



S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos

380/10.02.03/2013

MAAJAOS § 14

Maankäyttöjaosto 12.2.2018

Valmistelija / kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Kaavatyön S 17-B tarkoituksena on mahdollistaa Amiraalintie 4:n asuinkerrostalohanke liiketiloineen, vastaamaan nopeasti kasvavan kunnan toisen keskustaaajaman Söderkullan asumisen ja palvelujen tarpeisiin. Kaavahankkeen viitesuunnitelmien, kaavaselostuksen liitteenä, lähtökohtana on palvelu- ja senioriasuminen.

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 0,6 ha., rakennusoikeus on 6300 k-m² ja korttelitehokkuus on ek = 1,0. Korkeintaan puolet kerrosalasta voidaan käyttää liikerakentamiseen, ja vähintään enimmäinen kerros on oltava liiketilaa. Uutta rakennusoikeutta vanhaan kaavaan v. 1972 nähden tulee muutoksella n. 5000 k-m² lisää.

S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos on edennyt vaiheeseen, jossa asemakaavamuutos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Liitteet

Liite 1/14. § MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/14. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/14. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.



Liitteet

Liite 1/54. § KH: Kaavakartta

Liite 2/54. § KH: Kaavaselostus

Liite 3/54. § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 46

Maankäyttöjaosto 14.5.2018

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 8.3 - 9.4.2018 yksi lausunto ja muistutus.

Keravan Energia Oy:n lausunto:

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee 20kV keskijännitekaapeleita sekä 0,4kV pienjännitekaapeleita (liite 1). Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja. Tulevaa kulutuksen kasvua varten tarvitsemme varauksen puistomuuntamolle. Esittäisimme sijoituspaikaksi alemmaa VL aluetta (liite 2).

Tuotantoliiketoiminta:

Suunnittelualueen rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisiä kaukolämpöjohtoja sekä maakaasuputki ja ne tulee huomioida alueen suunnittelu- ja rakennustoissa. Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot laskutetaan tilaajalta.

Ehdotus vastineeksi:

Keravan energian kaapeleiden, kaukolämpö- ja maakaasuputkien siirtokustannuksista vastaa muutoksen tilaaja, ja siitä sovitaan erikseen omassa prosessissaan. Puistomuuntamolle on lisätty paikka asemakaavaan.



Muistutus, Sipoon palvelutalosaatiö:

Ehdotettu kaava tarkoittaa haasteita Sipoon palvelutalosaatiön näkökulmasta. Nykyinen infrarakenne tuo jo nyt Söderkullan keskustan asukkaille, Söderkullan keskustassa asioiville henkilöille ja yrityksille suuria vaikeuksia. Sipoon palvelutalosaatiö antaa täten kaavahankkeeseen S 17 B Söderkullan keskusta seuraavat muistutukset:

