LIITE / BILAGA

# S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos
# S 17-B Söderkulla centrum, detaljplaneändring för Amiralsvägen 4

***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***
***Program för deltagande och bedömning***

sipoo
sibbo

***12.2.2018***

## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden
## Asia/Ärende 266 / 2013

**Kaavatyö vireille ja OAS**
**Planarbetet anhängigt och PDB**
*Kuulutus/Kungörelse 27.6.2013, rev. 18.9.2013, 29.1.2014*, 19.5.2016,
**12.2.2018**

↓

**Kaavaehdotus**
**Planförslaget**
*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 12.2.2018*
*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*
*Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)*

↓

**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin**
**Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen*
*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*

↓

**Kaavan hyväksyminen**
**Godkännande av planen**

## Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti, YKS-487

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi /fi /asuminen_ja_ymparisto_kaavoitus/ asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

## Program för deltagande och bedömning

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

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi /se/ boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

OAS:n valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

OAS:n on laatineet Jarkko Lyytinen / Sipoon kaavoitusyksikkö

Fotografier i PDB © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

PDB har utarbetat av Jarkko Lyytinen / planläggningsenheten i Sibbo kommun

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan keskustassa, Uuden Porvoontien (Mt 170) ja Amiraalintien risteyksen koillisnurkassa.

S 17 B käsittää nykyisen korttelin 39 siihen liittyvine katu- ja puistoalueineen.

Rajauksen mukaan S 17 B asemakaavan muutos koskee osin kiinteistöjä 753-414-1-136, 753-895-2-41, 753-414-2-32 ja 753-419-4-1604.

## Planeringsområdet

Detaljplaneändringsområdet ligger i den ena av de två tätorterna i Sibbo, i centrum av den södra tätorten Söderkulla, i det nordöstra hörnet av korsningen mellan Nya Borgåvägen (lv 170) och Amiralsvägen.

S 17 B omfattar det nuvarande kvarteret 39 jämte anslutande gatu- och parkområden.

Enligt avgränsningen berör detaljplaneändringen för S 17 B delvis fastigheterna 753-414-1-136, 753-895-2-41, 753-414-2-32 och 753-419-4-1604.

*Kaava-alueen rajaus opaskartalla, © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.*

*Planområdets läge, © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.*

## Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2013-2016 kohde nro S 17. Asemakaavamuutos S 17 on jaettu kahteen osaan: S 17 A ja S 17 B. Kaavan osa S 17 A hyväksyttiin valtuustossa 9.6.2014.

S 17 B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutoksen rajaus päivitetään tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla koskemaan vain korttelia 39 liittyvine katu- ja puistoalueineeen.

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korkealaatuinen asuin- ja liikerakentaminen Söderkullan keskustan keskeiselle paikalle. Sipoon kunta järjesti korttelista 39 siihen liittyvine katu- ja viheralueineen tontinluovutuskilpailun 27.1.-27.3.2015. Kilpailun voittanut suunnitelmaehdotus, jonka on laatinut Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen.

Kunta on tehnyt tontinluovutuskilpailun voittajan kanssa sitovan suunnitteluvarauksen. Kilpailun voittaja on sitoutunut ostamaan tontin ja toteuttamaan projektin kilpailuehdotuksen mukaisesti. Kunta on sitoutunut luovuttamaan tontin tarjotulla kauppasummalla.

### MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Söderkullan nykyisen ydinkeskustan kehittyminen tämän päivän vaatimusten tasolle, taajamakuvallisesti soveltuvin keinoin. Lisärakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sen keskustaan on kestävän

## Definiering av planarbetet samt mål

Detaljplaneändringen är objekt nr S 17 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2013–2016. Detaljplaneändringen är uppdelad i två planer; S 17 A och S 17 B. Detaljplaneändringen S 17 A har godkänts 9.6.2014.

Avgränsningen för S 17 B Söderkulla centrum, detaljplaneändring för Amiralsvägen 4 uppdateras genom det här programmet för deltagande och bedömning att gälla endast kvarter 39 jämte anslutande gatu- och parkområden.

Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga bostäder och affärslokaler av hög kvalitet på ett centralt ställe in Söderkulla. Sibbo kommun arrangerade en öppen tomtöverlåtelsetävling om kvarteret 39 och därtill hörande gatu- och grönområden 27.1.-27.3.2015. Det vinnande förslaget, som utarbetats av Arkitektbyrå Rudanko & Kankkunen.

Kommunen har gjort en bindande planeringsreservering med tävlingens vinnare. Tävlingens vinnare binder sig att köpa tomten och förverkliga projekten enligt sitt tävlingsförslag. Kommunen binder sig att överlåta tomten till den erbjudna köpesumman.

### MarkByggL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

*Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.*

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

## Planarbetets mål

Målet med ändringen av detaljplanen är att på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till tätortsbilden göra det möjligt att utveckla den nuvarande kärnan i Söderkulla centrum till en nivå som tillgodoser dagens krav. Tilläggsbyggande i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen i centrum är förenligt med principen om håll-

kehityksen mukaista. Samoin palvelujen kehittyminen tukee koko taajaman kasvua. Lisärakentaminen mahdollistaa myös taajamakuvan kehittämisen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on aivan nykyistä Söderkullan keskusta-aluetta. Amiraalintie 4:n tontti on jäänyt sijainti huomioiden kehittymättä ja vaatii ajanmukaistamista. Kaavamuutos S 17 A on mahdollistanut Uuden Porvoontien ja Amiraalintien risteyksen liikenneympyrän, Uuden Porvoontien eteläpuolen kaupan alueen laajenemisen, sekä yleisen tien aluetta mt 170 on otettu kaavatieksi asemakaavan kohdalla. S 17 B kaavatyö mahdollistaa Amiraalintie 4:n korttelin 39 kehittämisen Söderkullan ydinkeskustan maamerkiksi.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavien asiakohtien myötä korttelin kehittämiselle on löydettävissä kestävät perusteet:

*Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua.*

*Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä*

bar utveckling. Likaså stödjer en förbättrad service tillväxten i hela tätorten. Tilläggsbyggandet gör det också möjligt att ge tätortsbilden en ansiktslyftning.

## Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet ligger alldeles i centrum av dagens Söderkulla. Amiralsvägen 4 har med beaktande av läget riktats mindre uppmärksamhet och nu förutsätts en aktualisering av detta område. Detaljplaneändringen S 17 A har möjliggjort en trafikrondell i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Amiralsvägen, en utvidgning av affären söder om Nya Borgåvägen och en del av landsväg 170 (Nya Borgåvägen) har ändrats till detaljplaneväg vid detaljplaneområdet. Detaljplan S 17 B möjliggör utvecklandet av Amiralsvägen 4, kvarter 39, till ett landmärke för Söderkulla kärncentrum.

