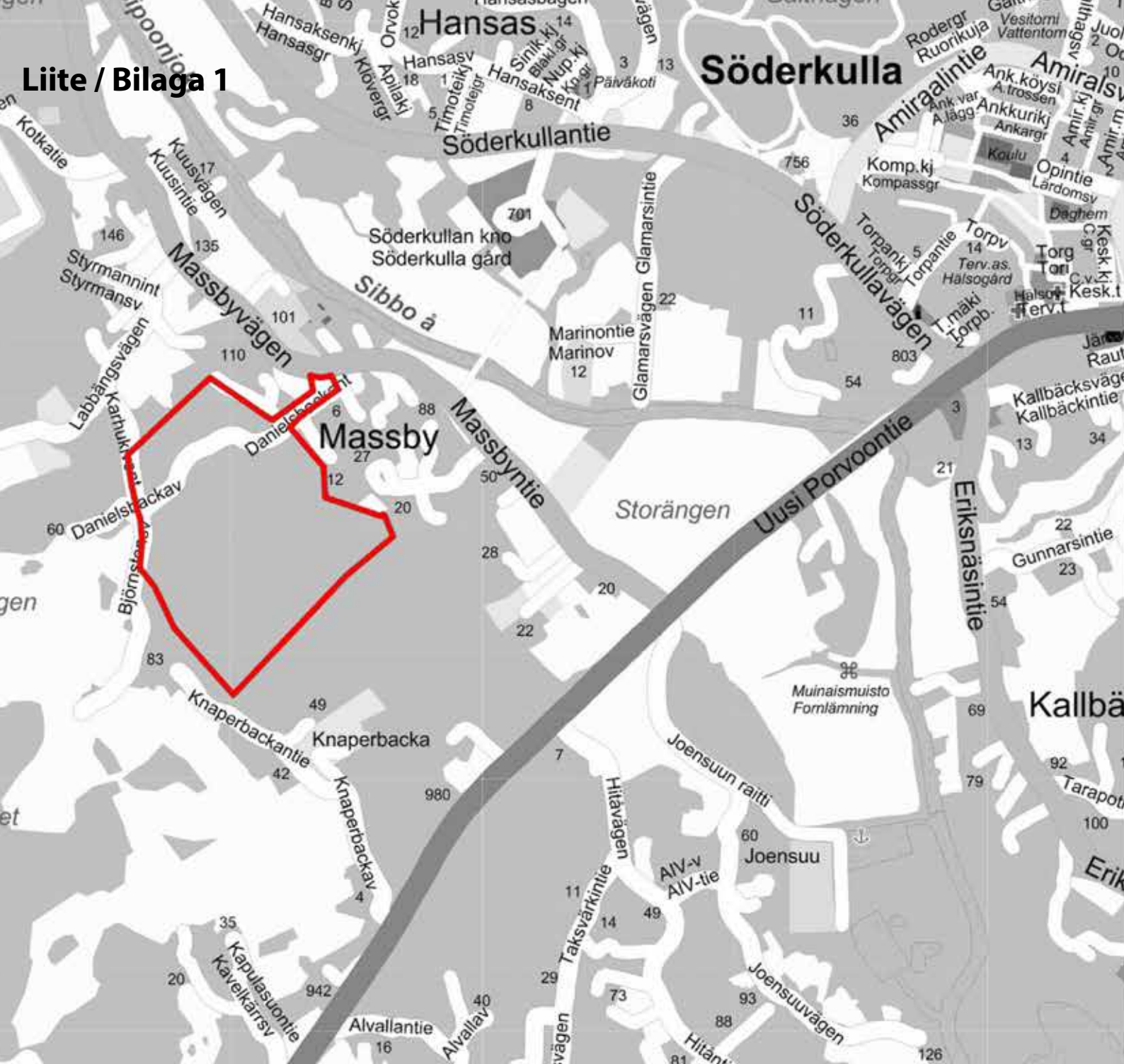




M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaava

M3 Detaljplan för Massby Danielsbacka bostadsområde

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

30.8.2018

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset Planalternativernas Kaavaprosessin kulku Olika sked av planprocessen
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
9	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
16	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
18	Selvitykset Utredningar
19	Osalliset Intressenter Vuorovaikutus Växelverkan Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
24	Tiedottaminen Information Kuulutukset Kungörelser
25	Yhteyshenkilöt Förfrågningar

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja-
aus on esitetty kartalla oranssilla viivalla

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med orange linje

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa 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.

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 arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin on laatinut Mirva Talusén yhteistyössä Jarkko Lyytisen kanssa.

Kaavan laatija

Mirva Talusén
vs. kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö

Vad är ett PDB?

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.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen 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 framläggs offentligt i Sockengården och Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats, på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i rapporten: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Mirva Talusén i samarbete med Jarkko Lyytinen.

Planens beredare

Mirva Talusén
vik. planläggare

Jarkko Lyytinen
detaljplanechef

Suunnittelualue

Massbyn Danielsbackan asuinalueen suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan länsipuolella Danielsbackantien varrella. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 21,5 ha.

Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaavan suunnittelualue käsittää osan kiinteistöistä 753-419-4-1604 (Sipoon kunnan omistuksessa) sekä 753-419-4-1804 (yksityisessä omistuksessa).

Planeringsområde

Planeringsområdet för Massby Danielsbacka bostadsområde är beläget längs Danielsbackavägen väster om Söderkulla i Sibbo. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 1,5 km. Områdets totala areal är ca 21,5 ha.

