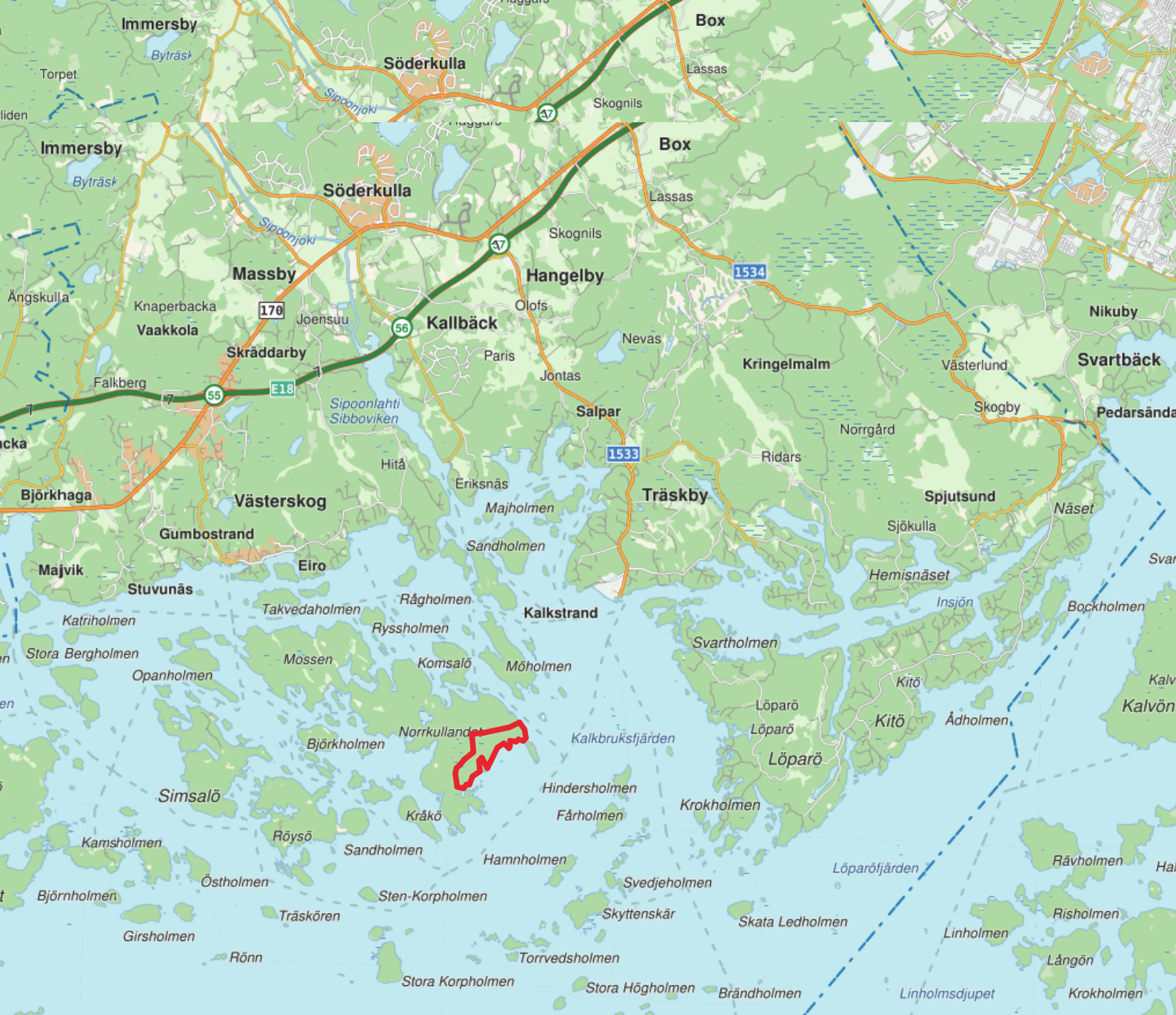




RA 7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos

RA 7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Program for deltagande och bedömning (PDB)

12.2.2020

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyyppejen lista ja selitykset Planalternativerna Kaavaprosessin kulku Olika sked av planprocessen
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
9	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
17	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 kaavamuutosalueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartalla punaisella viivalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planändringsområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd 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 Nikkilän ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/asekaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakeku: ©Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Kaavan laatija

Konsultti:
Arkkitetoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkkitetti SAFA ARK571
Anne Malve, arkkitetti

Sipoon kunta:
Jarkko Lyytinen, asemakaavapäällikkö, YKS487

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 30 dagar i Nickby och Söderkulla bibliotek. 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.

Flygbild: ©Sibbo kommuns planläggningsenhet

Planens beredare

Konsult:
Arkkitetoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkitekt SAFA ARK 571
Anne Malve, arkitekt

Sibbo kommun:
Jarkko Lyytinen, detaljplanechef, YKS487

Kaavamuutosalue

Kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Norrkullalandetin saarella noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Kaava-alue on kooltaan n. 25,5 ha.