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

*Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka följande ger hållbara grunder för utvecklandet av kvarteret och styr detaljplanearbetet:*

*Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.*

*Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken. I stadsregionernas*

*Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2017. S 17-B -kaava-alueen rajaus esitetty kuvassa kirkkaanpunaisella.*
*Flygbild av planområdet från år 2017. S 17-B -planområdets avgränsning anges på bilden med grann rött.*

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

*Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.*

*Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.*

*Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskunta-rakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.*

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistamassa lainvoimaisessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2014) kaava-alue on taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue -merkinnöillä. 4. vaihemaakuntakaava on

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

*Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.*

*Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.*

*Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen. Sådana funktioner i näringslivet som medför rikligt med persontrafik inriktas till områden innanför den befintliga samhällsstrukturen och till andra områden nära goda kollektivtrafikförbindelser.*

## Landskapsplanen

I den av miljöministeriet fastställda och lagkraftvunna landskapsplanen för Östra Nyland anvisas planeringsområdet som ett område för centrumfunktioner (C). I etapplandskapsplan 2 för Nyland (2014), har området beteckningen område för tätortsfunktioner och beteckningar för område som bör förtätas. Etapplandskaps-

*Ote Uudenmaan 2 vaihemaakuntakaavayhdistelmästä, 2014.*
*Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland, 2014.*

ehdotusvaiheessa.

plan 4 är i förslagsskedet.

## Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (KHO 23.12.2011) kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

## Generalplanen

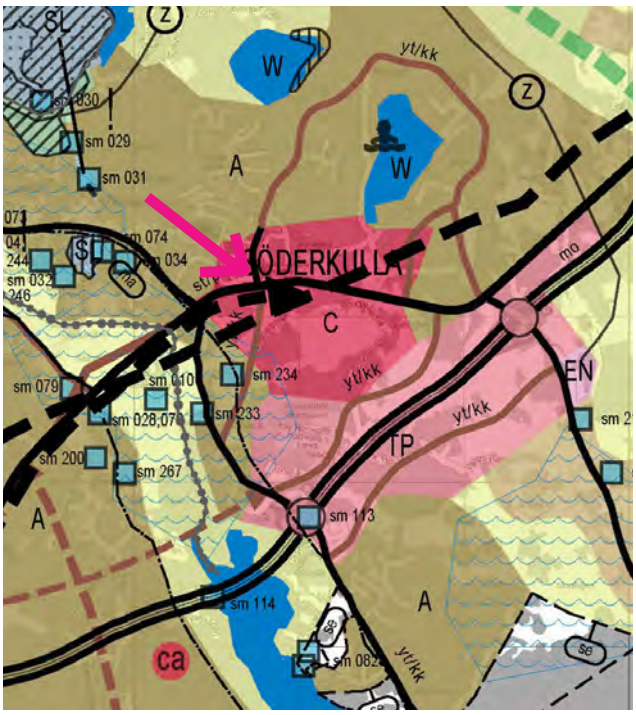
I Generalplan för Sibbo 2025 (HFD 23.12.2011) är plan-området ett område för centrumfunktioner (C).

## Asemakaava

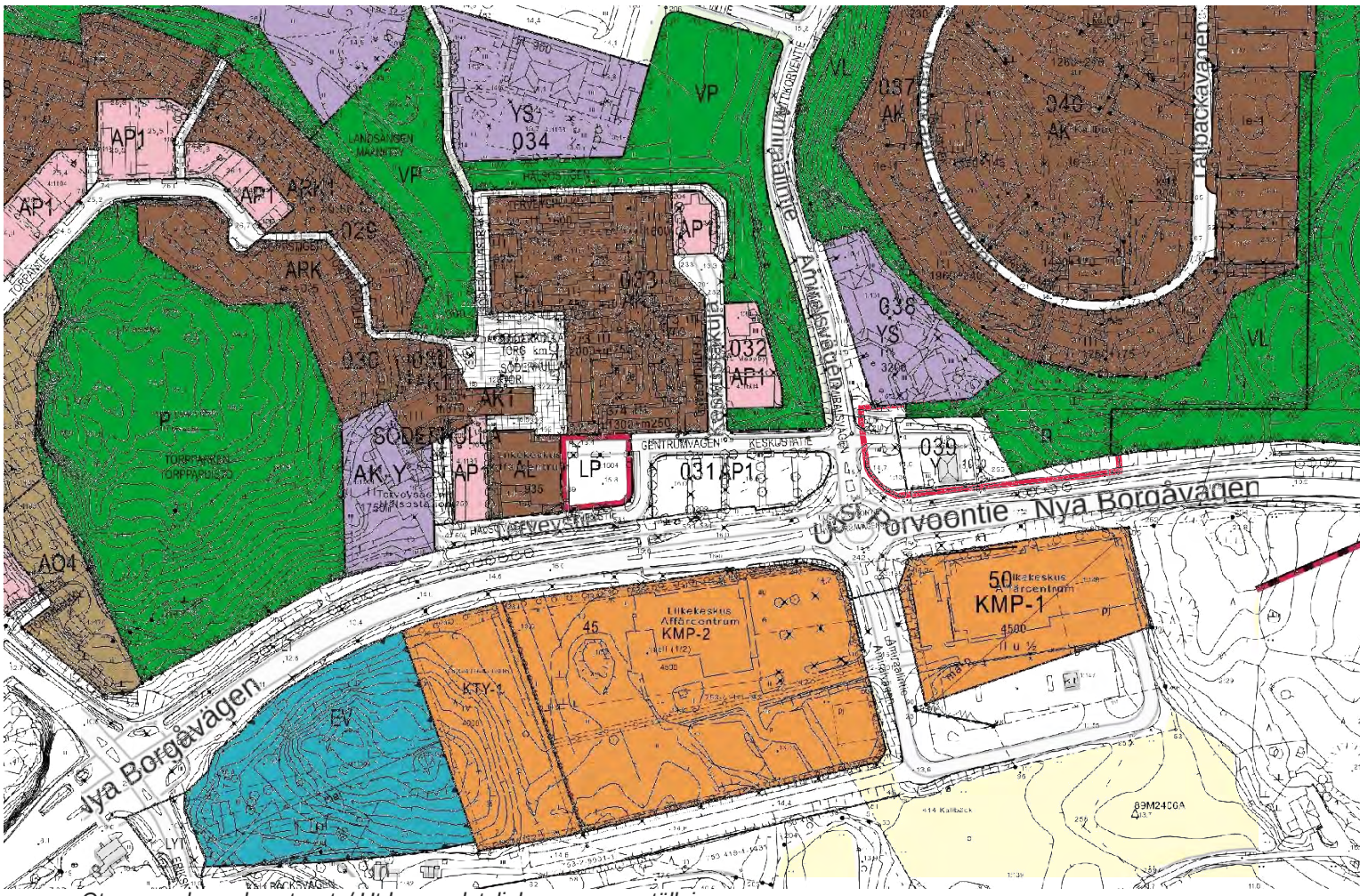
Söderkullan keskustan alueella on voimassa viittä eri asemakaavaa alkaen Söderkullan ent. rakennuskaavasta v.1972. Söderkullan keskustan asemakaavan muutos (Varuboden) on hyväksytty valtuustossa 11.6.2007. Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos S 17 A on hyväksytty valtuustossa 9.6.2014.

## Detaljplanen

I Söderkulla centrum gäller fem olika detaljplaner allt från den f.d. byggnadsplanen för Söderkulla från år 1972. Detaljplanen för Söderkulla Centrum (Varuboden) har godkänts i fullmäktige 11.6.2007. Detaljplaneändringen för Söderkulla K-market S 17 A har godkänts i fullmäktige 9.6.2014.




*Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025.*


Uusi Porvoontie
Nya Borgåvägen
Nya Borgåvägen
Ämmelsvägen
Ämmelsvägen
Tallbacksvägen
Tallbackavägen
Keskustie
Centrumvägen
Keskustie
Torg
Söderkullan
Landsvägen
Marknadsvägen
Hälsovägen
Torpparkullan
Torppapolku
Torpparkullan
Torpparkullan
Torpparkullan

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.

## Tehdyt selvitykset

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

- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sibbesborgin osayleiskaavatyö, Itäisen metrokäytävän esiselvitys, WSP Oy, 2013
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, Sipoo. FCG Oy, 2010
- Söderkullan Liikenneselvitys, Sito Oy 2015

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta.

Rakennusten arkkitehtuuria arvioidaan suhteessa korttelin ympäristöön ja maisemakuvaan. Keskeinen sijainti asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle.

Rakentamisen tehostamisella on liikenteellisiä vaikutuksia lähialueella. Liikenneympyrän toteuduttua Amiraalintien risteyksen toiminta on selvästi parantunut, vaikka rakentamista on lisätty. Pysäköintijärjestelyt suunnitellaan kokonaistilannetta vastaavaksi, ja korvaavaa pysäköintitilaa haetaan, samoin kuin taksiasemalle korvaava sijainti Söderkullan ydinkeskustasta.

Kaavan mahdollistamalla uudella liike- ja asuinrakentamisella on jollain tasolla vaikutusta koko Söderkullan taajamaan ja Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta muun muassa luomalla edellytyksiä

och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

## Gjorda utredningar

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

- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sibbesborgin osayleiskaavatyö, Itäisen metrokäytävän esiselvitys, WSP Oy, 2013
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, Sipoo. FCG Oy, 2010
- Söderkullan Liikenneselvitys, Sito Oy 2015

## Konsekvensområde

Influensområdets omfattning varierar beroende på vilka faktorer som granskas.

Byggnadernas arkitektur bedöms i förhållande till kvartersomgivningen och landskapsbilden. Det centrala läget ställer krav på byggkvaliteten.

Att byggandet effektiviseras har trafikmässiga konsekvenser för närområdet. Efter att trafikrondellen byggdes har korsningen vid Amiralsvägen fungerat betydligt bättre trots att byggandet har ökat. Parkeringsarrangemangen planeras så att de tillgodoser det nya helhetsläget och ersättande parkeringsutrymmen söks, liksom ersättande plats för taxistationen i Söderkulla kärncenttrum.

Det nya bostadsbyggande som planen möjliggör har i viss grad konsekvenser för hela Söderkulla tätort och Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

palveluiden parantamiselle ja verotulojen kasvuun.

## Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- kunnan päätöksentekijät
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon vesi, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

## Vuorovaikutus

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

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

Kaavatyön ohjausta ja koordinointia varten perustetaan yhteistyöryhmä, johon kunta ja tontinluovutuskilpailun voittaja nimeävät edustajansa.

### Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan kuukauden ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa

## Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som t.ex. avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- kommunala beslutsfattare
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som t.ex. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen), Sibbo Vatten, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

## Växelverkan

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

För styrningen och samordnandet av planarbetet tillsätts en samarbetsgrupp till vilken kommunen och tomtöverlåtelsetävlingens vinnare utser sina representanter.

### Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet schemaläggs och programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (63 § MBL). PDB läggs är offentligt framlagt i Sockengården under en månads tid. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående brister i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han

puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

### Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

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 kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

### Hyväksymisvaihe

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

## Alustava aikataulu

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

**Helmikuu 2018**
Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

**Helmikuu 2018**
Kaavaehdotus julkisesti nähtäville

**Huhtikuu 2018**
Asemakaava hkunnanhallituksen hyväksyttäväksi

## Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MBL).

### Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggL 65 § och Mark ByggL 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

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

### Godkännande

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

## Preliminär tidtabell

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

**Februari 2018**
Uppdaterat program för deltagande och bedömning

**Februari 2018**
Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt

**April 2018**
Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige

## Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Östtnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som

osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa.

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

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

## Kuulutukset

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

## Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
puh. (09) 2353 6724
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

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

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

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

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.

## Kungörelser

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

## Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
tfn (09) 2352 6724
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

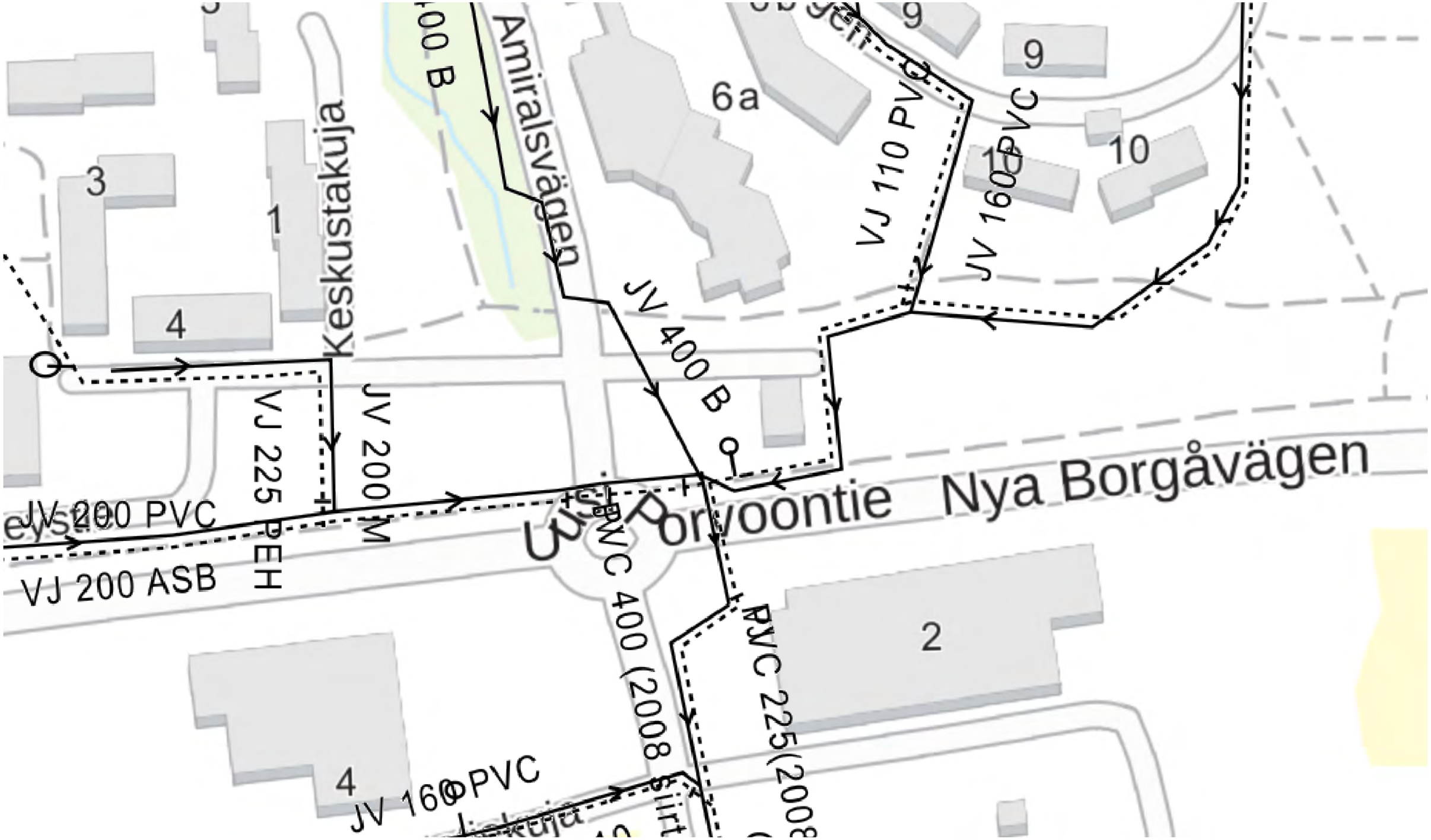
Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