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Det omfattar del av fastigheterna 753-419-4-1604 (ägs av Sibbo kommunen) och 753-419-4-1804 (privatägd).



Suunnittelualue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kunngörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

892/2018

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.8.2018
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.8.2018

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Asemakaavan 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.

Detaljplanens 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.

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.

MarkByggl 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

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

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman merkittävistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinuetta, johon osoitetaan alustavien arvioiden mukaan noin 100 uutta omakotitonttia tai pientalon rakennuspaikkaa. Alueen suunnittelussa on tarkoitus kiinnittää erityistä huomiota läheisten hevostallien toiminnan edellytysten säilyttämiseen tai jopa parantamiseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsä- ja kallioaluetta. Valtaosa alueen metsästä on hakattu joitakin vuosia sitten ja istutettu uudestaan. Suunnittelualue rajautuu idässä osin Massbyntiehen ja olemassaolevaan pientaloasutukseen ja lännessä Karhukiventiehen ja olemassaolevaan pientaloasutukseen. Alueella risteilee runsaasti ratsastuspolkuja. Kunnallinen vesi- ja viemäriverkko ulottuu suunnittelualueen reunaan Danielsbackantien tuntumassa.

Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukko-liikenneyhteyksiin on noin 0,5-1 km. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee yhteensä neljä hevostallia. Suunnittelualueen rajasta on lyhyimmillään noin 560 m matka Arla Oy:n tehdasalueeseen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset

Mål för planeringen

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de mest betydande tillväxtområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för åren 2018–2021. För det icke detaljplanerade området planeras ett småhusdominerat bostadsområde. Enligt preliminära uppskattningar kommer området att få ca 100 nya egnahemstomter eller byggplatser för småhus. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid att bevara eller till och med förbättra förutsättningarna för verksamheten i de närliggande stallen.

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Planeringsområdet är i huvudsak ett obebyggt skogs- och bergsområde. Merparten av skogen har avverkats för några år sedan och planterats på nytt. I öster gränsar planeringsområdet delvis till Massbyvägen och befintlig småhusbebyggelse, och i väster till Björnstensvägen och befintlig småhusbebyggelse. Rikligt med ridvägar korsar området. Det kommunala vatten- och avloppsnätet sträcker sig till planeringsområdets kant nära Danielsbackavägen. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 0,5–1 km. I närheten av planeringsområdet finns sammanlagt fyra ridstall. Från planeringsområdets gräns är avståndet till Arla Ab:s fabriksområde som kortast ca 560 m.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen

alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetus-palveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

(RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.



Voimassaolevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue / Område som ska förtätas
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue / Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden
- Kylä / By
- Keskustoimintojen alue / seutukeskus / Område för centrumfunktioner / regioncentrum
- Keskustoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- Virkistysalue / Rekreatiomsområde
- Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Moottoriväylä / Motorled
- Valtatie / Kantatie / Riksväg/stamväg
- Seututie / Regional väg
- Yhdystie / Förbindelseväg
- Eritasoliittymä / Planskild anslutning
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus / Trafiktunnel, riktgivande sträckning
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen / En streckad linje avser en alternativ lösning eller en riktgivande sträckning.
- Liikenteen yhteystarve / Behov av trafikförbindelse
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö / Kulturmiljö, landskapsintresse
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma / Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

Voimassa oleva maakuntakaava

Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi sekä pohjavesialueeksi.

Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja osin pohjavesialuetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuksi pohjavesialueeksi.

Osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaavaalueeseen. G22 Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin merkitty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi.

Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu kuitenkin alueeseen, jolla on voimassaoleva asemakaava (Massbyn rakennuskaava, lainvoimaiseksi 26.5.1989) ja jolle laaditaan Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutosta (kaavaehdotus nähtävillä 16.10.-14.11.2015).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa, pieniltäosin yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassaolevia sopimuksia.

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningarna förutsätter.

Gällande landskapsplan

I sammanställningen av landskapsplaner 2017 har planeringsområdet betecknats som ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner och ett grundvattenområde.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och ställvis ett grundvattenområde. Området är avsett att detaljplaneras. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.

Delgeneralplan

Planeringsområdet hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg G22 var offentligt framlagt 12.1-4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet i huvudsak betecknats som ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner.

