

S24 Sipoonlahden ranta

S 24 Sibbovikens strand

Selostuksen liitteet

Beskrivningens bilagor



Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Asemakaavaluonnoksen vastineraportti

Liite 3: Voimassa oleva / poistuva asemakaava

Liite 4: Vesi- ja viemäriverkosto

Liite 5: Havainnekuva

Liite 6: Hulevesisuunnitelma

Liite 7: Asemakaavakartan pienennös ja asemakaavamääräykset

Liite 8: Asemakaavan seurantalomake

Liite 9: Viranomaisneuvottelun 24.10.2014 muistio

Bilaga 1: Programmet för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Rapport gällande planutkastets bemötande

Bilaga 3: Gällande/utgående detaljplan

Bilaga 4: Vatten- och avloppsledningsnätet

Bilaga 5: Illustration

Bilaga 6: Dagvattenplan

Bilaga 7: Förminskning av detaljplanekartan samt detaljplanens beteckningar och bestämmelser

Bilaga 8: Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 9: Pro memoria från myndighetsmöte 24.10.2014

S 24 Sipoonlahden ranta S 24 Sibbovikens strand

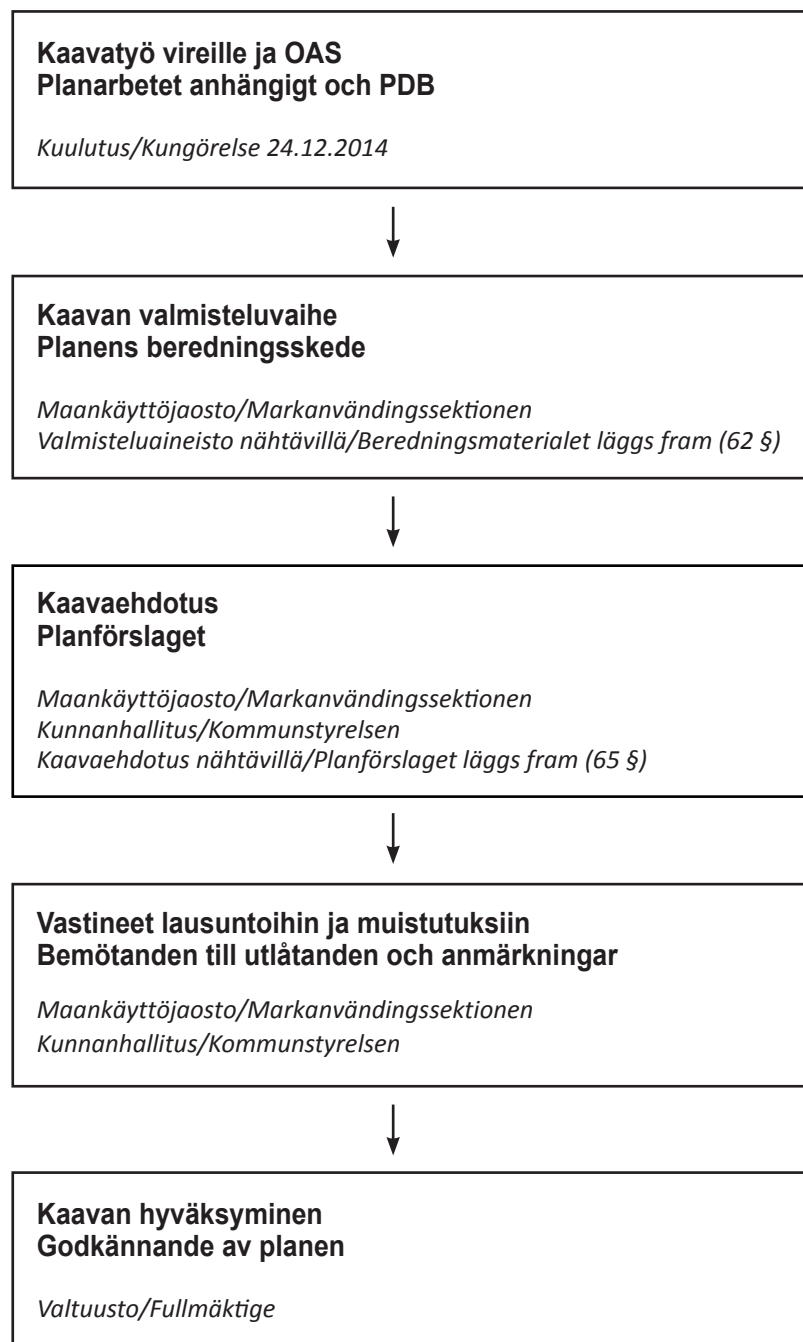
Asemakaavan muutos
Detaljplane^a ndring

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



18.12.2014

päivitetty 30.11.2015
uppdaterad 30.11.2015



Kaavan laatija - Planens beredare

Kaavoitaja - Planläggare Pilvi Nummi

Kaavoittaja - Planläggare Hertta Ahvenainen

Kaavoituspäällikkö – Planläggningschef Matti Kanerva, arkkitehti SAFA – arkitekt SAFA

