

S 18 Karjuhaantien YL-korttelin asemakaavan muutos S 18 Detaljplaneändring för Galthagsvägens YL-kvarter

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



26.4.2011

Sipoo, Söderkulla, Karjuhaantien YL-korttelin asemakaavan muutos

Kaavamuutosalue Söderkulla 1:n asemakaavan kortteli 6, kiinteistö K6 T9 RN:o 4:1317, sijaitsee Sipoon kunnassa Massbyn kylässä Söderkullan taajamassa. Alueen edellinen kaavamuutos vahvistettiin 2.2.1990.

Tämä selostus liittyy 6.4.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat

Selostuksen on laatinut Matti Kanerva ja Birgitta Smeds.

Kaavan laatija:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Kaavan valmistelija:
Birgitta Smeds, suunnittelija
puh (09) 2356 6725
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sibbo, Söderkulla, detaljplaneändring för Galthagsvägens YL-kvarter

Planändringsområdet kvarter 6, fasighet K6 T9 Rnr 4:1317, i detaljplan för Söderkulla 1 är beläget i Sibbo kommun i Massby by i Söderkulla tätort. Områdets föregående planändring fastställdes 2.2.1990.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 6.4.2011.

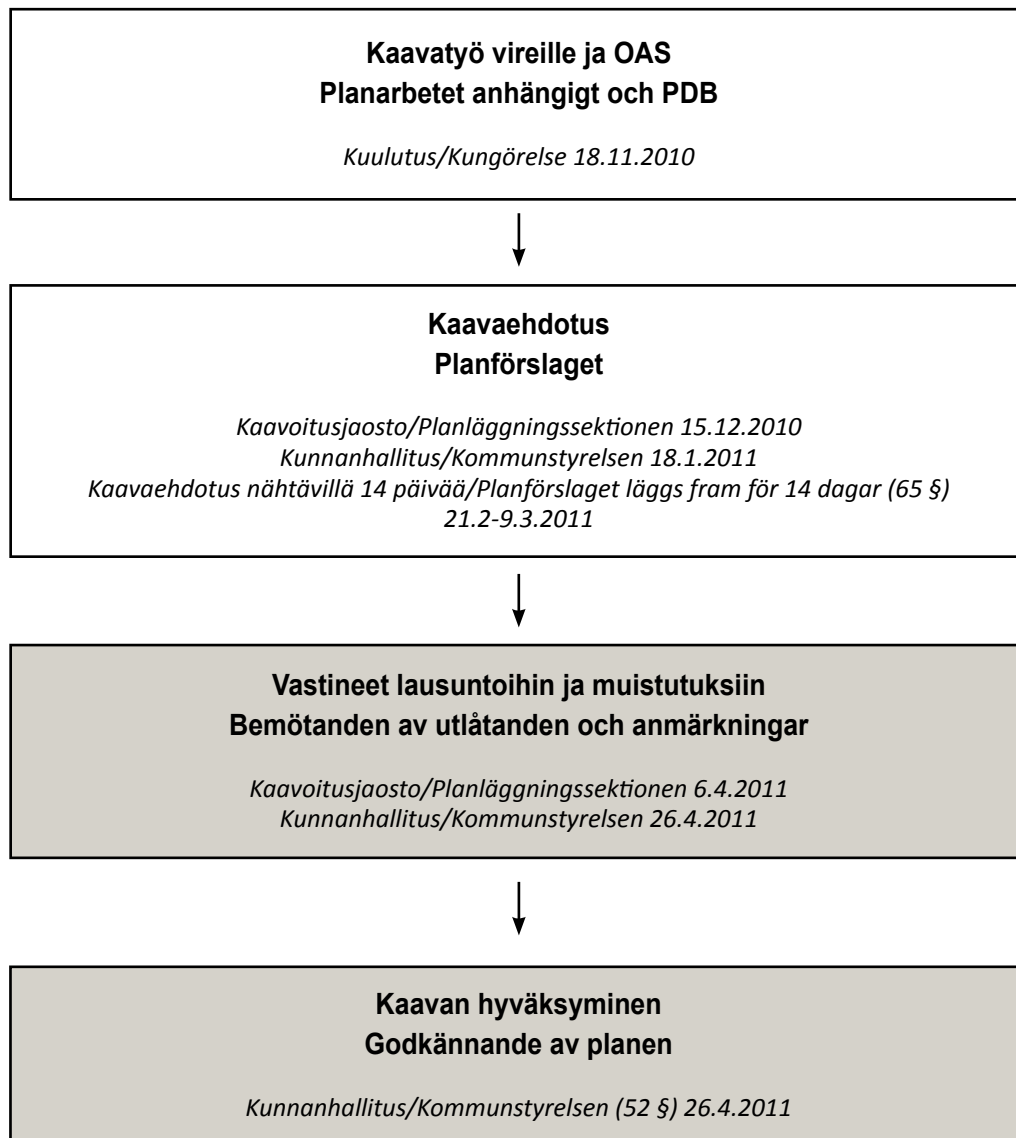
Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Matti Kanerva och Birgitta Smeds.