Detaljplan

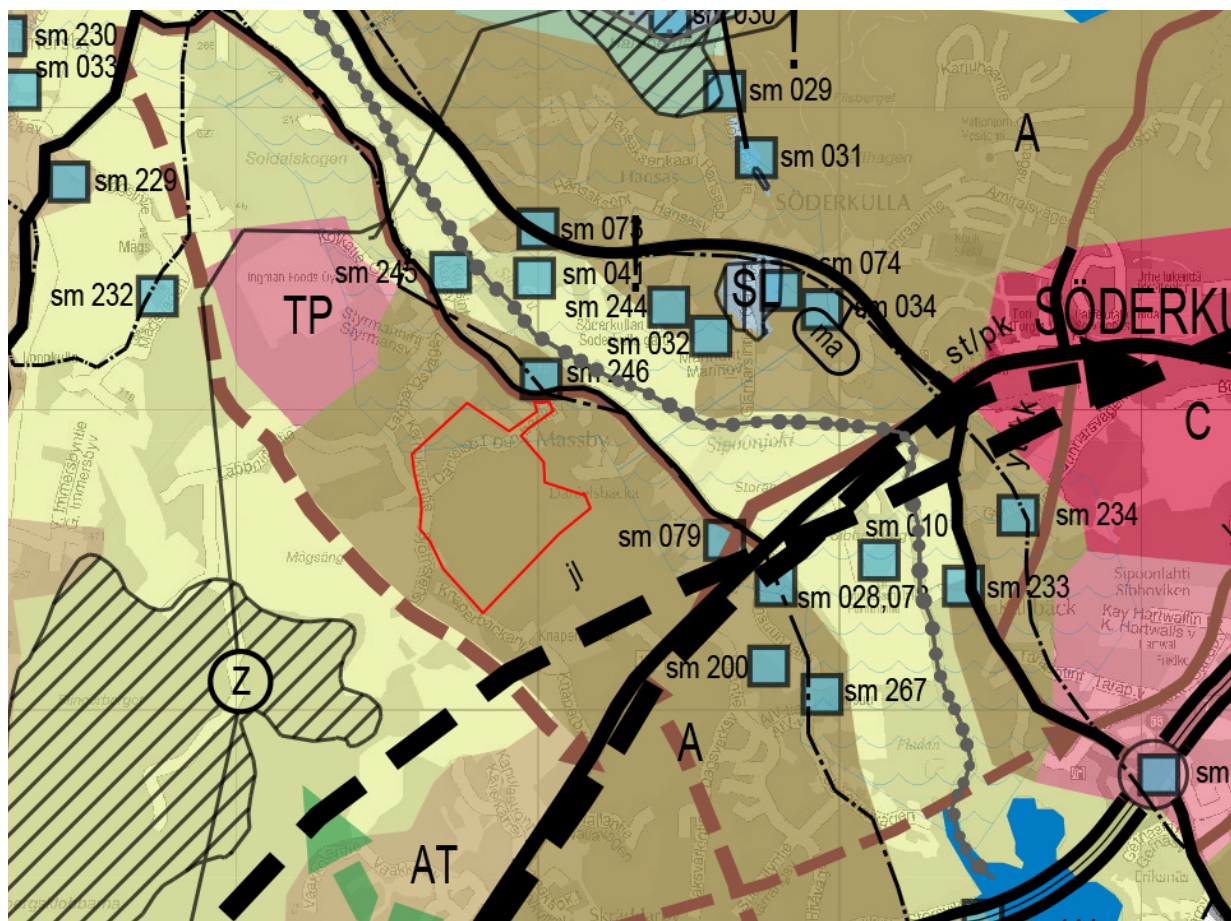
För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar emellertid ett område som har en gällande detaljplan (byggnadsplan för Massby, lagakraftvunnen 26.5.1989) och för vilket en detaljplaneändring är under arbete (Massby ridcentrum, detaljplaneändring, planförslaget framlagt 16.10-14.11.2015).

Markägförhållanden

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. En liten del av området är privatägt.

Avtal gällande området

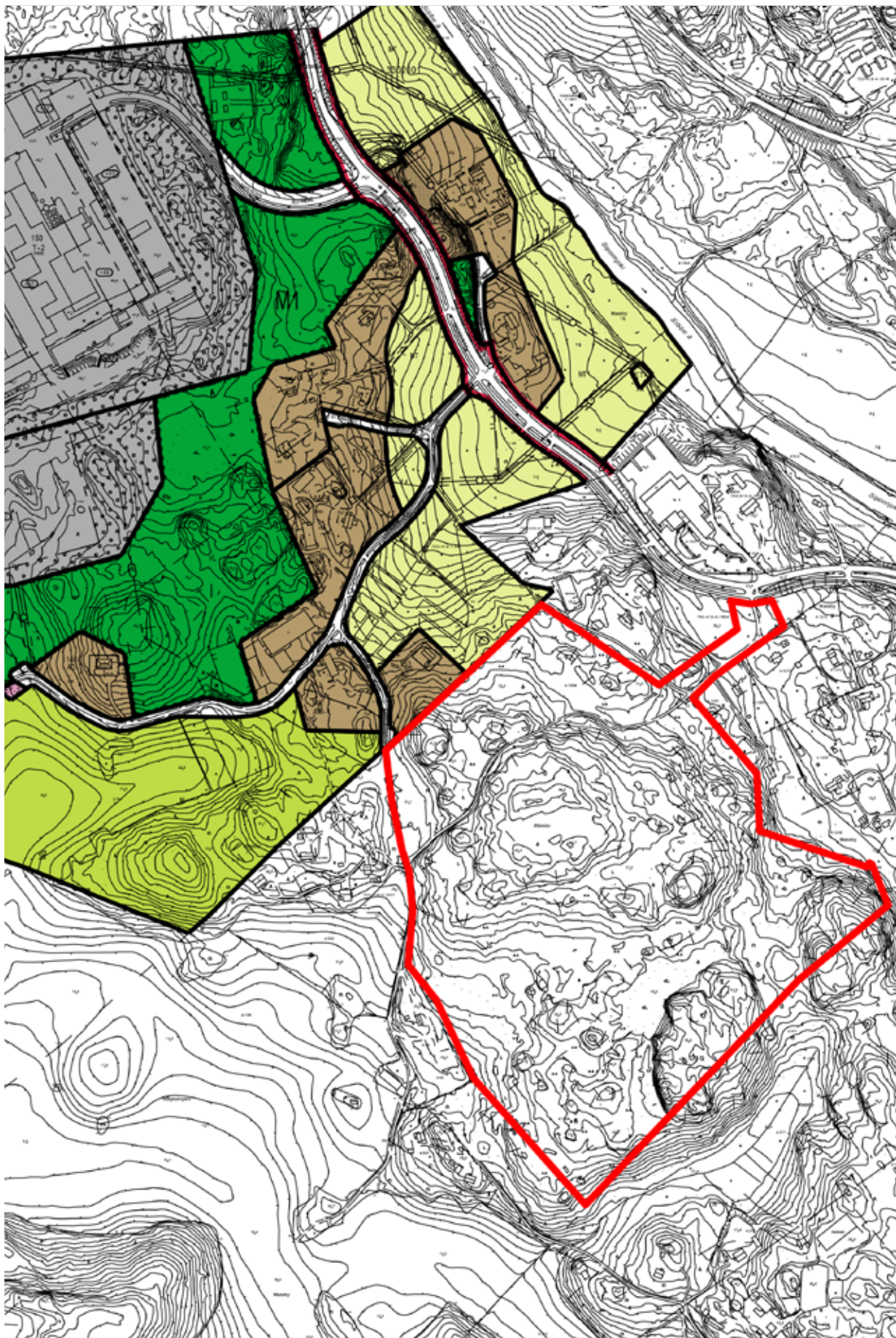
Det finns inga gällande avtal på området.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner		Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
AT	Kyläalue / Byområde		Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner		Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matar-gata
MLY	Laajat yhtenäiset metsäalueet/Met-sätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. / Vidsträckta, sammanhängande skogsområden/ Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket	   	Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue / Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde		Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter		Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve / Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse
			Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
 Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



