landskapet

Lähtötiedot

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäänösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Maisemanhoito: maisema-alue työryhmän mietintö I, Ympäristöministeriö, Työryhmän mietintö 66/1992
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäänösten inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys

Lähtötiedot

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga under-sökningar och utredningar. Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäänösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Maisemanhoito: maisema-alue työryhmän mietintö I, Ympäristöministeriö, Työryhmän mietintö 66/1992
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäänösten inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Utredningar som ska göras

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

- Bedömning av trafikens funktion och anslutningar
- Dagvattenutredning
- Naturutredning
- Landskapsutredning

Suunnittelutyön osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Fingrid Oyj ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Vuorovaikutus

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

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse Ramboll Finland Oy:n kaavan laatijalle tai kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa tai kaavoituksesta vastaavaa kunnan edustajaa 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 kirjastolle 30 päivän ajaksi viireille kuuluttamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla.

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 arviointisuunnitelman 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 §).

Valmisteluvaiheessa järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille.

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk

Växelverkan

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

Intressenter har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons om detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till planläggaren vid Ramboll eller till den kommunrepresentant som ansvarar för planläggning. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Startskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl 63 §). Program för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek under 30 dagar från kungörelsen. Det är även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbsidor.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt, och programmet kan kompletteras utgående från respons under planlägningsprocessen. Beträffande bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

I beredningsskedet ordnas ett tillfälle för växelverkan avsett för dem som bor i planeringsområdets grannskap och andra aktörer.

Ehdotusvaihe

Laaditaan asemakaavaehdotus, joka 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.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa ns. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Alustava aikataulu

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

Elo-syyskuu 2014

Kaavatyön kuuluttaminen vireille
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Kesäkuu 2015

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
Vuorovaikutustilaisuus

Syyskuu 2015

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Marras-joulukuu 2015

Asemakaavamuutos valtuuston hyväksyttäväksi

Förslagsskedet

Utarbetas ett förslag till detaljplan, som läggs fram till påseende för allmänheten under 30 dagar (MarkByggl § 65 och MarkByggF § 27). Under tiden för framläggandet kan intressenter inlämna skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs från behövliga myndigheter (MarkByggF § 28). Anmärkningar och utlåtanden ges bemötanden som motiverats av kommunen.

Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas vid behov ett så kallat förslagsskedets samråd med myndigheterna (MarkByggl 66 § och MarkByggF 18 §).

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av markanvändningssektionen och sedan av kommunstyrelsens som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Preliminär tidtabell

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

Augusti–september 2014

Kungörelse av planläggningsstarten
Programmet för deltagande och bedömning offentligt framlagt

Juni 2015

Uppdaterat program för deltagande och bedömning framlagt
Tillfälle för samverkan

September 2015

Planförslaget offentligt framlagt

November-december 2015

Detaljplaneändringen till fullmäktige för godkännande

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, Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista: vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta 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/kaavoitus.

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 (Östnyland, 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 anhängiggörandet och framläggningen av planförslaget.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som samtidigt har uppgett sin adress ska 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 upp gav sin adress.

Mest information om framskridandet av planarbetet finns på kommunens webbplats, där material om planen publiceras. Uppgifter om planläggning finns på adressen www.sibbo.fi/planlaggning.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Kungörelser

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

The screenshot shows the Sipoo Sibbo website. At the top, there are location indicators for Helsinki (25 km) and Porvoo (25 km). The main header features the Sipoo Sibbo logo and navigation links: Avoimet työpaikat, Kuulutukset, Lomakkeet, Tarjouspyynnöt, Lehdistö, Sivukartta, Palaute, and a search bar. Below the header is a menu with links: Etusivu, Tietoa Sipooista, Palvelut, Sähköiset palvelut, Päätöksenteko, Yhteystiedot, Kartat, Matkailu, and Kriittisiedotus. The 'Kuulutukset' section is highlighted. It contains a large image of a cartoon wolf character and a building. Below the image, the text reads: 'Kunnan ilmoitukset ovat yleensä kokouksia tai pöytäkirjojen nähtävilläoloa koskevia kuulutuksia. Ne voivat koskea myös esim. vaaleja tai kaavotusasiota. Valtuusto on päättänyt, että kunnan kuulutukset julkaistaan vuosina 2011 ja 2012 kunnan ilmoitustaululla sekä Borgåbladetissa, Varti Itä-Uusimaassa ja Sipoon Sanomissa.' To the right of the text is a 'Kalenteri' (Calendar) showing the months of 2011 and 2010. Below the calendar is a 'Tunnisteet' (Tags) section.

Kuulutukset

Kunnan ilmoitukset ovat yleensä kokouksia tai pöytäkirjojen nähtävilläoloa koskevia kuulutuksia. Ne voivat koskea myös esim. vaaleja tai kaavotusasiota. Valtuusto on päättänyt, että kunnan kuulutukset julkaistaan vuosina 2011 ja 2012 kunnan ilmoitustaululla sekä Borgåbladetissa, Varti Itä-Uusimaassa ja Sipoon Sanomissa.

16.12.2011
Lisävuoroja yleisöluistelijoille
Lisävuoroja yleisöluistelijoille Sipoon jäähallissa 27.-30.12.2011 ja 2.-5.1.2012.
TUNNISTEET: KUNTALA

15.12.2011
BA 2 Bastukärr II:n työpaikka-alueen asemakaava vireille / BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos vireille
Asemakaavatyöt on käynnistetty laatimalla kaavojen lähtökohtia ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskevat osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, jotka ovat viraston aukioloaikana nähtävänä 15.12.2011-16.1.2012. Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestetään

Kalenteri

2011 (9)
tammikuu (1)
helmikuu (1)
maaliskuu (2)
huhtikuu (1)
elokuu (1)
marraskuu (1)
joulukuu (2)
2010 (2)

Tunnisteet

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:
Matti Kanerva, kaavoituspäälikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Pilvi Nummi, kaavoituskoordinaattori
Puh. 09 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite:
Kuntala
Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 Lahti

Annu Tulonen
Yksikönpäälikkö
puh. 040 6750 332
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 1768 252
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:
Matti Kanerva, planläggningschef
tfn. (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibboo.fi

Pilvi Nummi, planläggningskoordinator
tfn. (09) 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Sibbo kommun
Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress:
Sockengården
Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 Lahti

Annu Tulonen
Enhetschef
tfn. 040 6750 332
fornamn.efternamn@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Planläggningsarkitekt
tfn. 040 1768 252
fornamn.efternamn@ramboll.fi