Kaavamuutos koskee Norrkullalandetin kylän kiinteistöjä: 1-189, 1-190, 1-191, 1-192, 1-193, 1-194 ja 1-195 sekä osia kiinteistöistä 1-145 ja 1-188.

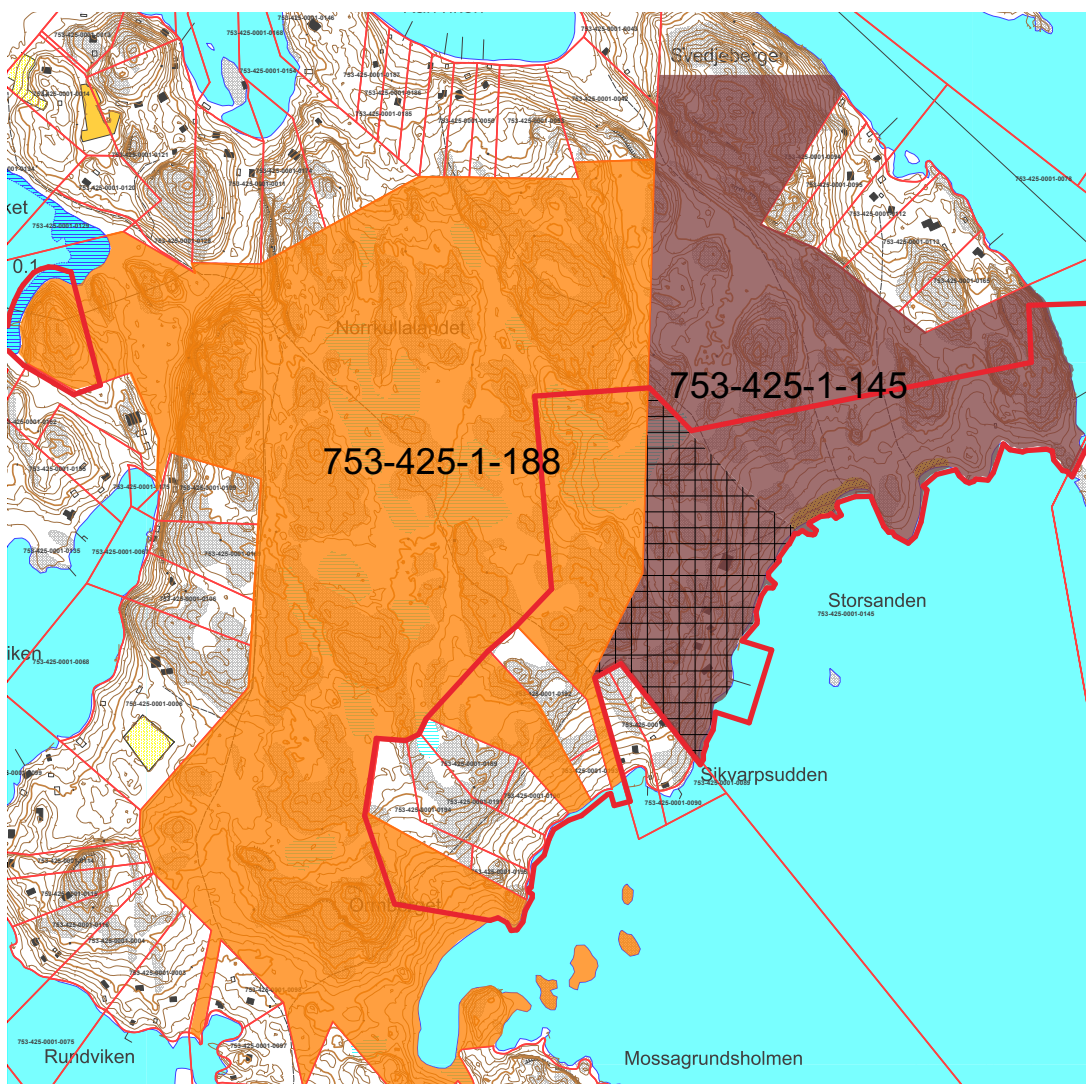
Kiinteistö 1-145 (11,9 ha) on kunnan omistuksessa, kiinteistön 1-188 (7,9 ha) omistaa Seasong Fastighets Ab. Loppuosa (4,8 ha) on yksityisten kiinteistöjä loma-asumista varten.

Planändringsområde

Planändringsområdet ligger i Sibbo skärgård på Norrkullalandet ca 3 km sydväst om Kalkstrand. Strandedetaljplanets område är ca 25,5 ha.

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter på Norrkullalandet: 1-189, 1-190, 1-191, 1-192, 1-193, 1-194 och 1-195 samt delar av fastigheter 1-145 ja 1-188.