Ylhäällä: Suunnittelualueella sijaitsee kaunis neva ja komea kalliojyrkäne. Vasemmalla: Alueella on lukuisia pienipiirteisiä kallioita. Oikealla: Suuri osa alueen metsistä on nuorta, istutettua metsää.

Upptill: I planeringsområdet finns en vacker myr och en stilig klippbrant. Vänster: Det finns rikligt med småskaliga berghällar. Höger: Största delen av skogarna i områdena är unga, planterade bestånd.

Kaavan

vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maan- käyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin 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 kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- pohjaveteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan.

Planens

konsekvensbedömning

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 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 och de uppställda målen.

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
- grundvattnet
- växt- och djurarterna samt den biologiska

mångfalden

- trafiken
- landskapet.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta kuitenkin mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen (Sipoonjoki ja Söderkullan pohjavesialue).

Rakentaminen metsäalueelle muuttaa paikallisesti alueen maisemaa. Koska alue sijaitsee metsäisellä mäellä, on rakentamisella vaikutuksia maisemaan ympäröivien, alavien alueiden, kuten Sipoonjoen laakson sekä Mågsängens peltoaukean suunnasta katsottaessa.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia rakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och gränsar till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, dock med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen (Sibbo å och grundvattenområdet i Söderkulla).

Byggandet på ett skogsområde förändrar landskapet lokalt. Eftersom området ligger på en skogsklädd backe har byggandet konsekvenser för landskapet sett från de omgivande, flacka områdena som Sibbo ådal och från de öppna åkrarna vid Mågsängen.

För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer av byggandet. Planläggandet av nya bostäder påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008.
- Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutoksen luontoselvitys. Ramboll Oy, 2014.
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Historiallisen ajan kylätontin konekaivun arkeologinen valvonta, Massby, Söderkulla/Danielsbacka torp. Museovirasto, 2014.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010.
- Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista. Ramboll Oy, 2016.

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.
- Generalplan för Sibbo 2025 – trafiknätsutredning. Strafica Oy och Sito Oy, 2008
- Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutoksen luontoselvitys. Ramboll Oy, 2014.
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Historiallisen ajan kylätontin konekaivun arkeologinen valvonta, Massby, Söderkulla/Danielsbacka torp. Museiverket, 2014.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista. Ramboll Oy, 2016.

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenneselvitys
- Kunnallistekninen selvitys
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys
- Historiallisen ajan tarkkuusinventointi.

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen pääasiallisena maanomistajana
- 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, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Utredning om byggbarheten
- Trafikutredning
- Utredning om kommunaltekniken
- Dagvattenutredning
- Naturinventering
- Landskapsinventering
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid

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:

- Sibbo kommun i egenskap av huvudsaklig markägare
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom 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 Ab, Samkommunen för Tusby vattenverk och Nylands förbund.

Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

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 tapausajasta kuitenkin etukäteen.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi.

Aloitusvaiheessa on käyty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 16.3.2018.

Aloitusvaiheessa järjestetään vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille 20.9.2018.

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 (MarkByggl, 62 §).

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

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

Växelverkan i startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning hålls offentligt framlagt i 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek.

I startskedet hölls ett samråd med NTM-centralen 16.3.2018.

I startskedet, 20.9.2018, ordnas ett möte för växelverkan som riktar sig till dem som bor i planeringsområdets grannskap och till andra aktörer.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alue koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Växelspelet i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaava on Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen ja laaditaan suoraan kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Växelverkan i förslagsskedet

Detaljplanen utarbetas direkt som planförslag eftersom den följer generalplan för Sibbo 2025. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggl, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av mark användningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till 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 har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Alustava aikataulu

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

Preliminär tidtabell

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



Tiedottaminen

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

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 Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

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.