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Planens beredare:
Birgitta Smeds, planerare
tel (09) 2353 6725
fornamn.efternamn@sibbo.fi





1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Massbyn kylä, kiinteistö K6 T9 RN:o 4:1317, Söderkulla

Kaavan nimi: Karjuhaantien YL-korttelin asemakaavan muutos

Kaavanumero: S 18

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Massby by, fastighet K6 T9 Rnr 4:1317, Söderkulla

Planens namn : Detaljplaneändring för Galthagsvägens YL-kvarter

Planens nummer: S 18

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee etelä-Sipoossa Söderkullan taajamassa, jonka keskusta on n. 1,0 km. Alue rajautuu länsisivultaan Katajankaareen, pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen AO-1, idässä Mustikanvarteen ja etelässä Karjuhaantielle.

Asemakaavamuutos käsittää kiinteistön K6 T9 RN:o 4:1317 joka on Sipoon kunnan omistuksessa.

1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplanens ändringsområde ligger i tätorten Söderkulla i södra Sibbo ca 1,0 km från Söderkulla centrum. Området gränsar i väster till Enbågen, i norr till kvartersområde för fristående småhus AO-1, i öster till Blåbärsgränd och i söder till Galthagsvägen..

Detaljplaneändringen omfattar den kommunägda fastigheten K6 T9 Rnr 4:1317.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa tarpeettomaksi käynyt YL-korttelialue asuinkorttelialueeksi. Asemakaavamuutos perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2011-2014.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra det obehövliga YL-kvartersområdet till bostadskvartersområde. Detaljplaneändringen grundar sig på planläggningsprogrammet 2011–2014, som har godkänts av kommunstyrelsen i Sibbo.



Näkymä Karjuhaantieltä pohjoseen, kaavamuutosalue oikealla. Vy norrut från Galthagsvägen, planändringsområdet till höger.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. Suunnittelun lähtökohdat	10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	11
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	11
3.2.3 Osayleiskaava	11
3.2.4 Asemakaava	11
3.2.5 Rakennusjärjestys	14
3.2.6 Rakennuskiellot	14
3.2.7 Pohjakartta	14
3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset	14
4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireille tulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	16
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
5. Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	18
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	18
6. Asemakaavan toteutus	19
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3 Toteutuksen seuranta	19



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Putki- ja johtokartta
Liite 4. Ote maa- ja kallioperäkartoista
Liite 5. Asemakaavakartta
Liite 6. Kaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 7. Havainnekuva

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008



Näkymä Karjuhaantietä pitkin itään, kaavamuutosalue vasemmalla.
Vy österut längs Galthagsvägen, planändringsområdet till vänster.

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Detaljplaneområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	4
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. Sammandrag	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	8
3. Utgångspunkter	10
3.1 En allmän beskrivning av området	10
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	11
3.1.3 Markägoförhållanden	11
3.2 Planeringssituationen	11
3.2.1 Landskapsplanen	11
3.2.2 Generalplanen	11
3.2.3 Delgeneralplanen	11
3.2.4 Detaljplanen.....	11
3.2.5 Byggnadsordningen	14
3.2.6 Byggförbud	14
3.2.7 Grundkarta	14
3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet	14
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	15
4.1 Behovet av detaljplanering	15
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.3 Deltagande och samarbete	15
4.3.1 Intressenter	15
4.3.2 Anhängiggörande	15
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	15
4.4 Mål för detaljplanen.....	16
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	16
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	16
5. Redogörelse för detaljplanen	18
5.3 Områdesreserveringar	18
5.4 Planens konsekvenser	18
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	18
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin.....	18
5.6 Detaljplanebeteckningar och	
-bestämmelser	18
6. Genomförande av detaljplanen.....	19
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	19
6.2 Genomförande och tidsplanering	19
6.3 Uppföljning av genomförandet	19



1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Uppföljningsblankett
Bilaga 2 Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3 Rör- och ledningskarta
Bilaga 4 Utdrag ur jordmåns- och berggrundskartorna
Bilaga 5 Detaljplanekarta
Bilaga 6 Detaljplanbeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 7 Illustration

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi , Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008



*Näkymä Mustikanvarrelta pitkin pohjoiseen, kaavamuutosalue vasemmalla.
Vy norrut längs Blåbärsgård, planändringsområdet till vänster.*

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2011-2014.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 18.11.2010 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 18.11.2010. Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaavoitusjaostossa 15.12.2010 ja kunnanhallituksessa 18.1.2011. Kaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 21.2. - 3.3.2011. Nähtävilläolon aikana saapunut muistutus ja siihen annettu vastine käsiteltiin kaavoitusjaostossa 6.4.2011 ja kunnanhallituksessa 26.4.2011. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus (MRL 52 §). Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 26.4.2011.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on Sipoon yleiskaavassa 2025 taajamatoimintojen aluetta, tulevaa Söderkullan keskustaa. Muutosalue käsittää yhden kortteliosan. Voimassa olevassa kaavassa (2.2.1990) kortteliosa on osoitettu julkisille lähipalvelutoiminnoille ja siinä on varaus päiväkodille. Kortteliosa on jäänyt rakentamatta ja päiväkotitoiminta on siirtynyt Söderkullan keskustaan. Asemakaava-alue on muilta osin rakennettu asuinpientaloilla. Asemakaavamuutos mahdollistaa pientalorakentamisen korttelialueelle.

Muutosalueen rajausta seuraa YL-korttelialueen rajoja. Alueeseen liitytään Mustikantieltä ja kortteliosaan muodostuu kaksi omakotitalotonttia. Autopaikat sijaitsevat tontilla.

Alueen korttelitehokkuudet ovat (AO) $e_k=0,2$ ja kerrosluku $1u\frac{1}{2}$.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneändringen grundar sig på planläggningsprogrammet 2011–2014, som har godkänts av kommunstyrelsen i Sibbo.