Fastigheten 1-145 (11,9 ha) ägs av kommunen, fastigheten 1-188 (7,9 ha) av Seasong Fastighets Ab. Den återstående delen (4,8 ha) är privatägda fastigheter för fritidsboende.



Kunnan omistama kiinteistö merkitty ruskealla, Seasong Fastighets Ab:n kiinteistö oranssilla. Matkailuyritykselle vuokrattu alue on ruudutettu.

Kommunägd fastighet anges med brunt, fastigheten av Seasong Fastighet Ab med orange. Det till turistföretaget arrenderade området har inrutats.



Suunnittelualue ilmakuvasa.

Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppejen lista 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 viireille 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 ringa 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 oikeusvaikutteisen 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

250/2019

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 29.5.2019
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 29.5.2019

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 12.2.2020
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 12.2.2020
- 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 asunotuotannon 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.

Suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Saaristomatkaa kohtaan on paljon kysyntää.

Vanhassa ranta-asemakaavassa olevan kunnan omistaman retkeily- ja ulkoilualueen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkaa harjoittavalle yritykselle. Se on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren rakennuksen kokous- ja virkistystoimintaan sekä rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Osassa rakennuksia on käyttökielto rakennusluvan puutteen vuoksi.

Kaavamuutoksella yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosassa kiinteistöyhtiönsä maille rakennettavilla vuokramökeillä. Kunnan alueella, joka on kuntalaisten suosima retkeilyalue, ei kaavassa ole esitetty rakentamista.

Kaava-alueella on myös sisämaan loma-asuntotontteja, joiden määrää halutaan lisätä. Kaavamuutoksessa on esitetty tonteille saunojen rakennusalat ranta-alueen tilanteen selkeyttämiseksi. Rannalla ollut yhteiseen käyttöön tarkoitettu saunan rakennusala on poistettu.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Kaavamuutosalue on Norrkullalandetin itäosassa ja on pääasiassa metsäinen ja kallioinen. Maasto on pienpiirteistä ja osin kalliorinteet ovat jyrkkiä. Kallioiden laet ovat paljaita ja korkeimmat niistä ovat yli 25 m meren pinnan yläpuolella.

Alueen eteläosassa suojelualueeksi merkityn alueen reunassa on hakkuualue, joka on toiminut saaren sisäosan hakkuiden yhteysreitteinä. Nykyiset rakennukset sijoittuvat pääosin rannan puiden suojaan, kesäkahvila on näkyvällä paikalla venesatamassa.
- Kuvia alueesta on sivulla 16.

Kalkkirantaan etäisyys on noin 2 km. Saarelle on ympärivuotinen yhteysliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Målen för planeringen

Syftet med planändringen är att göra det möjligt att utveckla turismen och rekreativsmöjligheterna på en ö som har förbindelsetrafik från fastlandet året runt. Det råder stor efterfrågan på tjänster inom skärgårdsturism.

Den södra delen av det kommunägda utflykts- och friluftsområdet i den gamla stranddetaljplanen har arrenderats till ett sibboföretag som är inriktat på skärgårdsturism. Företaget har uppfört hyresstugor i området och en stor byggnad för konferens- och rekreativ verksamhet samt en strandbastu, vars sommarcafé är öppet för alla besökare i rekreativområdet. En del byggnader är belagda med användningsförbud på grund av att byggnadslov saknas.

Genom planändringen strävar företaget efter att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område samt hyresstugor som byggs på fastighetsbolagets marker i den inre delen av ön. I det av kommunen ägda området, som är ett populärt utflyktsmål för kommuninvånarna, finns inga byggnadsytor angivna i planen.

I planområdet finns det också tomter för fritidsbostäder utan strand, och deras antal önskar man öka. I planändringen föreslås byggnadsytor för bastubyggnader på tomterna i syfte att klargöra situationen i strandområdet. Byggnadsytan på stranden för en gemensam bastu har tagits bort.

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i miljön kring planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget i den östra delen av Norrkullalandet och består främst av skog och berghällar. Terrängen är småskalig med ställvis branta klippsluttningar. Klipporna är blotta och de högsta punkterna reser sig över 25 meter över havet.

I den södra delen, i kanten av ett område som betecknats som skyddsområde, finns en avverkningszon som fungerar som förbindelse för avverknings i den inre delen av ön. De nuvarande byggnaderna finns huvudsakligen i skydd av träden på stranden. Sommarcaféet är på en synlig plats vid båthamnen.
- Bilder av området är på sidan 16.