Kuulutukset

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

Information

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

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats, på den officiella anslagstavlan i Sockengården och på anslagstavlan i Söderkulla bibliotek.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt 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 uppgav sin adress.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på anslagstavlan (Sockengården och Söderkulla bibliotek).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Mirva Talusén

vs. kaavoittaja, vik. planläggare

040 1916 023, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen

asemakaavapäällikkö / detaljplanechef

050 409 3957, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,

PL 7, 04131 Sipoo

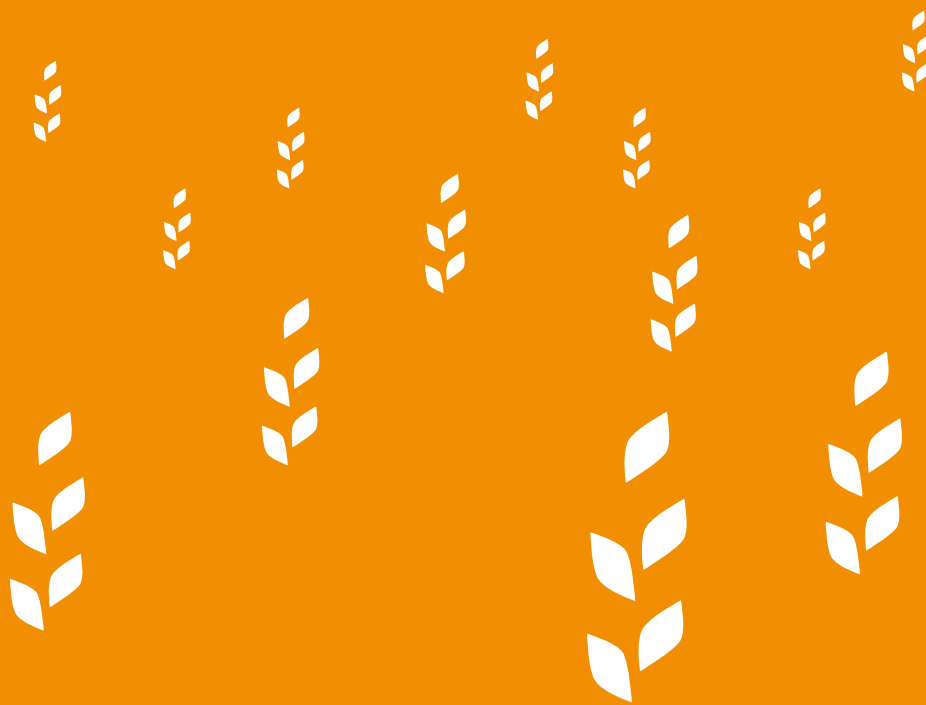
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen

Stora Byvägen 18, PB 7

04130 SIBBO

Käyntiosoite / Besöksadress:

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)



SIPOO
SIBBO

27.3.2018

Työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa M3 Massbyn asemakaavasta

16.3.2018 klo 12-13.30, ELY-keskuksen kokouskeskus

Paikalla

Elina Kuusisto (ELY)
 Anna Puolamäki (ELY)
 Henrik Wager (ELY)
 Johan Sundberg (ELY)
 Mirva Talusén (Sipoon kunta)
 Matti Kanerva (Sipoon kunta)

Poissa

Ilpo Huolman (ELY, luonto)

Neuvottelun osallistujille oli ennen kokousta toimitettu alueen viitesuunnitelma. Kaavoittaja Mirva Talusén esitteli hanketta sekä viitesuunnitelmaa:

- keskeinen sijianti Söderkullan tuntumassa, koko n. 45 ha josta osa pohjavesialueella, naapurissa mm. merkittäviä maisemakokonaisuuksia, muinaismuistokohteita ja Sipoonjoen Natura-alue
- tavoitteena pientalovaltainen asuinalue
- naapurissa neljä hevostallia jotka huomioitava kaavassa: joko edetään tavallisena omakotialueena joka huomioi hevoset, tai mahdollistetaan hevosen pitäminen oman ikkunan alla joissakin kortteleissa, tai edistetään hevoselinkeinoa koko kaava-alueella.
- kaava ei vielä vireillä, mutta viitesuunnittelua on tehty: kortteleiden ja katujen sijoittelua ja alueen konseptia mietitty, päädytty jättämään lakialueet rakentamattomiksi viheralueiksi. Viitesuunnitelman ratkaisuja kehitellään asemakaavaprosessissa eteenpäin.
- selvitykset tehdään: maaperä, luonto, hulevedet, liikenteen toimivuus ja kunnallistekniikka. Sibbesborgin osayleiskaavan yhteydessä tehty pesimälinnustaselvitys.
- seuraavaksi kilpailutetaan konsultit, suunnitellaan prosessi ja aloitetaan sidosryhmäyhteistyö sekä kuulutetaan kaava vireille.

Johan Sundberg kommentoi hanketta:

-viitesuunnitelmassa ehdotetun yhteislaitumen mitoitus pitää sovittaa sopivaksi arvioituun tulevaan hevosmäärään: yhden hevosen tarha vaatii vähintään 1000 m² ja 20x50 m tilaa.
 -alueen toteuttaminen saattaa edellyttää ympäristölupaa jos hevosten määrä nousee suureksi (yli 60).
 -laidunten hulevesiä ei voida johtaa suoraan maastoon jos hevosia tulee paljon.
 -periaatteena on, että asuinrakennusten ja tallien välinen etäisyys on vähintään 50 metriä. Jos kaavoitetaan pientalojen omaan pihaan oma eläinsuoja, voi etäisyys olla lyhyempi.
 -lantahuollon järjestämistä keskitetysti olisi syytä harkita riippuen konseptista, joka alueelle tulee. Keskitetty malli voisi helpottaa lannan hyödyntämistä esim. energia- tai lannoitustarkoituksiin.