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

sipoo
sibbo

KUNNALLISTEKNIIKAN PUTKIKARTTA

LIITE / BILAGA

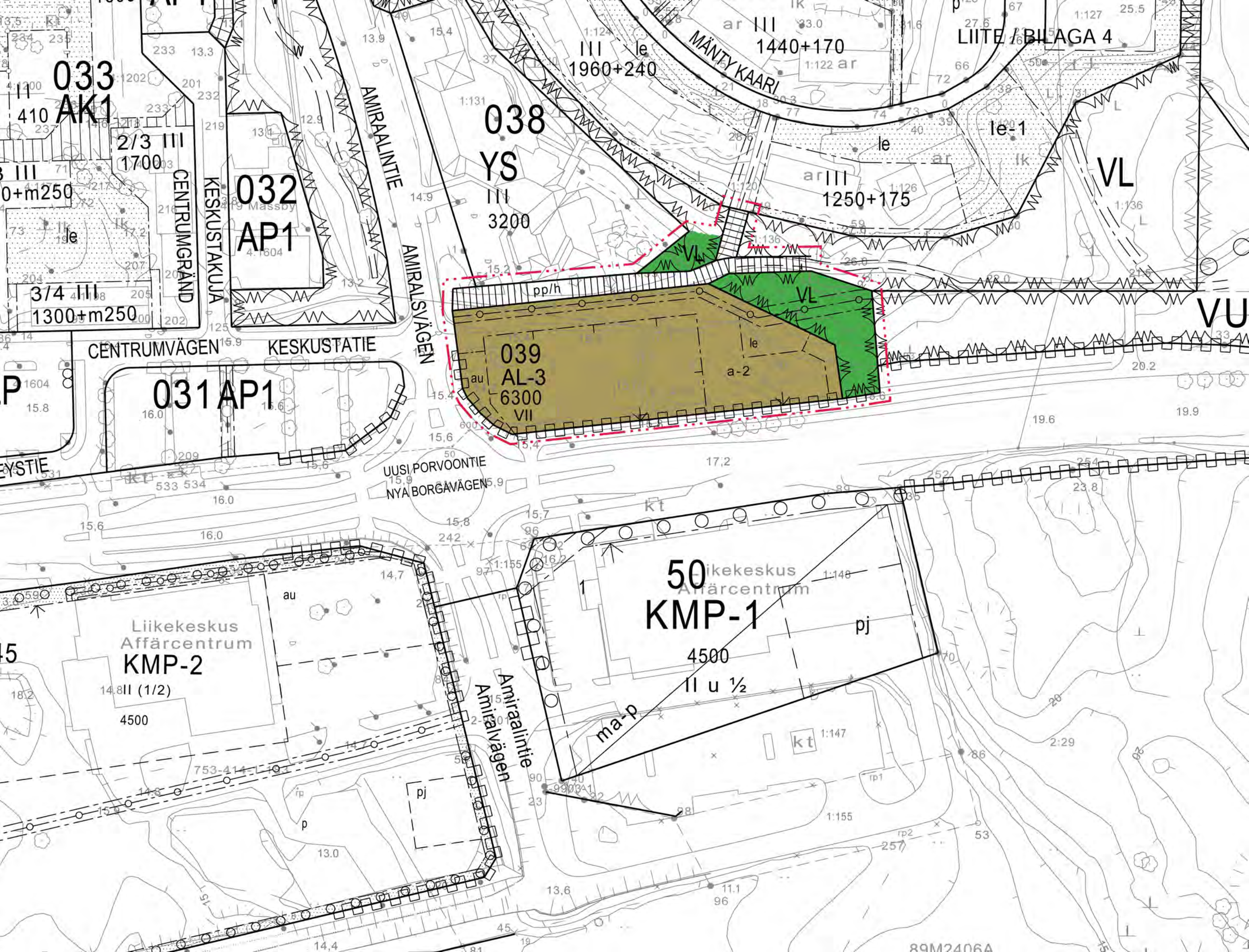



1 : 1000

0 20 40 60m

sipoo
sibbo

12.02.2018


LIITE / BILAGA 4
033
AK1
410
2/3 III
1700
3/4 III
1300+m250
CENTRUMGRÄND
KESKUSTAKUJA
032
AP1
AMIRAALINTIE
AMIRALSVÄGEN
038
YS
III
3200
III le
1960+240
MÄNTY KAARI
III
1440+170
III
1250+175
le-1
le
VL
VU
pp/h
039
AL-3
6300
VII
au
a-2
CENTRUMVÄGEN
KESKUSTATIE
031 AP1
UUSI PORVOONTIE
NYA BORGÅVÄGEN
Liikekeskus
Affärscentrum
KMP-2
II (1/2)
4500
50
KMP-1
II u ½
pj
ma-p
Amiraalintie
Amiralsvägen
89M2406A

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
# BETECKNINGAR 0CH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

LIITE / BILAGA

AL-3

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta enintään puolet voidaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vain liiketiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.
Kvartersområde för flervåningshus med bostäder, affärslokaler och kontorslokaler Högst hälften av våningsytan kan används för affärs- och kontorslokaler. På första våningen ska det bara finnas affärslokaler. På området kan också placeras serviceboende.

VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

39

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

UUSI PORVOONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

6300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

a-2

Auton säilytyspaikan rakennusala. Viherkatollinen autotalli tai -katos saadaan toteuttaa kaavassa määritellyn rakennusoikeuden lisäksi.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Bilgarage eller -tak försett med gröntak får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

VII

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.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.

Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.

Katu.
Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
För underjordisk ledning reserverad del av område.

au

Aukio/torimainen alueen osa.
Öppen plats/torgliknande del av område.

Jalankululle varattu katu.
För gångtrafik reserverad väg.

pp/h

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Hulevedet tulee aina ohjata yleiseen hulevesijärjestelmään.
Hulevesien kaikkien viivytysrakenteiden yhteenlasketun mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 m3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Viherkattoja ei lasketa viivytettävään pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- AK-4 kortteleissa 1ap / 90 kerrosneliömetriä.
- senioriasumisessa 1ap/ 120 kerrosneliömetriä.
- palveluasumisessa ja vanhusten asumisessa 1ap/ 250 kerrosneliömetriä.
- liikerakentamisessa 1ap / 60 kerrosneliömetriä.
- vieraspaikat 1ap/enintään 10 asuntoa.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on harjakatto, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:2,5 - 1:6.