Avståndet till Kalkstrand är ca 2 km. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om från Kalkstrand och Gumbostrand.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle.
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritys-toiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kunnan päätöksiä

29.1.2018 hyväksytty Sipoon strategia 2018-21:

- Strategiakaudella vahvistamme matkailun ja vapaa-ajan kehittymistä kaavoituksen, henkilöpanostuksen ja alueellisen yhteistyön kautta.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

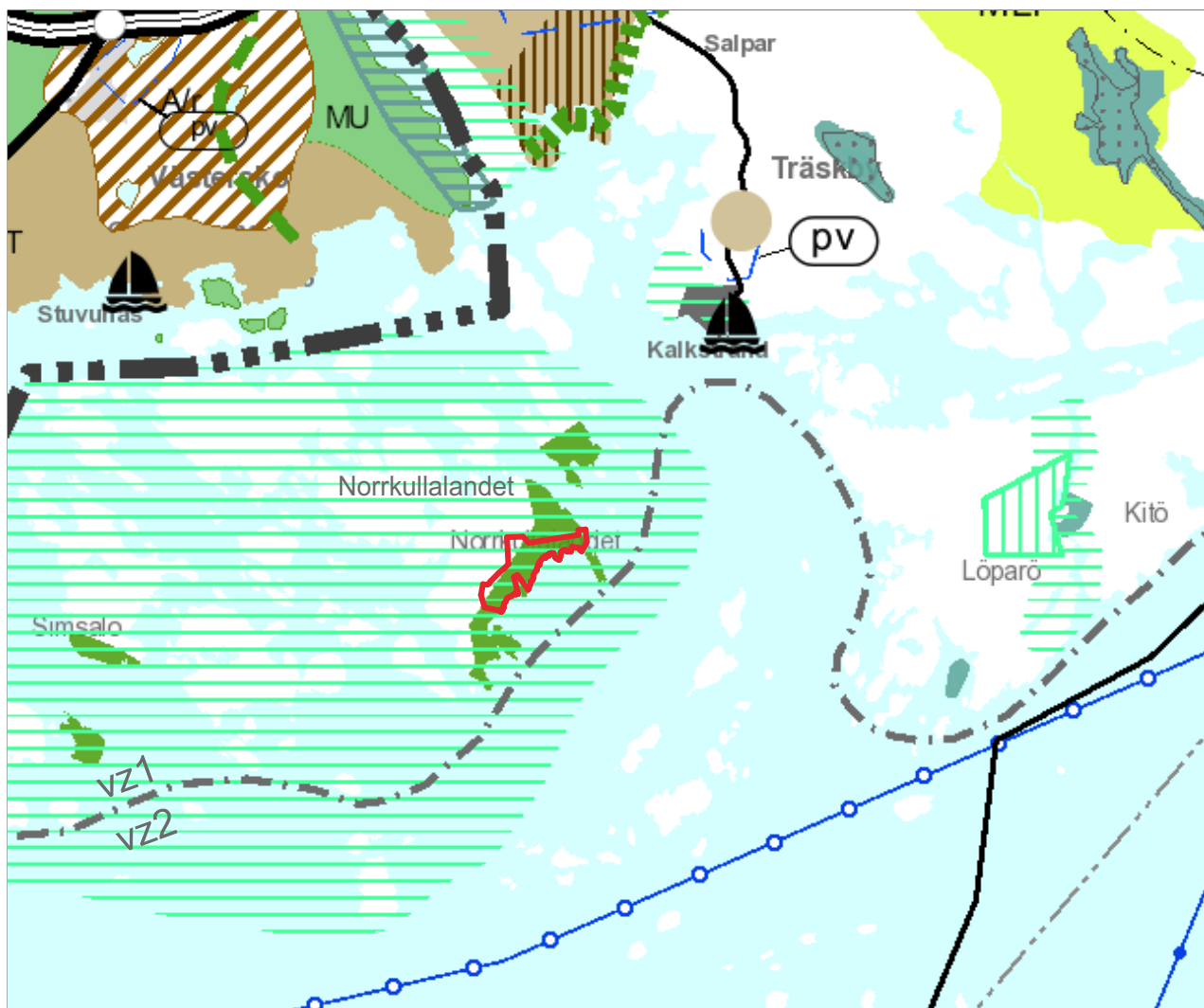
Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- Genom områdesanvändningen skapas möjligheter till förnyelse av näringarna.”
- 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 företagverksamhet.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen.
- 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 att nätverket av grönområden består.

Kommunens beslut

Den 29.1.2018 godkända Sibbo strategin:

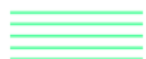
- Under strategiperioden stärker vi utvecklingen av turismen och fritiden genom planläggning, personsatsningar och regionalt samarbete.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå



Virkistysalue
Rekreatjonsområde



Laivaväylä
Fartygsled



Veneväylä
Småbåtsled



Venesatama
Småbåtshamn



Kylä
By



Teollisuusalue
Industriområde



Saaristovyöhykkeiden välinen raja
Gräns mellan skärgårdszoner

vz1

Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo
Fastlandets strandzon och inre skärgården

vz2

Ulkosaaristo
Yttre skärgården

Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.
Utdrag ur inofficiella sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med rött.