27.3.2018

- Koko alueen kattavalle "hevoskylä"-konseptille ei välttämättä ole kysyntää, voi olla että yksi tai kaksi hevososa-aluetta olisi sopiva.
- Hevosten vedenkulutus ei välttämättä ole kynnyskysymys, sillä yksi hevonen kuluttaa tyypillisesti vähemmän vettä päivässä kuin yksi ihminen.

Elina Kuusisto kommentoi hanketta:

- kaavatyössä on hyvä arvioida millaisilla ratkaisuilla päästään ilmastovaikutusten osalta optimaalisimpaan lopputulokseen (esim. kerrostalojen ja omakotitalojen määrä suhteessa asukasmääriin ja liikkumiskäyttäytymiseen, kun otetaan huomioon kaava-alueen sijoittuminen suhteessa lähipalveluihin).
- On syytä varmistaa, syntyykö Arla Oy:n kemikaalien terveysvaikutusten riskiselvityksessä esitetyistä rakentamisen suojaetäisyyksistä reunaehdot tälle asemakaavalle.

Anna Puolamäki kommentoi hanketta:

- Hevosten, ihmisten ja erilaisten ajoneuvojen liikkumisen yhteensovittamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kannattaa tutustua selvitykseen "Hevosesta varoittamisen periaatteet Uudenmaan ELY-keskuksen alueella". <http://www.doria.fi/handle/10024/136467>
- Liikenneselvityksessä tulee painottaa liikenneturvallisuutta ja kestävä liikenteen tukemista alueella.
- Sipoon kunnan vuoden 2018 alussa valmistuneessa Sipoon matkaketjujen edistämishjelmassa on ehdotettu liityntäpysäköintiä Massbyhyn. Liityntäpysäköintitarve sijoittuu tämän asemakaavan alueelle, joten se on huomioitava kaavaprosessissa.

Henrik Wager kommentoi hanketta:

- etenkin Massbyntien varteen ehdotetun rakentamisen kohdalla tutkittava erilaiset vaihtoehdot maiseman kannalta: miten maiseman rajapinta muuttuu, millaisena julkisivukuva näyttäytyy. Maisematarkasteluja syytä jatkaa kaavaprosessin aikana.

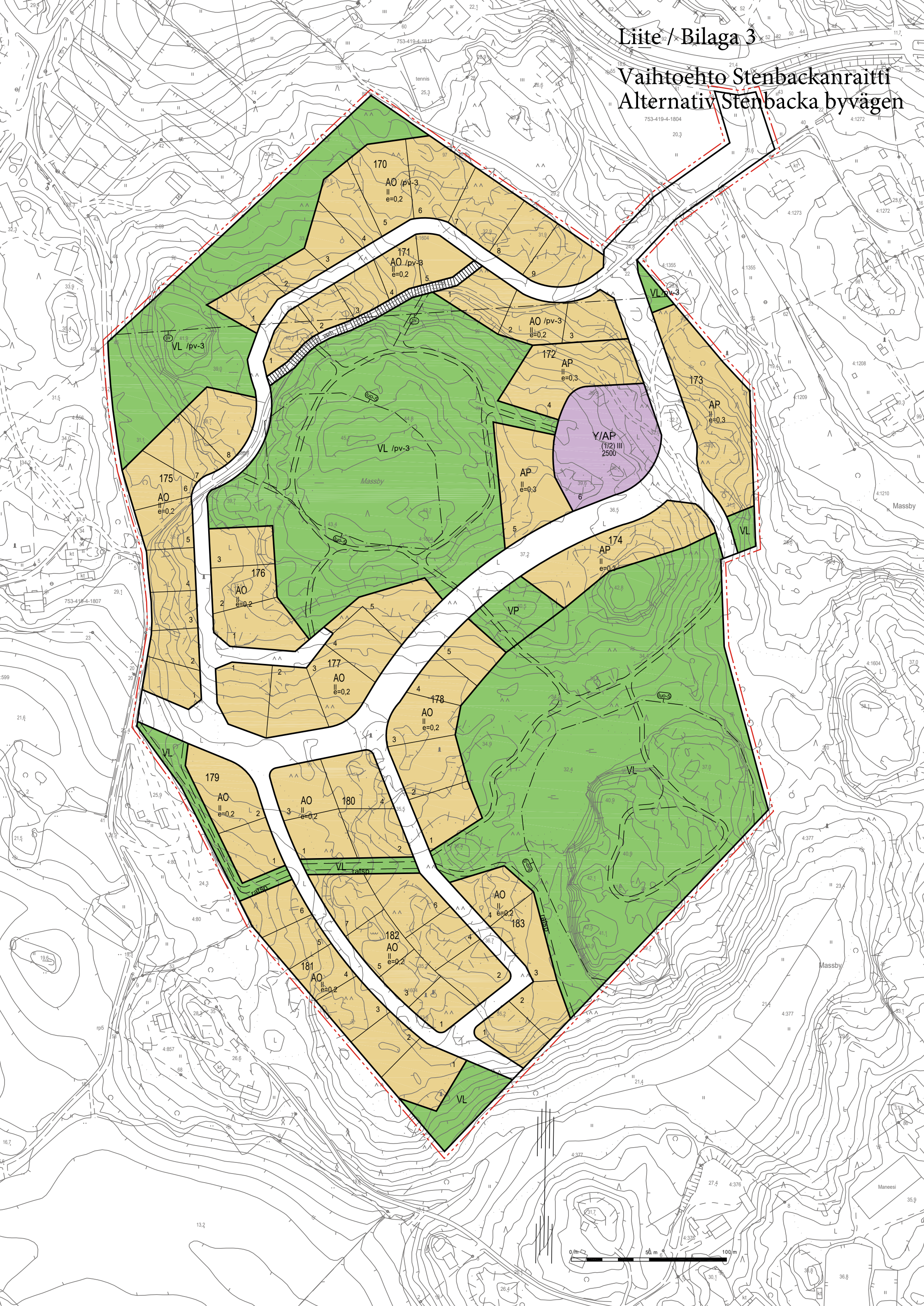
Ilpo Huolmanin välitetyt kommentit:

- luontoselvitys alueelle on tehtävä
- alue saattaa olla kirjoverkkoperhoselle soveltuva ympäristö, mikä pitäisi huomioida selvityksessä.