Planarbetets anhängighet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram offentligt 18.11.2010. Förslaget till detaljplaneändring behandlades i planläggningssektionen 15.12.2010 och i kommunstyrelsen 18.1.2011. Förslaget till detaljplaneändring lades fram offentligt 21.2-3.3.2011. Anmärkningen som lämnats in under framläggningstiden samt bemötandet på denna behandlades i planläggningssektionen 6.4.2011 och i kommunstyrelsen 26.4.2011.

Detaljplaneändringen är av ringa betydelse och den godkänns av kommunstyrelsen (MarkByggL 52 §) Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen 26.4.2011.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är detaljplanens ändringsområde anvisat som område för tätortsfunktioner, en del av Söderkulla framtida centrum. Ändringsområdet omfattar ett kvartersområde. I den gällande planen (2.2.1990) anvisas området som kvartersområde för offentlig närservice och är reserverad för daghem. Kvartersområdet är obebyggt och daghemsverksamheten har flyttats till Söderkulla centrum.

Detaljplaneområdet är till övriga delar bebyggt med fristående småhus. Detaljplaneändringen möjliggör småhusbyggande i kvartersområdet.

Ändringsområdets gränser följer YL-kvartersområdets gränser. Anslutningen till området sker från Blåbärsgränden och två egnahemshustomter bildas i kvartersdelen. Bilplatserna är belägna på tomten.

Områdets kvartersexploatering är (AO) $e_k = 0,2$ och vångstalet $1u\frac{1}{2}$.



Havainnekuva
Illustration

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

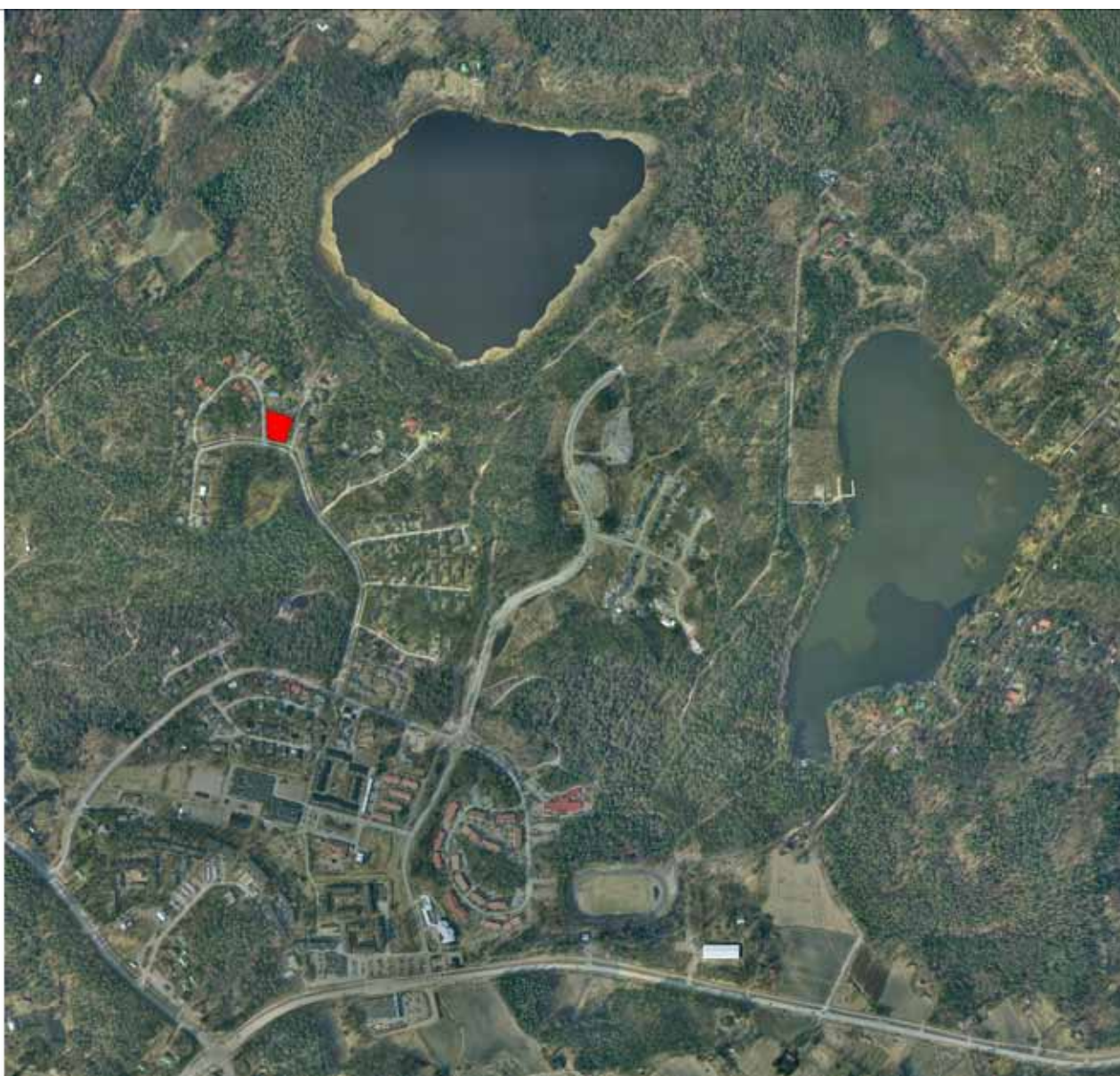
1936 m²:n laajuinen kaavamuutosalue käsittää yhden korttelinosan ja sijaitsee Sipoon eteläisen taajaman ja keskuksen Söderkullan pohjoisosassa aivan taajamakeskuksen tuntumassa. Kortteliosa on kunnan maanomistuksessa ja se on sekä asumaton että rakentamaton. Kaava-alue on pientalovaltaista ja muilta osin rakennettu.