Voimassa oleva maakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (2017) kaavamuutosalue pääosin virkistysaluetta. Koko saarialue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Yleiskaava

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa (lainvoimaiseksi vuonna 2014) suunnittelualueella on samat merkinnät kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaava (lainvoimaiseksi 1994). Siinä aluelle on merkitty retkeily- ja ulkoilualue (VR), venevalkama (LV), loma-asuntojen korttelialueita (RA-1 ja RA-2), lähivirkistysalue (VL) RA-2-kortteleille, joilla ei omaa rantaa, suojelualue (S) ja maa- ja metsätalousalue (MU), jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Maanomistus

Kaavamuutosalueesta lähes puolet (11,9 ha) on kunnan omistuksessa, toinen suuri maanomistaja (7,9 ha) on matkailuyritys. Vajaa viides osa alueesta (4,7 ha) on yksityisten loma-asuntotontteja.

Gällande landskapsplan

I etapplandskapsplanen 4 för Nyland (2017) är planeringsområdet i huvudsak ett rekreatjonsområde. Hela området är en betydande kulturmiljö av landskapsintresse.

Generalplan

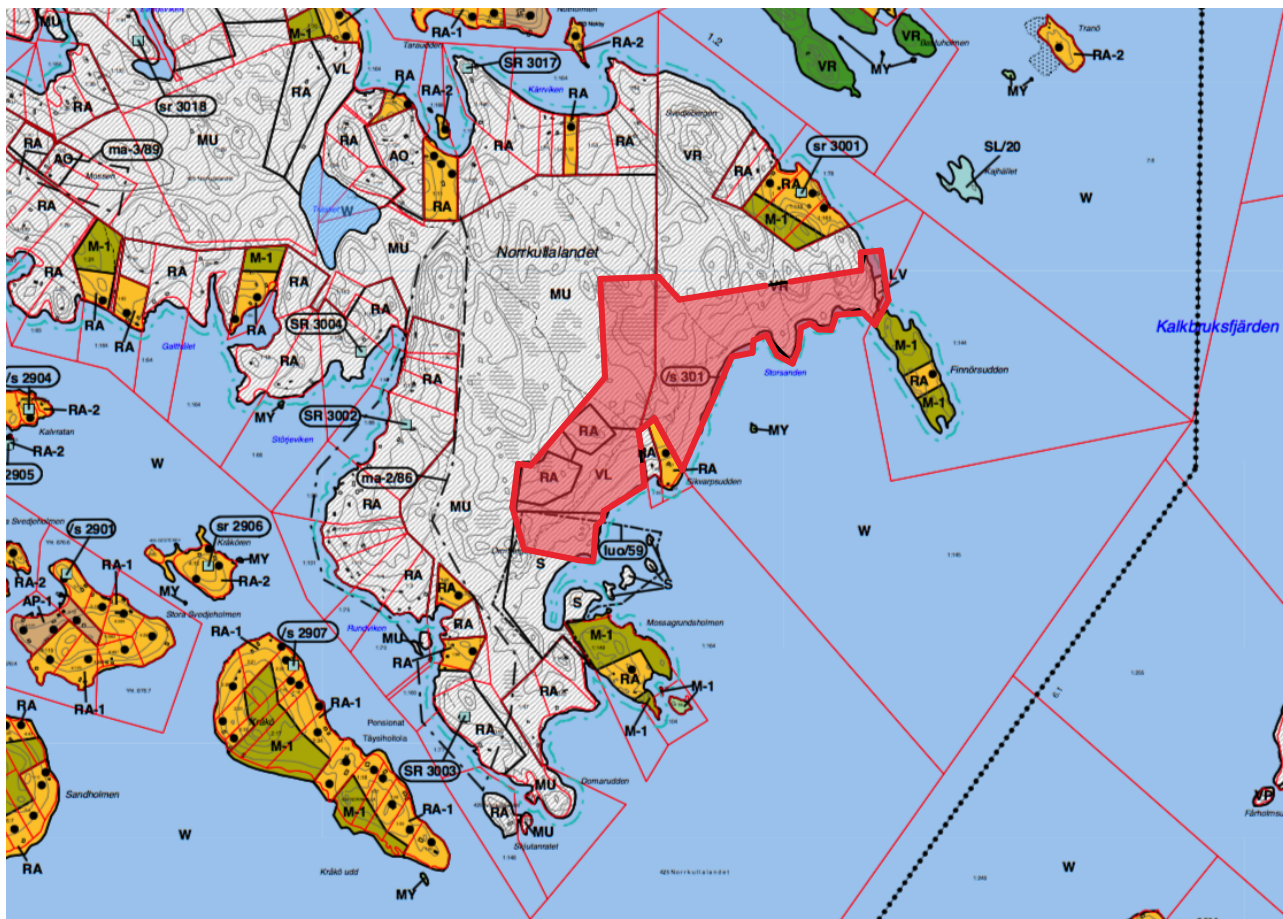
I Delgeneralplanen för skärgården och kusten (lagakraftvunnen år 2014) har planeringsområdet samma planbestämmelser som i de gällande stranddetaljplaner.