Tukimuurien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita vesistöjä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille vesistöjen veden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

<u>AK-korttelialueilla:</u>
Kerhotilat, tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Sisäänkäyntien yhteyteen saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi tehdä yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m2 / porrashuone.

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Sisääntulokatokset, parvekkeet ja terassit saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä alueella saa rakentaa maanalaisia tonttikohtaisia tai yleiseen käyttöön tulevia väestönsuojatiloja merkityistä rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsenneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

Pysäköintialuetta on jäsennettävä reunakiveyksillä, nurmikivellä ja betonikiveyksillä.

Leikkipaikan tulee olla vähintään 100 m² ja muun oleskelualueen 20 m². Leikki- ja oleskelualueet on erotettava suojaistutuksin ja/tai aidoin huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikoista.

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

AK-4 -kortteleiden asuinrakennukset on liitettävä MRL 57a§:n mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomtindelningen på området är riktgivande.
Vid byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Dagvatten från områden ska alltid styras till det allmänna dagvattensystemet.
Den sammanlagda dimensioneringsvolymen av alla fördröjningskonstruktioner bör vara 0,5 m3 för varje 100 m2 som inte släpper igenom vatten. Gröna tak räknas inte in i den yta som ska fördröjas. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12-24 timmar från att de fyllts och de ska ha ett kontrollerat överlopp.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:
- I AK-4 -kvarter 1bp / 90 m2 våningsyta.
- För seniorboende 1 bp / 120 våningskvadratmeter.
- För service- och äldreboende 1 bp / 250 våningskvadratmeter.
- För affärslokaler 1bp / 60 m2 våningsyta.
- gästbilplatser 1bp/högst 10 bostäder.

Kvartersvis och byggnadsgruppvis bör byggnaderna bilda en harmonisk enhetlig helhet beträffande byggnadsmassa, fasader, takform, material och färg. Takformen är åstak, pulpettak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:2,5 - 1:6.

Stödmurarnas huvudsakliga fasadmaterial skall vara natursten.

I området får inte oskyddat förvaras eler lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena vattendragen.

Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra vattendragens kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.

<u>På AK-kvartersområde:</u>
Klubblokaler, utrymmen, tekniska utrymmen, utrymmen för avfallshantering, befolkningsskydd och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen angivna byggrätten.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

I samband med ingångarna får utöver den tillåtna byggrätten byggas förvaringsutrymmen för sambruk högst 30 m²-vy/trapphus.

Utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten är det tillåtet att i varje våning bygga fönsterförsedda trapphus där naturljus kan komma in, som överskrider 15 m².

Entrétaken, balkongerna och terrasserna får sträcka sig högst 3 meter utanför byggnadsytan på tomten.

Med byggnadstillsyningsmyndighets beslut får på området byggas underjordiska tomtvisa eller för allmänt bruk avsedda utrymmen för befolkningsskydd oberoende av byggnadsytans gränser.

Byggnadernas fasadytor skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 8 bilplatser.

Parkeringsområdet ska grupperas med planteringar, kantstenläggningar, gräsarmering och betongstenläggningar.

Lekområdet bör vara minst 100 m² och annat utevistelseområde 20 m². Lek- och utevistelseområde bör med skyddsplanteringar och/eller staket avskiljas från servicetrafik och bilplatser.

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

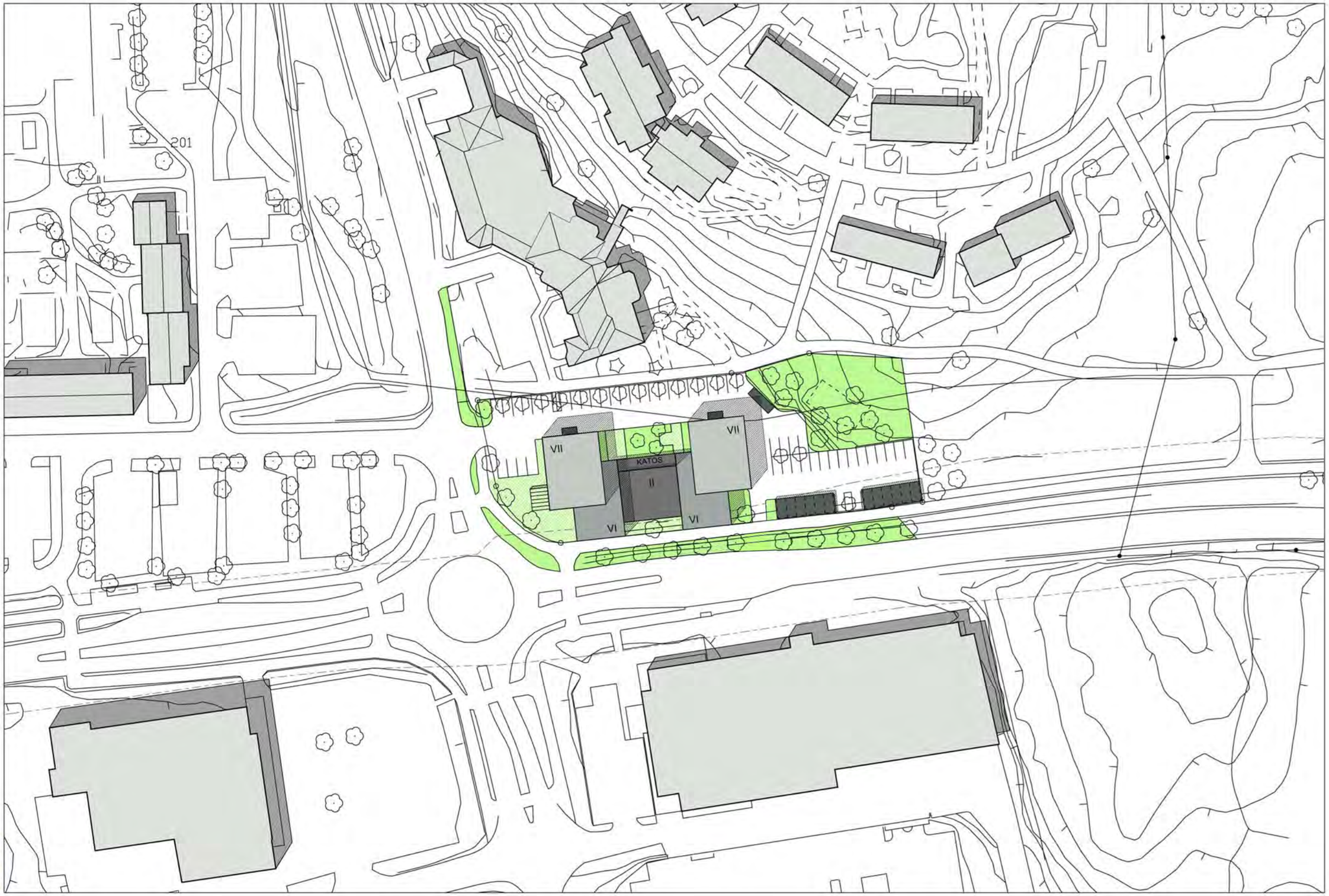
I AK-4 -kvarteren skall bostadshusen anslutas till fjärrvärmenätet enligt MarkByggL 57a§.