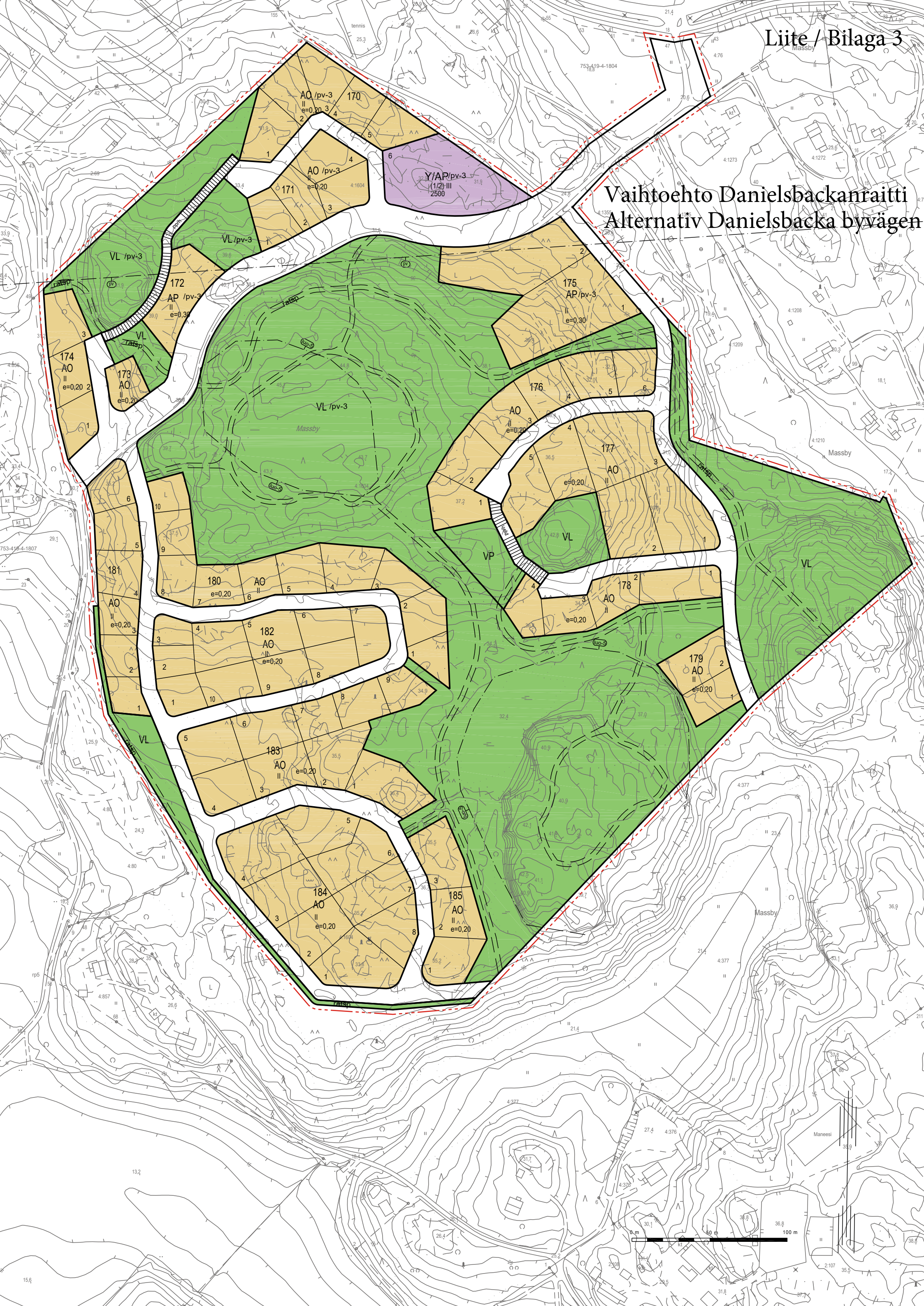
Hyödyllisinä esimerkkeinä vastaavista kaavoitushankkeista mainittiin Vermon asemakaava ja Kilon kartanon asemakaava, sekä muutoin esimerkkeinä hevostoimintojen yhteensovittamisesta Fiskars, Tuomarinkylä, Ruskeasuo ja Matinkylä.

Liite / Bilaga 3

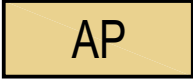
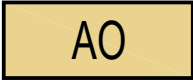
Vaihtoehto Stenbackanraitti Alternativ Stenbacka byvägen



Vaihtoehto Danielsbackanraitti
Alternativ Danielsbacka byvägen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

	Asuinpienalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.
	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
	Yleisten rakennusten korttelialue tai vaihtoehtoisesti asuinpienalojen korttelialue. Kvartersområde för allmänna byggnader eller alternativt kvartersområde för småhus
	Puisto. Park.
	Lähivirkistysalue. Område för närrecreation.
	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 alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
185	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
(1/2) III	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.
e=0,30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

— — — —

Ohjeellinen jalankulku-ja ulkoilureitti. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny.