Konsultti - Konsult

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Katso yhteystiedot raportin lopusta.

Se 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 Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs 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 vid 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 bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång på Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Raportin viistoilmakuvat © Ikuvaari Oy ja Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

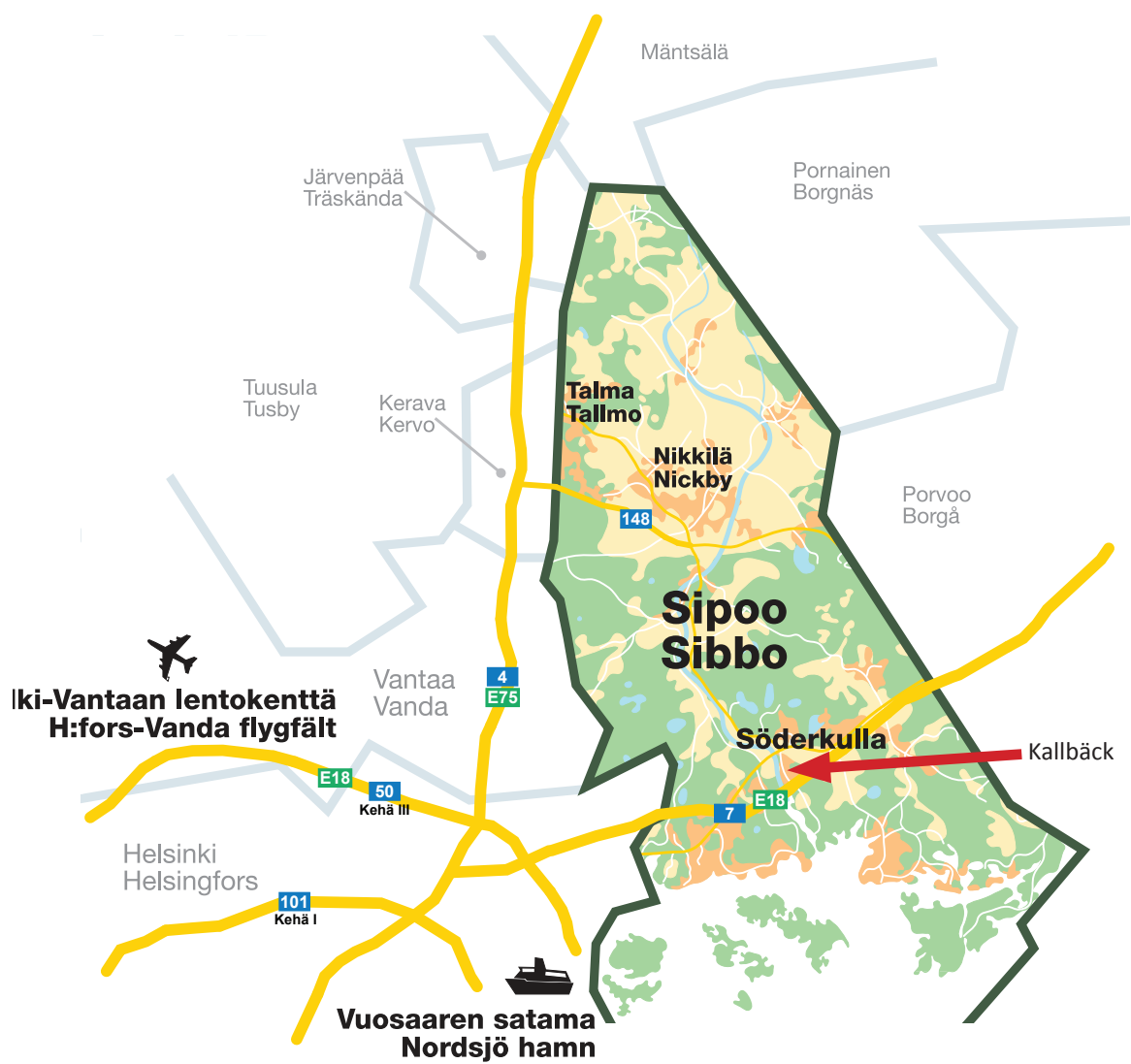
Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen yhteistyössä Sipoon kunnan kaavoitusyksikön kanssa.