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA

ALUSTAVA LUONNOS, A3
02.02.2018

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

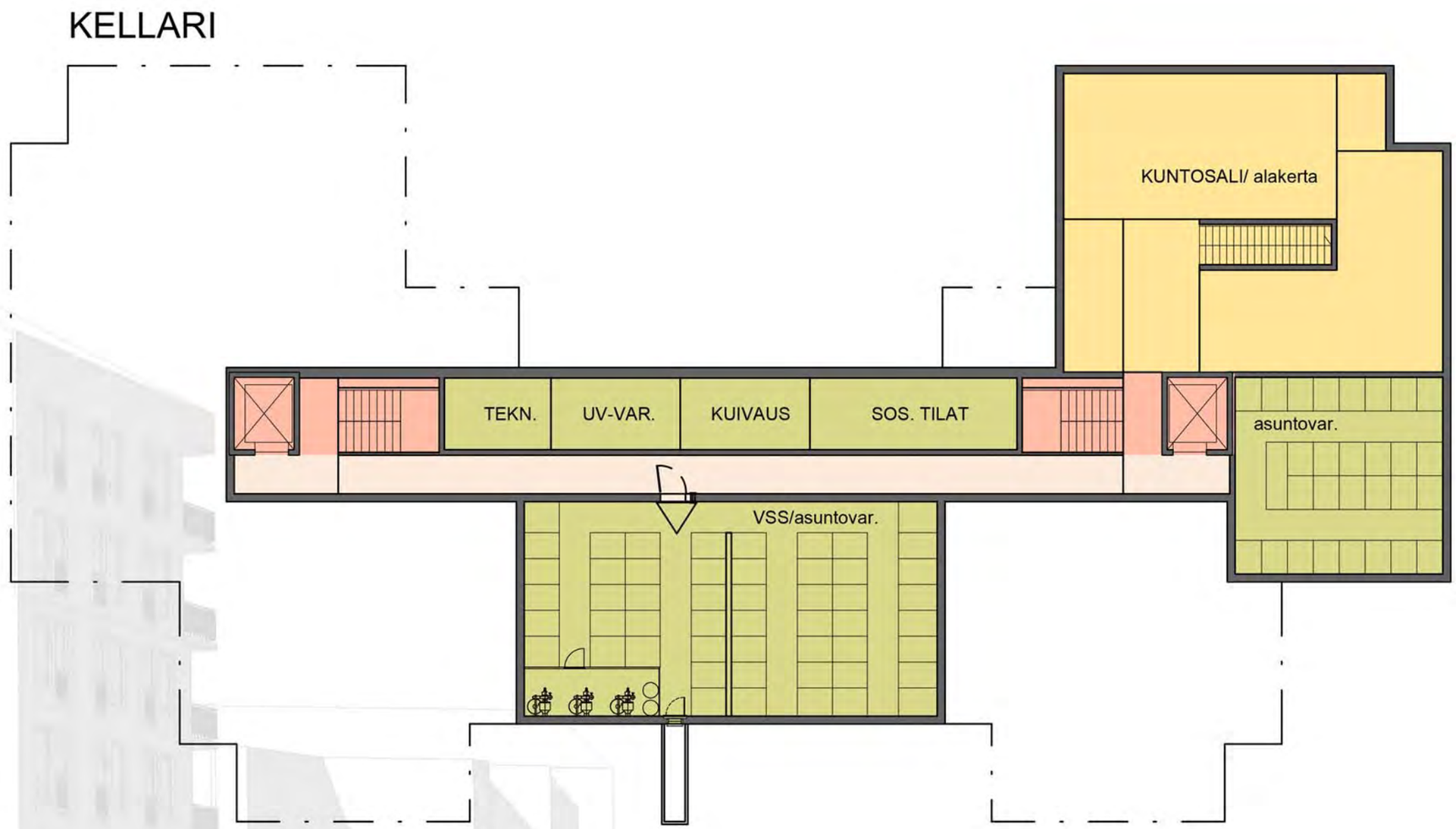
# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA




1:1000

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA




ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA

## 1. KRS

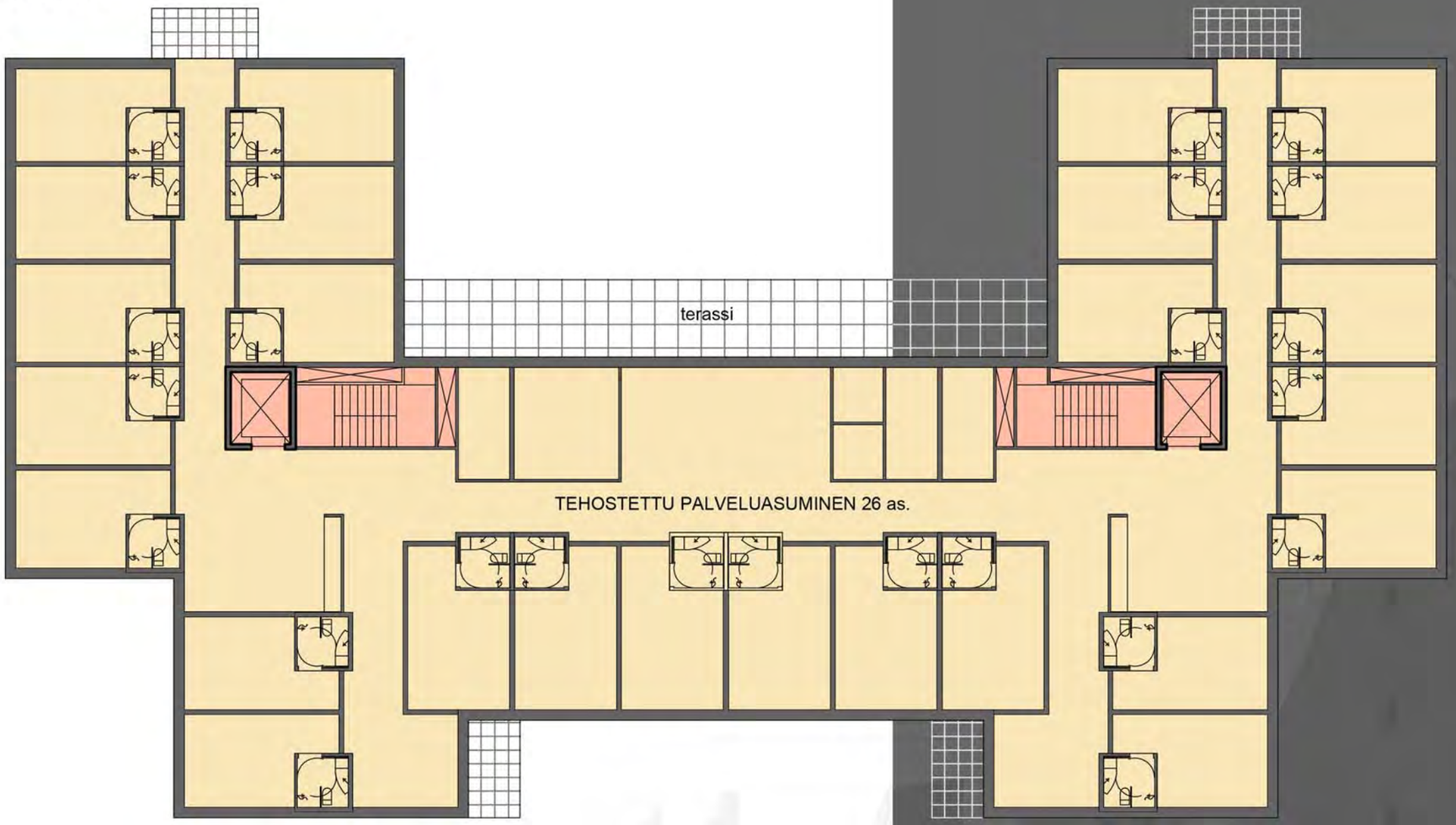
## ESIMERKKIHUONEISTOJA

ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

## 2. KRS




## ESIMERKKIHUONEISTOJA

ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA

## 3. KRS

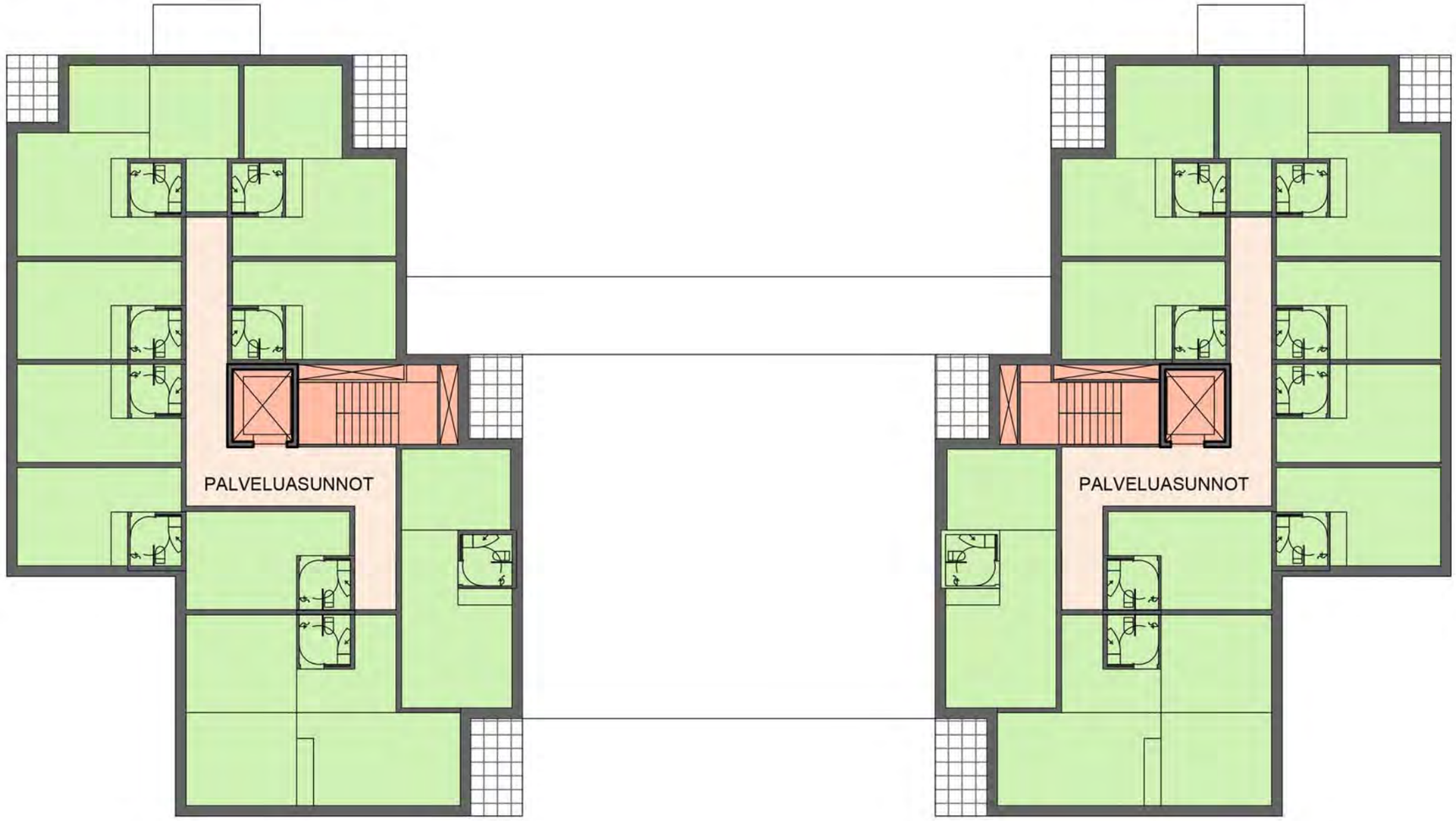
## ESIMERKKIHUONEISTOJA

ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

4.-6. KRS



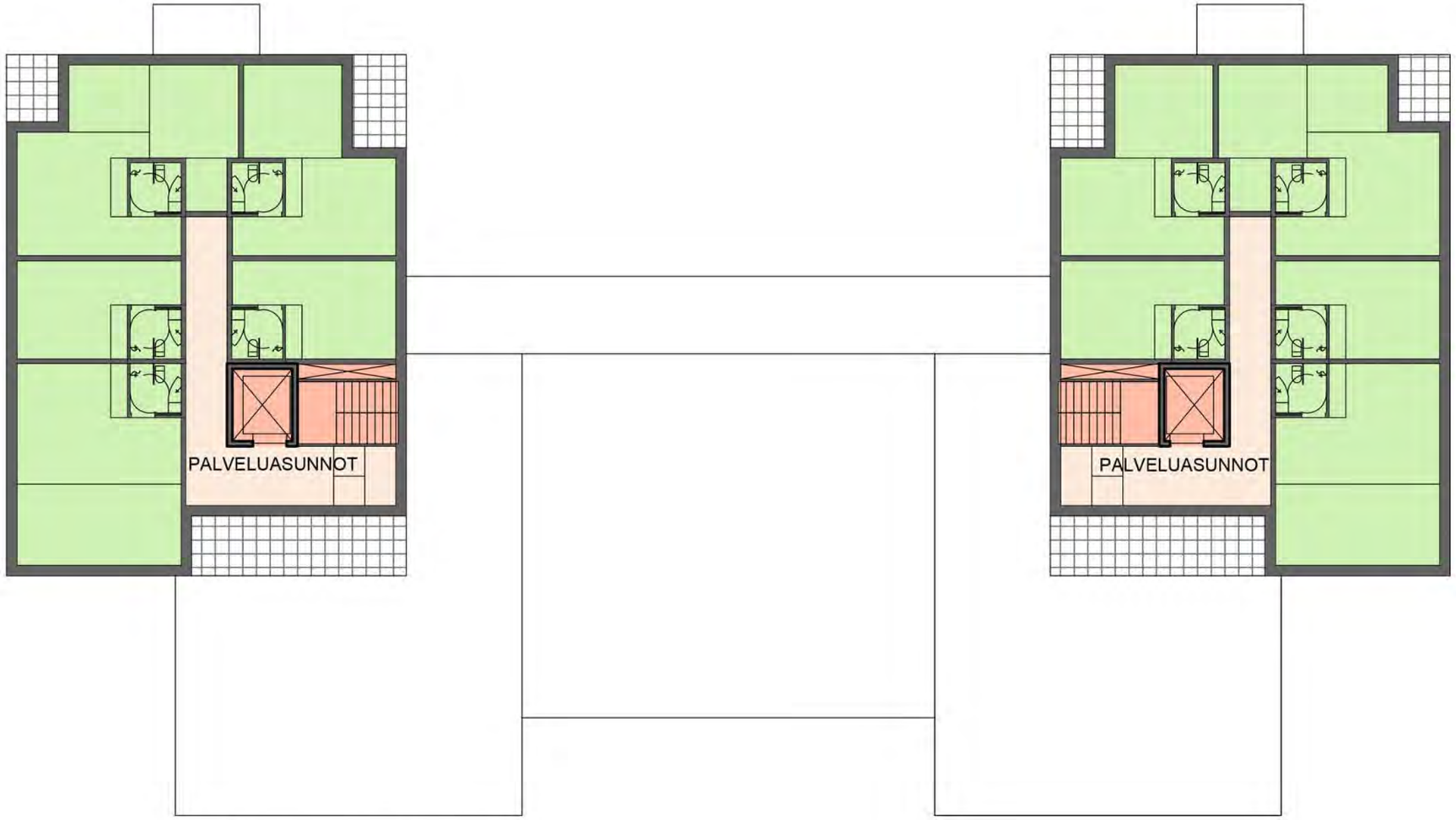

ESIMERKKIHUONEISTOJA

ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

## 7. KRS




ESIMERKKIHUONEISTOJA

ALUSTAVA LUONNOS | 02.02.2018

0 2 4 6 8 10

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO /ASUNTOJA PALVELUILLA

PINTAMATERIAALIT

1. Rappaus / puhtaaksi muurattu tiili
2. Ulkoverhouslautaa
3. Konesaumattu peltikate

0 5 10 25

HUOM! JULKISIVUJEN MITOITUS JA AUKOTUS VIITTEELLISET

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# AMIRAALI+ PALVELUTALO / ASUNTOJA PALVELUILLA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 753 Sipoo | **Täyttämispvm** | 27.06.2018 |
| **Kaavan nimi** | S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos | | |
| **Hyväksymispvm** | 11.06.2018 | **Ehdotuspvm** | 12.02.2018 |
| **Hyväksyjä** | V-kunnanvaltuusto | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 27.06.2013 |
| **Hyväksymispykälä** | 48 | **Kunnan kaavatunnus** | S17B |
| **Generoitu kaavatunnus** | 753V110618A48 | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,6046 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,6046 |

### Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,6046** | **100,0** | | | **0,0000** | **-1000** |
| **A yhteensä** | 0,4200 | 69,5 | | | 0,4200 | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -0,1798 | -1000 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,1116 | 18,5 | | | -0,1798 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0730 | 12,1 | | | -0,0604 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,6046** | **100,0** | | | **0,0000** | **-1000** |
| **A yhteensä** | 0,4200 | 69,5 | | | 0,4200 | |
| AL-3 | 0,4200 | 100,0 | | | 0,4200 | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -0,1798 | -1000 |
| Y | | | | | -0,1798 | -1000 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,1116 | 18,5 | | | -0,1798 | |
| VP | | | | | -0,2914 | |
| VL | 0,1116 | 100,0 | | | 0,1116 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0730 | 12,1 | | | -0,0604 | |
| Kadut | | | | | -0,1334 | |
| Kev.liik.kadut | 0,0730 | 100,0 | | | 0,0730 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kommun** | 753 Sibbo | **Datum för ifyllning** | 27.06.2018 |