Alue tukeutuu palveluiltaan pääosin Söderkullan keskustaan n.1,0 km päässä. Keskustan tuntumassa on toteutussa päiväkotia, ja sen vieressä on Sipoonlahden koulu ala- ja yläasteineen. Koulut, kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Söderkullan urheilu- ja leikkurakenttineen on n. 1000 m päässä.

3.1 En allmän beskrivning av området

Det 1936 m² stora planändringsområdet omfattar ett kvartersområde och ligger i norra delen av Söderkulla, kommunens centrum i söder. Kommunen äger marken i kvartersdelen som är obebodd och obebyggd. Planområdet är småhusbetonat och till övriga delar bebyggt.

Service i området stöder sig huvudsakligen på tjänsterna i Söderkulla centrum som ligger på ca 1,0 km avstånd. I närheten av centrum byggs ett daghem och bredvid det ligger Sipoonlahden koulu med låg- och högstadium. Skolor, bibliotek och kommersiell service finns i Söderkulla centrum. Söderkulla idrottsplan med friidrottsplan ligger på ca 1000 m:s avstånd.



Asemakaava-alue punaisella vuoden 2006 ilmakuvassa
Detaljplaneområdet med rött på en flygbild från år 2006

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamutosalueella kasvaa pöheikköä, nuoria puita ja muutama isompi mänty. Maaperä on kalliota.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Söderkullan asutusalueen pohjoisosassa Karjuhaantien varrella. Muutosalue liittyy välittömästi rakennettuun pientaloasutukseen. Asuntoalueen tiet on linjattu maaston muodot huomioiden ja korttelit rajoittuvat asemakaavateihin. Liikenneyhteydet Söderkullan keskustaan kulkevat Karjuhaantien kautta.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan omistuksessa olevalla kiinteistöillä K6 T9 RN:o 4:1317

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (valituskäsittely kesken) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

3.2.3 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymä Söderkullan osayleiskaava 2015. Kaava-alue on tässä asuntoaluetta (A).

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Söderkulla 1 Karjuhaka asemakaava, entinen rakennuskaava (vahvistettu 9.4.1974) ja asemakaavamuutos, entinen rakennuskaavamuutos, osalle Massbyn kylää, korttelit 001-006 sekä näihin liittyville tie ja puistoalueille (vahvistettu 2.2.1990). Alueen nykyinen maankäyttö on pääosin asemakaavan mukaista.

3.1.1 Naturmiljön

På planändringsområdet växer buskar, små träd och några större tallar. Jordmånen är bergig.

3.1.2 Den byggda miljön

Planändringsområdet ligger i norra delen av Söderkulla bosättningsområde längs Galthagsvägen. Ändringsområdet gränsar omedelbart till småhusbebyggelsen. Bostadsområdets vägar följer terrängens former och kvarteren gränsar till detaljplanevägar. Trafikförbindelserna till Söderkulla centrum går via Galthagsvägen.

3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet är beläget på den kommunägda fastigheten K6 T9 Rnr 4:1317

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan godkänd av Miljöministeriet 15.2.2010 (besvär under behandling) är planområdet i huvudsak område för tätortsfunktioner (A).