Snedflygbilder © Ikuvaari Oy och Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Programmet har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy i samarbete med Sibbo kommuns planläggningsenhet.



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon kunnan (735) eteläosassa Kallbäckin (414) alueella, Porvoonväylän (vt7) pohjoispuolella, Sipoonlahden pohjoiskärjessä. Etäisyys Söderkullaan on noin 1,5 km ja Sipoon kirkonkylään, Nikkilään noin 12 km.

Asemakaava-alueelta on noin 30 km:n matka Helsingin keskustaan ja noin 19 km Itäkeskukseen. Vantaalle, Tikkurilaan on noin 21 km, Keravalle 23 km ja Porvooseen on noin 25 km.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha ja se rajautuu olemassa olevien tilojen, Häggkullan (8-0) ja Soltorpin (3-94) rajojen mukaan. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu viherkaistale Sipoonjoen vesijättömaan ja kiinteistöjen välissä ja Eriksnäsintietä alueelle johtava tie, joka liittyy Sibbesborgin osayleiskaava-alueen katuverkostoon.

Suunnittelualuetta rajaa koillisessa maatilatyypinen kiinteistö 3:13, kaakossa huoltoasemakäytössä oleva kiinteistö 8-5, lounaassa Sipoonjoen suistoalue ja luoteessa kiinteistöön 3-127 kuuluva metsäinen alue.

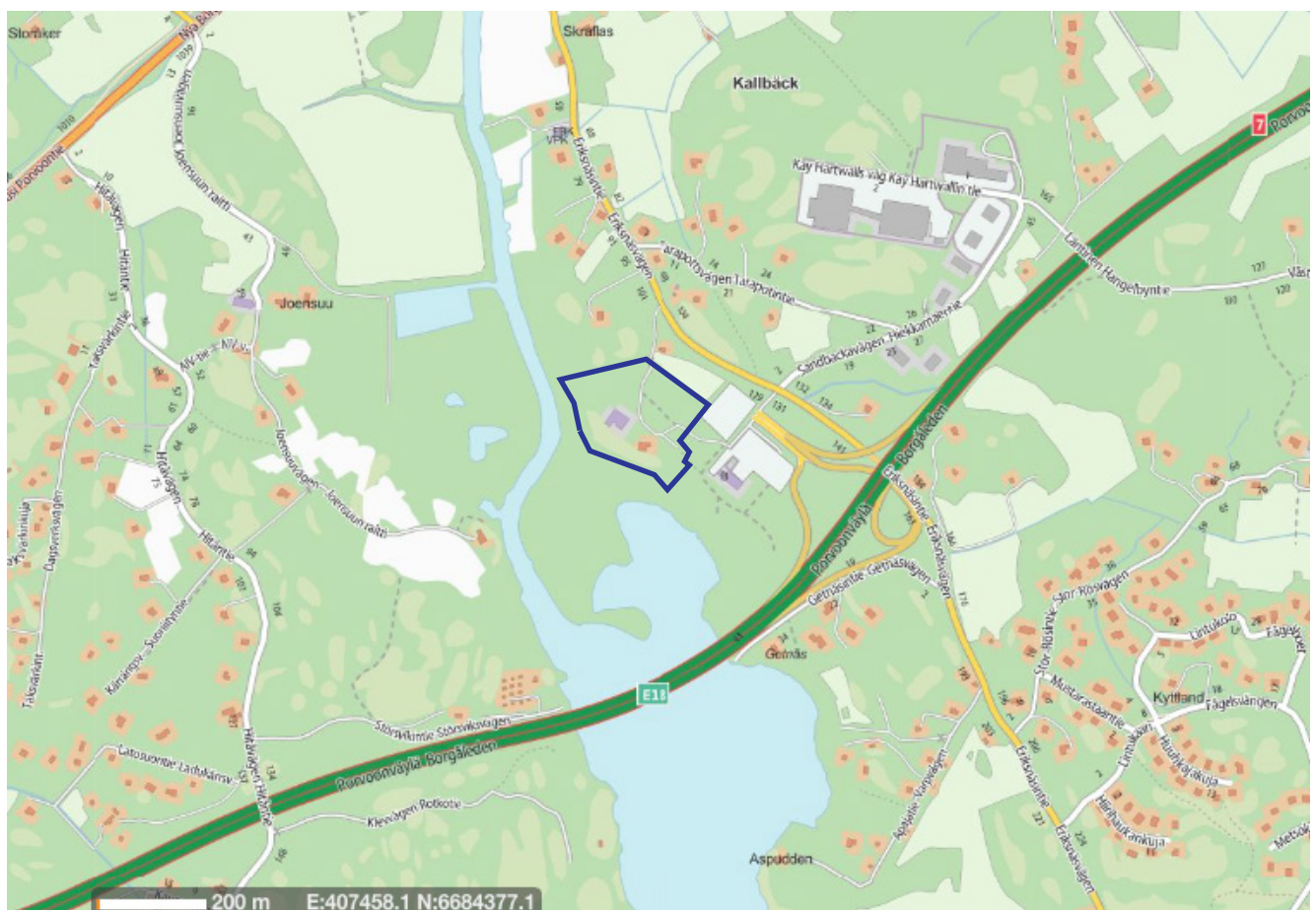
Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i södra delen av Sibbo kommun (735) i Kallbäck (414), på norra sidan av Borgåleden (rv 7) vid Sibbovikens norra spets. Avståndet till Söderkulla är ca 1,5 km och till Sibbo kyrkby, Nickby, ca 12 km.