1. Söderkullan keskustan asukkaille, Söderkullan keskustassa asioiville henkilöille ja yrityksille pitäisi järjestää oma keskustelutilaisuus kaavahankkeesta S 17 B Söderkullan keskustasta.
2. Miten aiotaan hoitaa autojen pysäköinnin sekä Sipoon palvelutalosaatiön Palvelutalo Lindan asiakkaiden ja asukkaiden kuljetuksen tulevaisuudessa? Amiraalintiellä olevat molemmat Palvelutalo Lindaan vietävät liitännät ovat paloturvallisuuden ja hätäpoistumistilanteiden takia pakollisia.
3. Palvelutaloilla on erityistarpeita koskien muiden muassa liittymiä, hätäkuljetuksia, palo- ja pelastussuunnitelmia, joita olisi tarpeen huomioida kaavasunnitelmia tehtäessä ja laatiessa sekä infrarakenteessa. Tällaisia erityistarpeita tarvitaan Amiraalintie 4:n kaavasunnitelmassa, nykyisessä Amiraalintie 6:n toiminnassa sekä suunnitteilla olevassa Palvelutalo Linda III:ssa.
4. Tulevien rakennusten maankäytöstä ja rakennusaikaisista järjestelyistä pitäisi tiedottaa asukkaita ja muita toimijoita koskien Amiraalintie 4, Lidl, Palvelutalo Linda III, Söderkullan Liikekeskusta ja Sibbesborgia. Olisiko paikallaan rakennuttajien, toimijoiden ja urakoitsijoiden yhteistyön suunnittelun mahdollistaminen?
5. Julkista tilaa, kuten Söderkullan keskustaa, pitäisi suunnitella käyttäjäystävällisesti saatavuutta ajatellen, kuten vammaisten, iäkkäiden, kouluoppilaiden ja muiden käyttäjien, asukkaiden ja asiakkaiden ominaisuuksien näkökulmasta.
6. Tulevaisuuden, alueella toimivien, julkisten palvelujen saatavuutta pitäisi turvata, kuten terveyskeskuksen, pankkien ja yritysten, liikkuvuuden, liikenteen, liikennesuuntien ja julkisen liikenteen näkökulmasta.
7. Rakennusaikaisia järjestelyjä suunniteltaessa pitää huomioida infrarakennetta, toimivien rakennusten ja palvelujen saatavuutta sekä jalankulkijoiden, autojen ja muiden alueella liikkuvien tahojen tarpeesta.

Ehdotus vastineeksi:

Hanketta esiteltiin Sipoonlahden koulun asukastilaisuuden yhteydessä 5.3.2018. Samoin hanke on ollut esillä esim. kaavoituksen alkaessa ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä lehdistössä. Tarpeen mukaan alueen yrittäjien kanssa tullaan järjestämään tapaamisia hankkeen käytännön järjestelyistä.



Sipoon palvelutalosaatiön kanssa on järjestetty tapaamisia ja katselmus paikan päällä mm. liittymistä. On laadittu yhdessä Sipoon palvelutalosaatiön kanssa suunnitelma jolla liittymien ja pysäköinnin ongelma on pystytty ratkaisemaan yhteisymmärryksessä.

Pelastusteitä ei myöskään vaaranneta, ne toimivat edelleen normaalisti. Syksyllä 2018 ollaan järjestämässä jälleen Söderkulla-iltaa, jossa käsitellään ajankohtaisia ja tulevia hankkeita nopeasti kasvavassa paikalliskeskuksessa. Alueen rakentajia informoidaan toisistaan suunnittelupalavereissa. Uudisrakentaminen Amiraalintie 4:ään on jo määräystenkin pohjalta esteetöntä. Tämä kaavahanke mahdollistaa merkittävän palvelutason parannuksen Söderkullan keskustassa apteekkeineen, ravintoloineen, lääkäriasemineen ja kukkakauppoineen, asumisen lisäksi.

Liitteet

Liite 1/§ 46 MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/§ 46 MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/§ 46 MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KH § 145

Kunnanhallitus 22.5.2018

Liitteet

Liite 1/§ 145 KH: Kaavakartta

Liite 2/§ 145 KH: Kaavaselostus

Liite 3/§ 145 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy vastineet S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Päätös



Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KV § 48

Valtuusto 11.6.2018

Liitteet

Liite 1/47.§ KV: Kaavakartta

Liite 2/47.§ KV: Kaavaselostus

Liite 3/47.§ KV: Kaavaselostuksen liitteet

Ehdotus

Valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Päätös

Valtuusto hyväksyi asemakaavan.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa / Riktigheten av utdraget ur det vederböriligen undertecknade och justerade protokollet bestyrker:

Heidi Träskelin
tiiminvetäjä

Sipoossa/Sibbo den 20.6.2018

Liitteet

- Liite Kaavakartta, S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos
- Liite Kaavaselostuksen liitteet, S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos
- Liite Kaavaselostus, S 17-B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4 asemakaavan muutos



VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42079
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta



- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Iso Kylätie 18
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)sipoo.fi
Vaihde +358 9 23531
Faksi +358 9 2353 6209

Pöytäkirja on 19.6.2018 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 20.6.2018.