3.2.2 Generalplanen

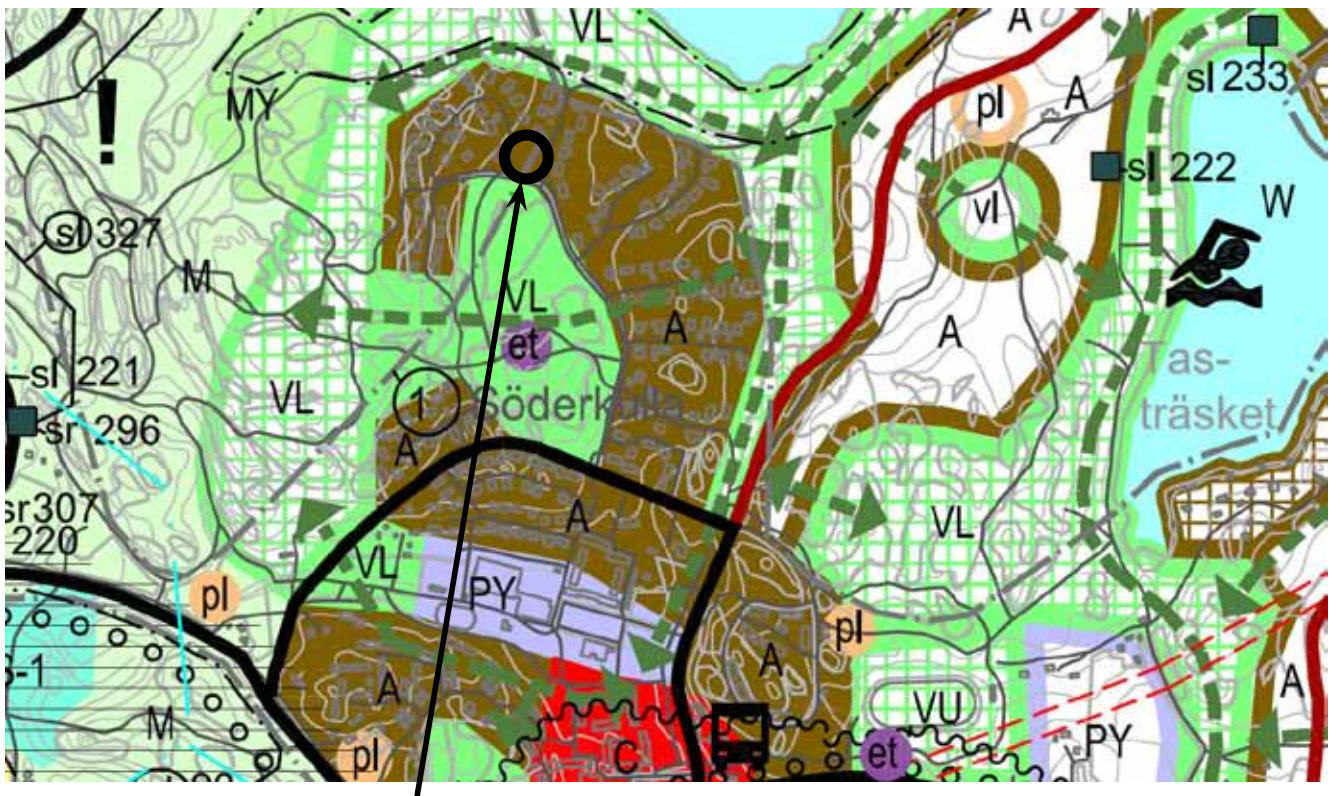
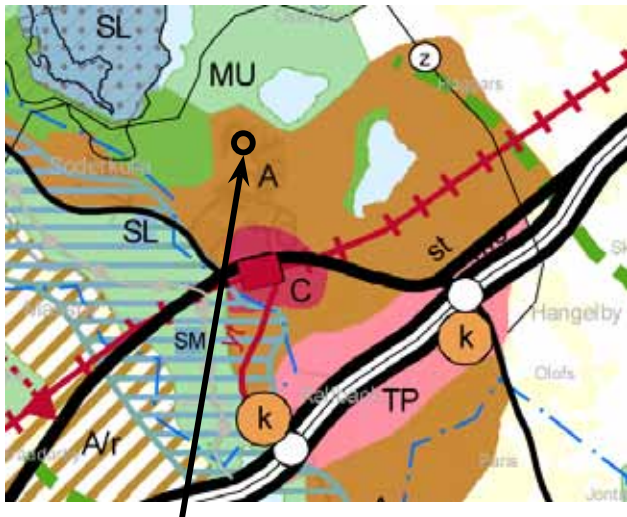
I Generalplan för Sibbo 2025, som fullmäktige i Sibbo godkände 15.12.2008 (generalplanen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av besvär under behandling i HFD), anvisas planområdet som område för tätortsfunktioner (A).

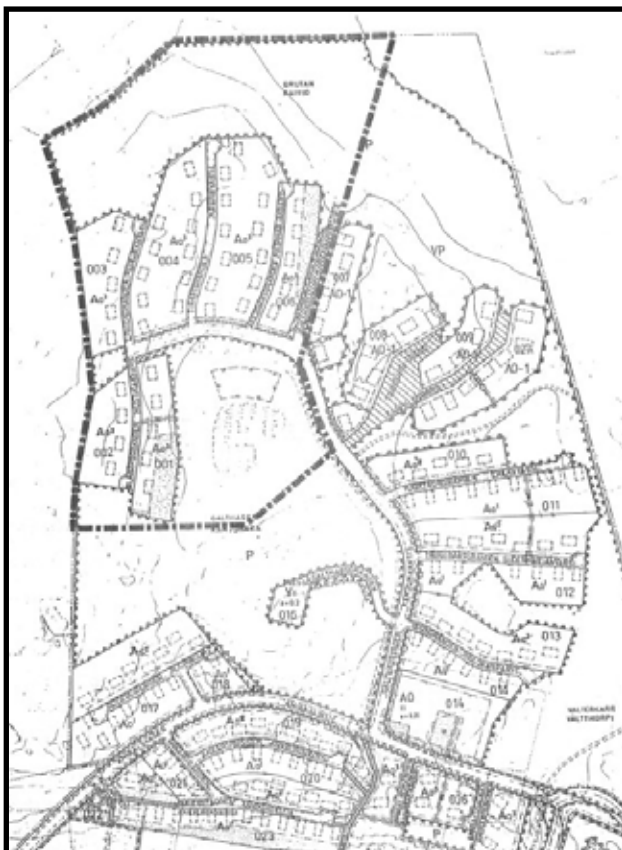
3.2.3 Delgeneralplanen

Söderkulla delgeneralplan 2015, som fullmäktige godkände 28.1.2002, är i kraft på planeringsområdet. Planområdet ligger i den här planen på bostadsområde (A).