| **Planens namn** | S 17-B Söderkulla centrum, detaljplaneändring för Amiralsvägen 4 | | |
| **Datum för godkännande** | 11.06.2018 | **Förslagsdatum** | 12.02.2018 |
| **Godkännare** | V-kommunfullmäktige | **Dat. för meddel. om anh.gör.** | 27.06.2013 |
| **Godkänd enligt paragraf** | 48 | **Kommunens plankod** | S17B |
| **Genererad plankod** | 753V110618A48 | | |
| **Planområdets areal [ha]** | 0,6046 | **Ny detaljplaneareal [ha]** | |
| **Areal för underjordiska utrymmen [ha]** | | **Detaljplaneändringens areal [ha]** | 0,6046 |

### Stranddetaljplan

| | | |
|---|---|---|
| | **Strandlinjens längd [km]** | |
| **Byggplatser [antal]** | **Med egen strand** | **Utan egen strand** |
| **Fritidsbost.byggpl. [antal]** | **Med egen strand** | **Utan egen strand** |

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m²vy] | Exploateringstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m²vy +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sammanlagt** | **0,6046** | **100,0** | | | **0,0000** | **-1000** |
| **A sammanlagt** | 0,4200 | 69,5 | | | 0,4200 | |
| **P sammanlagt** | | | | | | |
| **Y sammanlagt** | | | | | -0,1798 | -1000 |
| **C sammanlagt** | | | | | | |
| **K sammanlagt** | | | | | | |
| **T sammanlagt** | | | | | | |
| **V sammanlagt** | 0,1116 | 18,5 | | | -0,1798 | |
| **R sammanlagt** | | | | | | |
| **L sammanlagt** | 0,0730 | 12,1 | | | -0,0604 | |
| **E sammanlagt** | | | | | | |
| **S sammanlagt** | | | | | | |
| **M sammanlagt** | | | | | | |
| **W sammanlagt** | | | | | | |

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

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

## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m²vy] | Exploateringstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m²vy +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sammanlagt** | **0,6046** | **100,0** | | | **0,0000** | **-1000** |
| **A sammanlagt** | 0,4200 | 69,5 | | | 0,4200 | |
| AL-3 | 0,4200 | 100,0 | | | 0,4200 | |
| **P sammanlagt** | | | | | | |
| **Y sammanlagt** | | | | | -0,1798 | -1000 |
| Y | | | | | -0,1798 | -1000 |
| **C sammanlagt** | | | | | | |
| **K sammanlagt** | | | | | | |
| **T sammanlagt** | | | | | | |
| **V sammanlagt** | 0,1116 | 18,5 | | | -0,1798 | |
| VP | | | | | -0,2914 | |
| VL | 0,1116 | 100,0 | | | 0,1116 | |
| **R sammanlagt** | | | | | | |
| **L sammanlagt** | 0,0730 | 12,1 | | | -0,0604 | |
| Gator | | | | | -0,1334 | |
| Lättrafikgat. | 0,0730 | 100,0 | | | 0,0730 | |
| **E sammanlagt** | | | | | | |
| **S sammanlagt** | | | | | | |
| **M sammanlagt** | | | | | | |
| **W sammanlagt** | | | | | | |