Stranddetaljplan

För området gäller Norrkullalandet-Söderkullalandet strandplan (lagakraftvunnen 1994), i vilken området har betecknats som ett frilufts- och strövområde (VR), en småbåtsplats (LV), kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1 och RA-2), ett samnyttjoområde (VL) för RA-2-kvartersområdena utan egen strand, ett skyddsområde (S) och ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet eller miljövården (MU).

Markägoförhållanden

Nästan hälften (11,9 ha) av planändringsområdet ägs av kommunen, medan den andra stora markägaren (7,9 ha) är ett företag i turistbranschen. En knapp femtedel av området (4,7 ha) utgörs av privatägda tomter för fritidsboende.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

/s 131 ALUE TAI KOHDE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
OMRÅDE ELLER OBJEKT DÄR MILJÖN BEVARAS

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE INOM STRANDZONEN

RA LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Loma-asuntoalue sijaitsee mantereella tai pinta-alaltaan yli 20 ha saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä. Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 120 k-m², sauna enintään 30 k-m², vierasmaja enintään 20 k-m² ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på fastlandet eller på holmar som är större än 20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter. Ifall byggnaden ansluts till vatten- och avloppsnät kan den vara mindre, dock minst 2 000 m².

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 120 m²vy, bastun högst 30 m²vy, gäststugan högst 20 m²vy och de övriga ekonomibyggnaderna sammanlagt högst 50 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

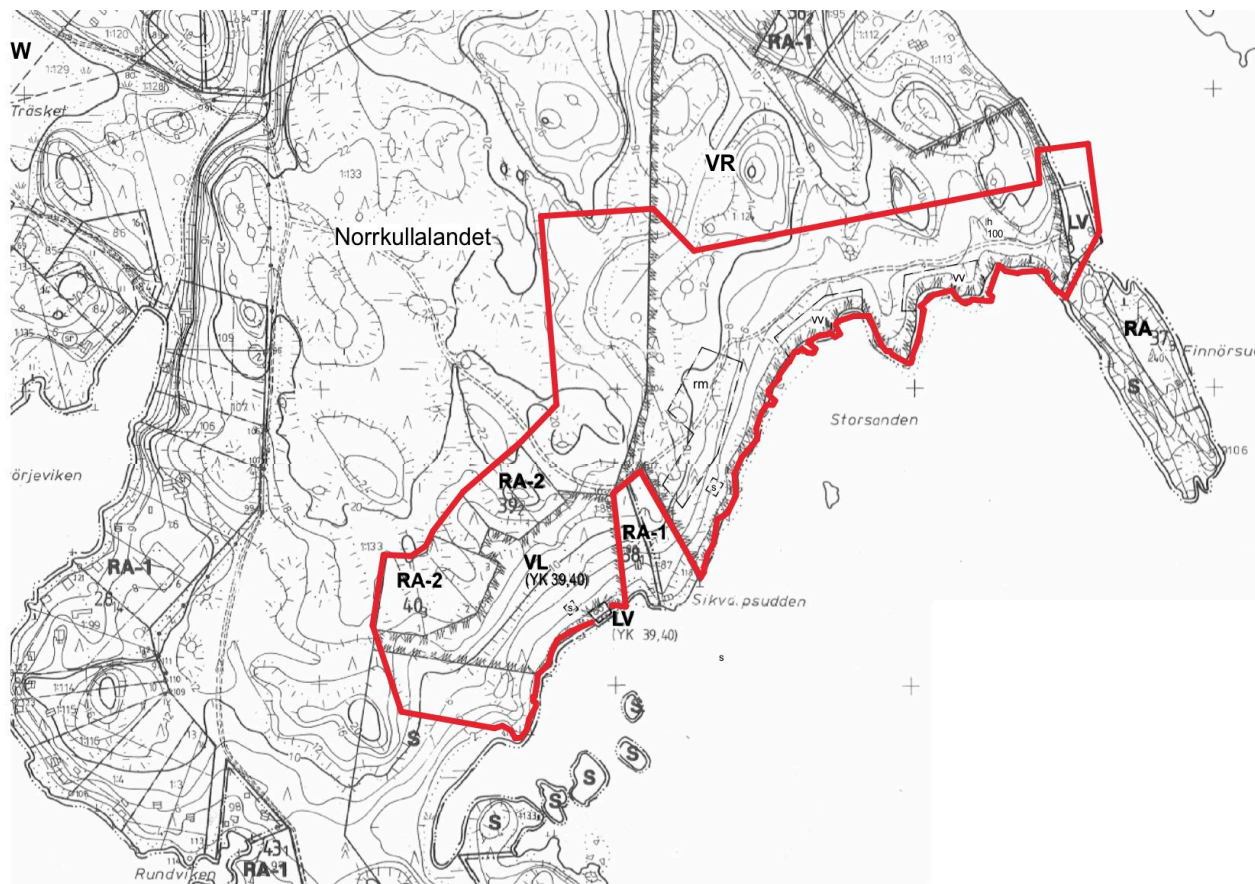
De nya byggplatserna har anvisats separat.