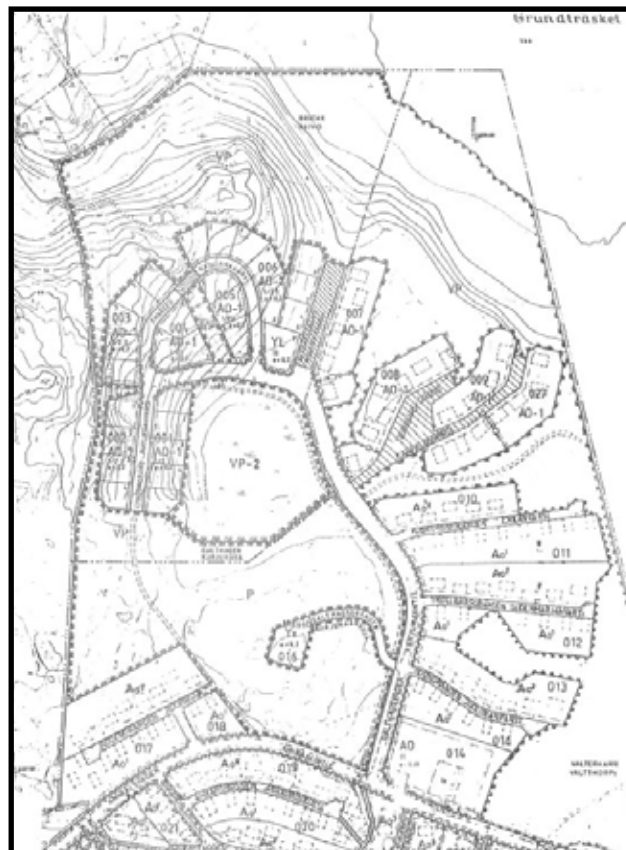
3.2.4 Detaljplanen

På planeringsområdet gäller detaljplan, f.d. byggnadsplan, för Söderkulla 1 Galthagen (fastställd 9.4.1974) och detaljplaneändring, f.d. byggnadsplaneändring för del av Massby by kvarter 001-006, jämte väg och parkområden (fastställd 2.2.1990). Områdets nuvarande markanvändning är huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.

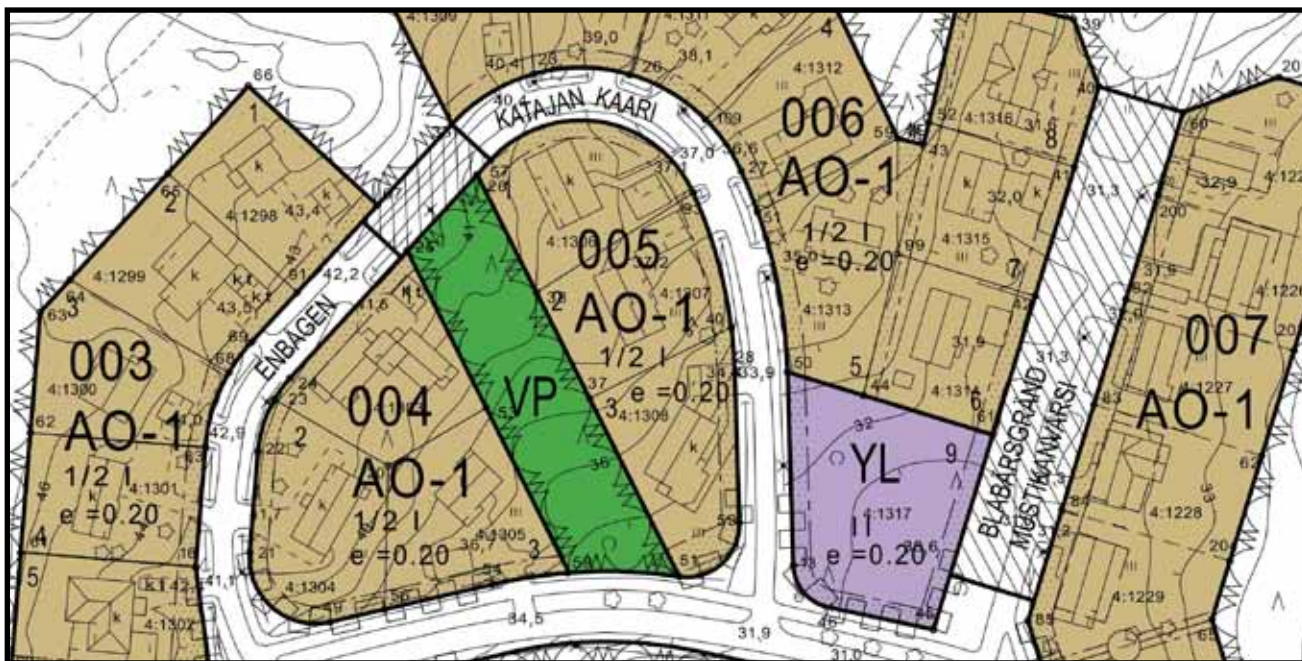




Söderkulla 1 Karjuhaka rakennuskaava (9.4.1974)
Byggnadsplan för Söderkulla 1 Galthagen (9.4.1974)



Rakennuskaavamuutos (2.2.1990)
Byggnadsplaneändring (2.2.1990)



Ote alueen nykyisestä, voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue YL on kaavassa lilan värinen.
Utdrag ur den nuvarande för området gällande detaljplanen. Planändringsområdet YL är lilafärgat i planen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset

Alue liittyy myös suunnitelmissa olevaan osayleiskaavakilpailuun Söderkullan kehityksestä.