— — — —

Riktgivande gång-och friluftsled. Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att lands-kapshelhetens värde inte minskas.

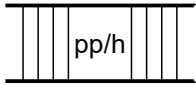
— — — —

ratsp

Ohjeellinen ratsastuspolku.

Riktgivande ridstig.

— — — —

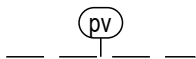


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

/pv-3

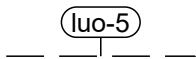
Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavedenlaadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaantilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt onvarustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliötovat kiellettyjä.- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjavedenlaatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisentakia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tuleemahdollisuuksien mukaan imeyttää.- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla japysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetullaasianmukaisella pesupaikalla.

Ligger på grundvattensområde. Bestämmelser på grundvattenområdet:- Avloppen skall byggas tätaså att inget avloppsvatten kommer ut i marken.- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kanäventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täcktskydds-bassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängdenvätska som lagras. . Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samtöverfyllnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringari grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet fårinte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i månnav möjlighet infiltreras.- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterialoch dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via enoljeavskiljningsbrunn.- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än förändamålet byggdavederbörliga tvättställen.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä. Alueen hoidosta ja käytöstä on laadittava erillinen suunnitelma. Metsää tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle sekä alueen turvalliselle virkistyskäytölle.

Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer. För områdets skötsel och användning ska en skild plan uppgöras. Skogen ska skötas och användas så, att de allmänna förutsättningarna såväl för livsmiljöer som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden som för trygg rekreation säkras.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Osa kaava-alueesta sijaitsee pohjavesialueella.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua.

Kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 -1:2.

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

Leikki- ja muuta oleskelutilaa on rakennettava seuraavasti:

Vähintään kaksi asuntoa käsittävälle tontille on rakennettava vähintään 8 m²

leikkialuetta ja 5 m² muuta oleskeluualuetta/100 kerrosneliömetriä kohden. Leikkipaikan tulee olla joka tapauksessa vähintään 50 m² ja muun oleskelualueen 10 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

Olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Autopaikkoja on rakennettava AO- ja AP-kortteleissa 2 ap/asunto. AP-korttelissa on rakennettava vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa. Y-tontilla on rakennettava yksi autopaikka 100 k-m² kohden. Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

HULEVEDET

-Tonteille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.

-Tonteilla hulevesien pidätys- ja viivytysvaatimus on 0,5 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viherkattojen pinta-alan saa vähentää em. mitoittavasta pinta-alasta.

-Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita.

-Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

En del av planområdet ligger på grundvattensområde.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Privat företagande som inte stör omgivningen är tillåtet.

Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3 - 1:2.

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

Lek- och annat utevistelseområde bör anläggas enligt följande:

På tomter för minst två bostäder bör anläggas minst 8 m² lekområde och 5 m² annat utevistelseområde/100 våningsyta. Lekområdet bör i alla fall vara minst 50 m² och annat utevistelseområde 10 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

Trädbeståndet ska bevaras i mån av möjlighet.

Bilplatser bör byggas 2 bp/bostad i AO och AP kvarteren. I AP-kvarteren bör

byggas gästbilplatser 1 bp/10 bostäder. I Y-kvartersområdet bör en bilplats per 100 vy-m² anvisas.

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

DAGVATTEN

-För tomterna ska dagvattenplaner utarbetas. I dessa ges tomtspecifika riktlinjer för hur dagvattnet ska insamlas och avledas. Dagvattenarrangemangen ska avtalas om mellan granntomterna.

-På tomterna är dagvattnets uppdämnings- och fördröjningskrav 0,5 m³/100 m² vatten ogenomsläpplig areal. Arealen på gröntak kan dras av från föregående dimensionerings areal.

-På tomterna skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning. Mängden dagvatten som bildas skall minskas genom att på gårdsområdena använda möjligast mycket vattengenomsläppliga ytor och sammanhängande planteringsområden. Vattenogenomsläppliga ytor skall undvikas på andra ställen utom på parkeringsområden.

-Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras

Liite / Bilaga 5

Vaihtoehto Stenbackanraitti
Alternativ Stenbacka byvägen

Suuntaa antava havainnekuva
Riktgivande illustration



**Vaihtoehto Danielsbackanraitti
Alternativ Danielsbacka byvägen**

**Suuntaa antava havainnekuva
Riktgivande illustration**



Liite **6** Luonnosvaihtoehtojen vertailutaulukko
 Bilaga **6** Jämförelsetabell för de alternativa utkasten

	Vaihtoehto Stenbackanraitti Alternativ Stenbacka byvägen	Vaihtoehto Danielsbackanraitti Alternativ Danielsbacka byvägen
omakotitontit egnahemstomter		
määrä antal	61	76
rakennusoikeus byggrätt	13 200 k-m2	14 154 k-m2
yhtiömuotoiset pientalotontit tomten för småhus i bolagsform		
määrä antal	4	3
rakennusoikeus byggrätt	3902 k-m2	2387 k-m2
yleisten rakennusten/asuinrakennusten tontin rakennusoikeus tomt för allmänna byggnader eller bostads- hus, byggrätt	2500 k-m2	2500 k-m2
rakennusoikeus yhteensä sammanlagd byggrätt	19 602 k-m2	19 041 k-m2
katumetrejä meter gata	1845 m	2468 m