OSAYLEISKA-AVAKARTALLA ESITETTY RANTA-ASEMAKAAVOJA KOSKEVAT MERKINNÄT / STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR SOM HAR ANVISATS PÅ DELGENERALPLANEKARTAN:

RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
LV	VENEVALKAMA SMÅBÅTSHAMN
W	VESIALUE VATTENOMRÅDE
MU	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET
VL	LÄHIVIRKISTYSLUE OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE
S	MAISEMANSUOJELUALUE LANDSKAPSSKYDDSONRÅDE

Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella
Utdrag ur Delgeneralplan för skärgården och kusten. Planeringsområdets läge anges med rött.

Ote voimassaolevasta ranta-asetuksesta vuodelta 1993. Kaavamuutosalue on kartalla punaisella. Utdrag ur gällande stranddetaljplan från år 1993. Planändringsområdets läge anges med rött.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

RA-1

Kvarterersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu, en gäststuga samt andra ekonomiebyggnader och båtskjul enligt följande: Byggnadsrätten per byggnadsplats är 250 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomiebyggnader och båtskjul. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 75 v-m² av våningsytan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia ja venevajan seuraavasti: Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m². Kerrosalasta on vähintään 50 k-m² varattava talousrakennuksia ja venevaja varten. Kerrosalasta saa erilliseen saunaan ja vierasmajaan yhteensä käyttää enintään 75 k-m².

RA-2

Kvarterersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en bastu, en gäststuga och ekonomiebyggnader omfattande högst 180 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomiebyggnader. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 40 v-m² av våningsytan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia enintään 180 k-m². Kerrosalasta on vähintään 50 k-m² varattava talousrakennuksia varten. Kerrosalasta saa erilliseen saunaan ja vierasmajaan yhteensä käyttää enintään 40 k-m².

RA

Kvarterersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu och en ekonomiebyggnad.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden erillisen saunan sekä talousrakennuksen.



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

På området får inom reserverad byggnadsyta uppföras en bastu.

Alueelle saa sijoittaa saunan sille varatulle rakennusalueelle.



Friluftslivs- och strövmråde.
Retkeily- ja ulkoilualue.

På området får inom reserverad byggnadsyta uppföras fritidsstugor, service- och ekonomiebyggnader.

Alueelle saa sijoittaa lomamökkejä, huolto- ja talousrakennuksia niille varatulle rakennusalueelle.



Småbåtsplats.
Venevalkama.



Jord- och skogsbruksområde, behov att styra friluftslivet eller miljövården.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.



Skyddsområde.
Suojelualue.

På området får ej vidtagas åtgärder, vilka avsevärt förändrar miljön eller naturförhållandena. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat oleellisesti maisemaa tai luonnonolosuhteita.



Vattenområde.
Vesialue.

[h]

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

[rm]

Byggnadsyta där högst 10 stycken för uthyrning avsedda fritidsstugor omfattande 40 v-m² får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 kappaletta 40 k-m² suuruisia vuokrattavia lomamökkejä.

[s]

Byggnadsyta där bastu omfattande högst 30 v-m² får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunan.

[w]

Område reserverat för simstrand.
Uimarannaksi varattu alueen osa.

(YK 32rp1-4)

Samnyttjoområde. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och byggnadsplatser för vars bruk samnyttjoområdet är reserverat.
Yhteiskäyttöalue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja rakennuspaikat, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on varattu.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER / YLEISET MÄÄRÄYKSET

Byggnadsplatsens obebyggda områden bör bevaras i naturtillstånd. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid att byggnaderna passar in i strandlandskapet. Byggnadens avstånd från rån till grannen bör vara minst 4 meter. Byggnadstillsynsmyndighet kan bevilja undantag för placering av båtskjul utanför byggnadsytan. Tvätt- och hushållsvattnet bör infiltreras i marken minst 20 m från strandlinjen och tillräckligt långt från grannens brunn. På området får ej, förutom på AO-områden, anläggas vattenklosett.

Rakennuspaikan rakentamattomiksi jäävät alueet on hoidettava luonnontilaisina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen ranta- maisemaan. Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen venevajan sijoittamisesta rakennusalan ulkopuolelle. Pesu- ja talousvedet tulee imeyttää maahan vähintään 20 m etäisyydellä ranta/riivasta ja riittävän kaukana naapurin kaivosta. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää, lukuunottamatta AO-alueita.



Laivalaituri

Kajen



Näkymä mereltä kaakosta.

Vy från havet sydösterifrån.