3.2.5 Byggnadsordningen

Förutom bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska bestämmelserna i byggnadsordningen, som fullmäktige godkände 20.4.2002 och 7.10.2005, följas i Sibbo kommun, såvida annat inte bestämts i en generalplan med rättsverkningar, en detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar detalj- och generalplanerna så att planbestämmelserna går före.

3.2.6 Byggförbud

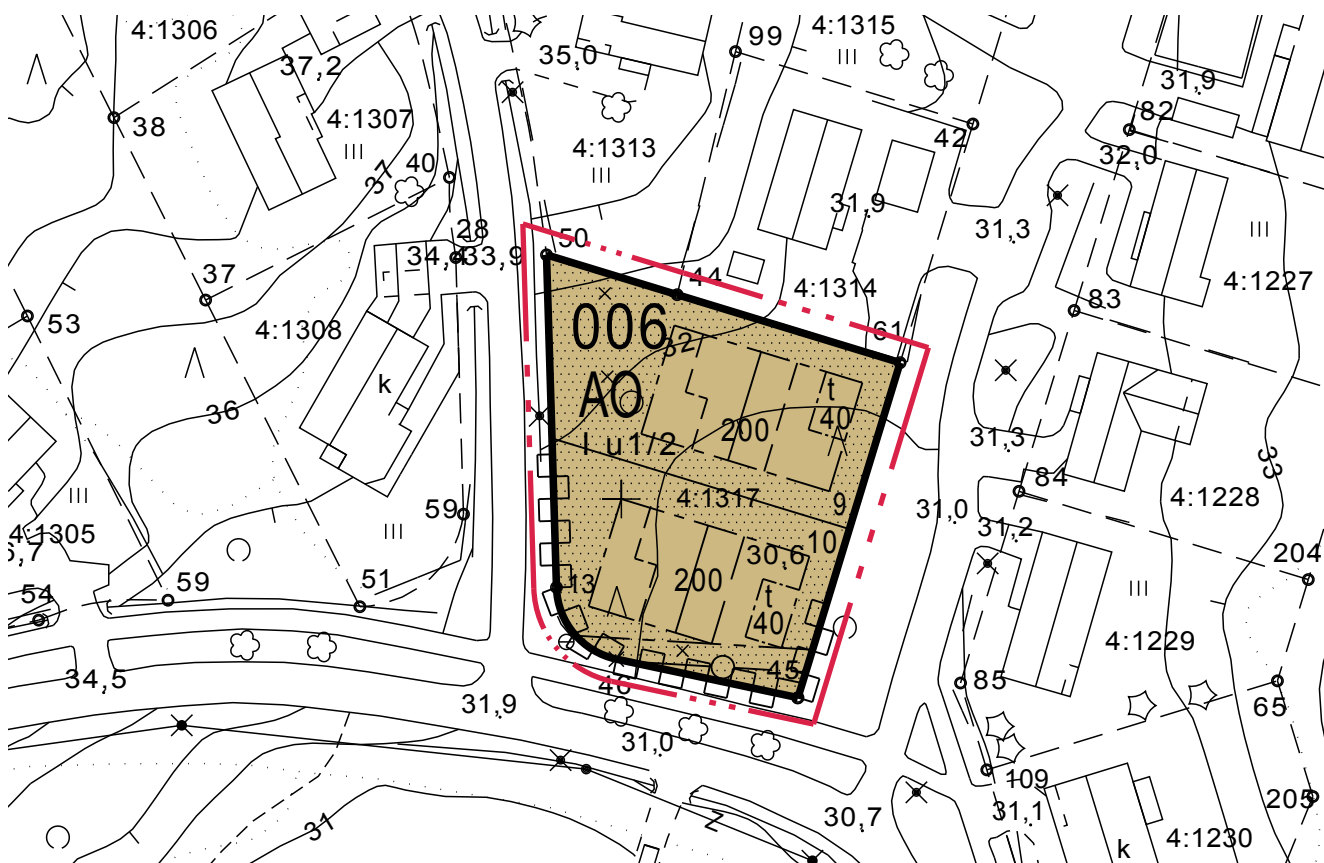
På planeringsområdet råder inte byggförbud.

3.2.7 Grundkarta

Grundkartan i skalan 1:1 000 uppdateras i samband med utarbetandet av planen.

3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet

Området berörs också av den planerade tävlingen om en generalplan för utveckling av Söderkulla.



Ote Kariuhaan YL-korttelin asemakaavan muutoksesta.

Utdrag ur detaljplaneändringen för Galthagsvägens YL-kvarter.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty jotta tarpeettomaksi osoittautuneen YL-korttelialueen varaama maa-alue saadaan asumiskäyttöön. Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa myös tällä kaavahankkeella. Nykyään noin 2000 m² kokoinen tontti on pienehkö Y-tontiksi ja suunta on että pyritään suurempiin päiväkotiyksikkökokoihin. Myös sijainti on Y-aluevarausta ajatellen väärä.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Karjuhaantien YL-korttelialueen asemakaavan muutos perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2011–2014. Asemakaavahanke käynnistettiin marraskuussa 2010.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 18.11.2010. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja valmista suoraan ehdotukseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivätty 18.11.2010. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavatyön ajan antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisesta kuitenkin etukäteen. Kaavan etenemisestä ilmoitetaan naapureille kirjeitse.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen har inletts för att utnyttja marken som reserverats för YL-kvartersområdet till bostadsbyggnad. YL-reserveringen har visat sig obehövlig. Planprojektet är också en del av genomförandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi. Numera räknas en tomt i storleksklassen 2000 m² vara rätt liten som Y-tomt och man strävar till större daghemsenheter. Inte heller tomtens läge är lämpligt som Y-tomt.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneändringen för Galthagsvägens YL-kvartersområde grundar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2011–2014. Detaljplaneprojektet inleddes i november 2010.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna är markägare, invånare, företagare, byggar och underhållare av infrastrukturen samt övriga aktörer på planområdet och det angränsande området. Dessutom är myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen intressenter. Intressenterna räknas närmare upp i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetets anhängighet kungjordes 18.11.2010. Anhängiggörandet publicerades i kommunens offentliga annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Detaljplanearbetet har inte betydande verkningar och den bereds direkt som förslag och godkänns av kommunstyrelsen. Programmet för deltagande och bedömning är daterat 18.11.2010. 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. Information om planarbetets gång sänds till grannarna per brev.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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.

Asemakaavalla 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Söderkulla on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi kunnan merkittävimmistä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää asumispainoisena keskustatoimintojen alueena. Kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen kortteliosassa. Tarpeettomaksi käynyt julkisten lähipalvelujen YL-alue muutetaan AO-korttelialueeksi. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus (MRL 52 §).

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008) taajamatoimintojen aluetta.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
Asemakaavan muutoksen vähäisyydestä johtuen vaihtoehtotarkasteluja ei ole tehty.

Kaavamuutostyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiatkohdat:

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav

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.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Söderkulla är enligt generalplan för Sibbo ett av kommunens viktigaste tillväxtområden vilket skall utvecklas som ett område för centrumfunktioner med tonvikt på boende. Planändringen möjliggör byggande av fristående småhus i kvartersområdet. Det obehövliga YL-kvarteret för offentlig närservice ändras till AO-kvartersområde. Planändringen har ringa verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen (MarkByggl 52 §).

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planområdet anvisas såväl i landskapsplanen för Östra Nyland (Miljöministeriet 15.2.2010) som i Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) som område för tätortsfunktioner.

Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Planarbetet styrs också av planeringsprinciperna som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka de mest centrala i detta planarbete är följande:

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.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

I stadsregionernas 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.

I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion skall man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen skall betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen skall man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.



Grundträsket sijaisee kaavamuutosalueelta n. 300 m koilliseen. Grundträsket ligger ca 300 m nordost om planändringsområdet.

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

YL-korttelialue muutetaan AO-alueeksi. Pysäköinti ja autopaikat sijaistavat tonteilla. Mitoitustiedot on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa. Kaava-alueen kokonaispinta on 1936 m².

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 006. Asemakaavan muutoksella muodostuvat tontit 9 ja 10. Korttelialueen pinta-alue on 1936 m². Rakennusoikeus on yhteensä 387,2 m² (e=0,2)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset uudisrakentamiselle. Alueen rakennuskanta täydentyy ja säilyy nykyisen kaltaisena. Vaikutus taajamakuvaan on eheyttävä. Alueen ilme siistiytyy kun hoitamaton metsikkö saadaan asuinkäyttöön.

Tontille ajoliikenteelle varataan yhteydet Mustikanvarrelta.

Kaavamuutosalue liittyy kunnallistekniikaltaan menevien linjausten kautta ja vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat normaalin viemäri- vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Uusi asuinkortteli tuo tuloja kunnalle verojen ja tontinmyynnin kautta.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 6. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.1 Planens struktur

YL-kvartersområdet ändras till AO-kvarter. Parkeringen och bilplatserna är belägna på tomterna. Dimensioneringsuppgifterna presenteras närmare i detaljplanens uppföljningsblankett som finns som bilaga till den här beskrivningen. Planområdets helhetsareal är 1936 m².

5.3 Områdesreserveringar

Detaljplaneändringen omfattar en del av kvarteret 006. Med detaljplaneändringen bildas tomterna 9 och 10. Kvartersområdets areal är 1936 m². Byggrätten är sammanlagt 387,2 m² (e=0,2)

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Genom planändringen skapas förutsättningar för nybyggnad. Områdets byggnation kompletteras och bevaras lik den nuvarande. Konsekvenserna för tätortsbilden är förenhetligande. Området blir snyggare när den ovårdade skogsdungen tas i bostadsanvändning.

För körning till tomten reserveras förbindelser från Blåbärsgränden.

Ändringsområdet ansluts till den existerande kommuntekniken och konsekvenserna av belastningen på nätet är normala inom ramen för normal avlopps-, vatten-, fjärrvärme- och elnätsutvidgning.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Det nya bostadskvarteret medför inkomster för kommunen i form av skatteinkomster och tomtförsäljning.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras i bilaga 6. Planbeteckningarna och planbestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa rakentamistapaohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 26.4.2011

Esittelijä:
Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165

Kaavan laatija:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA

Kaavan valmistelija:
Birgitta Smeds, suunnittelija

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningarna för byggnadssätt styr genomförandet av detaljplanen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast då planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet på området genom behövligt lovförfarande..

Sibbo 26.4.2011

Föredragande:
Mikko Aho, utvecklingsdirektör
arkitekt SAFA, YKS 165

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef
arkitekt SAFA

Planens beredare
Birgitta Smeds, planerare



*Katunäkymä kaavamuutosalueen pohjoispuolella
Gatuvy norr om ändringsområdet*