Kunnan alueella on kallio- ja hiekkarantoja sekä monimuotoisia metsäalueita. Uimarannoilla on nuotiopaikkoja, retkipöytiä ja puuceet.

På kommunens område finns klipp- och sandstränder samt mångformiga skogsområden. På badstränderna finns platser för lägereldar, utflyktsbord och utedass.



Seasongin kokous- ja majoitusrakennukset ovat puuston suojassa eivätkä paljoa näy merelle.

Seasongs konferens- och inkvarterings-byggnader ligger skyddade bland träden och syns knappt från havet.

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleis- piirteisen 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 kaava- ratkaisun 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
- meriveden laatuun
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan

Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen nähden arvioidaan kohdistuvan suunnittelualueelle ja kaava-alueen lähialueelle. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat paikallisia. Tiiviimmin rakennettu matkailu- ja lomamökkialue ja virkistysalueen kehittäminen jättää muita alueita rauhaan. Alueelle suunniteltu vesi- ja viemäriverkon toteutusedellytykset paranevat rakentamisen keskittämisen vuoksi.

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 innehålls-krav förverkligas. Planens konsekvens-bedömning 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 konsekvens-bedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planerings-arbetets 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
- kvaliteten av havsvattnet
- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet

Konsekvensområde

Jämfört med situationen enligt den gällande detaljplanen bedöms planändringen ha konsekvenser för planeringsområdet och för näromgivningarna kring planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön är lokala. Ett tätare bebyggt turismområde med fritidsstugor och utvecklade funktioner i rekreationsområdet gör att de övriga områdena lämnas i fred. Förutsättningarna för att genomföra det planerade vatten- och avloppsnätet förbättras i och med koncentrationen av byggandet.

Rakentamisen lisääminen ranta-alueella rajoittuu matkailualueen venerannan rakennuksiin ja uuteen rantasaunaan sekä itärannalla venevalkaman laajentamiseen, sen huoltorakennukseen ja saaristomuseon rakennukseen. Muu rakentaminen on kaavailtu rantapuuston taakse vähintään 50 m rannasta sekä saaren sisäosiin. Rakentaminen vaikuttaa paikallisesti alueen maisemakuvaan.

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 Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy, 2019
- Norrkullalandetin itäosan luontoselvitys, 2018, Luontoselvitys Metsänen
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011, Luontotieto Keiron Oy, 2012
- Saariston- ja rannikon osayleiskaavan aineisto, 2010
- Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, 2008
- Sipoon lepakkokartoitus, 2008
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Itä-uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, YS-Konsultit Oy, 2002

Muut julkaisut:

- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaanliitto, 2012

Det nya byggandet på strandområdet begränsas till byggnaderna vid båthamnen och den nya strandbastun samt en utbyggnad av småbåts-hamnen på östra stranden, servicebyggnaden för den och en byggnad för ett skärgårdsmuseum. Det övriga byggandet planeras bakom träd-beståndet på stranden, i de inre delarna av ön på ett avstånd av minst 50 m från stranden. Byggandet har lokala konsekvenser för landskapsbilden i området.

Utredningar

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

Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandes av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy, 2019
- Norrkullalandet-naturinventering, 2018, Luontoselvitys Metsänen
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011, Luontotieto Keiron Oy, 2012
- Delgeneralplan för skärgården och kusten, plan och inventeringar, 2010
- Naturabedömning för Generalplan för Sibbo, 2008
- Sibbo fladdermusutredningar, 2008
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, 2007
- Översvämningskartor för Östra Nylands strandområden, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, YS-Konsultit Oy, 2002

Övriga publikationer:

- Utredning om kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund, 2012 (Missä maat on mainioimmat, Uudenmaanliitto, 2012)

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
-

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- -

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
-

Utredningar som ska göras

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

- -

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen pääasiallisena omistajana
- Suunnittelalueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt
- Kunnan luottamuselimet

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
- 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, Kervo Energi, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk och Nylands förbund
- Föreningar och samfund som har verksamhet i området
- Kommunens förtoendeorgan

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 vaihtoehtoista 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, sopimalla tapaamisajasta 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 Nikkilän ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi.

Aloitusvaiheessa järjestetään vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille.

Växselverkan

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 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).

Växselverkan 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 i Nickby och Söderkulla bibliotek.

I startskedet ordnas ett möte för växselverkan som riktar sig till invånare och andra aktörer i planeringsområdets grannskap.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alue koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilän ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä 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.

Växkelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Nickby 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.

Växkelverkan 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 sekä Nikkilän ja Söderkullan kirjaston virallisella 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 (Nikkilän 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 Nickby och 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 (Nickby och Söderkulla bibliotek).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Sipoon kunta
Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef
050 409 3957, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkkitehti SAFA / arkitekt SAFA
0400 997 597, juhani.aalto(at)arkja.fi
ja Anne Malve, arkkitehti / arkitekt
045 806 3988
anne.malve(at)arkja.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo



SIPOO
SIBBO