Från detaljplaneområdet är avståndet till Helsingfors centrum ca 30 km och till Östra centrum ca 19 km. Till Dickursby i Vanda är avståndet ca 21 km, till Kervo 23 km och till Borgå ca 25 km.

Detaljplaneområdets areal är ca 3,7 ha och det avgränsas enligt de befintliga fastigheterna Häggkulla (8-0) och Soltorp (3-94). I planområdet ingår dessutom en grön remsa mellan tillandningsmarken längs Sibbo å och fastigheterna, och en väg som leder till området från Eriksnäsvägen. Denna väg ansluts till gatunätet i delgeneralplaneområdet Sibbesborg.

Planeringsområdet avgränsas i nordost av en fastighet som har karaktären av ett jordbruk (3-13), i sydost av fastigheten 8-5 som används för servicestationsverksamhet, i sydväst av Sibbo ås deltaområde och i nordost av ett skogsklätt område som hör till fastighet 3-127.



Häggkullan (8-0) ja Soltorpin (3-94) tilojen sijainti kunnan opaskartalla (tilojen rajausta on esitetty kartalla sinisellä viivalla) (c) Sipoon kunnan karttapalvelu. / Fastigheterna Häggkulla (8-0) och Soltorp (3-94) på kommunens guidekarta (fastighetsgränserna visas med blå linje) (c) Sibbo kommuns karttjänst.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiselle. Suunnitelualue on Sipoon yleiskaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta ja Sibbesborgin vireillä olevan osayleiskaavan luonnoksessa alue on osa asunto- ja palvelurakentamiselle tarkoitettua keskusta-alueita.

Alueelle on suunnitteilla pikkukaupunkimainen asuinalue noin 500 asukkaalle. Alueen vetovoimaisuuteen pyritään mm. seuraavin keinoin:

- Rajattu katutila
- Liikkumisen solmukohtiin sijoitetut kohtaamispaikat
- Paikoituksen järjestäminen piiloon maaston muotoja hyödyntäen
- Vehreät näkymät asunnoista
- Maaston muotojen ja paikkojen luonteen säilyttäminen ja hyödyntäminen
- Taloudellisesti tehokas kaava, jotta asuntojen hinnat pysyvät kohtuullisina

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.

Specificering av planarbetet och planarbetsmål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Målet med detaljplaneändringen är att ändra områdets användningsändamål till bostadsbyggande. I Generalplan för Sibbo är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner, och i utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg, som är under arbete, är området en del av ett centrumområde avsett för bostads- och servicebyggande.

I området planeras ett småstadsliknande bostadsområde för ca 500 invånare. Bland annat följande faktorer ska göra området attraktivt:

- Ett avgränsat gaturum
- Mötesplatser vid de knutpunkter där människorna rör sig
- Dolk parkering med utnyttjande av terrängformerna
- Grönskande vyer från bostäderna
- Strävan efter att bevara och dra fördel av terrängformerna och platsernas karaktär
- En ekonomiskt effektiv plan för att bostadspriserna ska hållas rimliga.

Krav på detaljplanens innehåll enligt 54 § MBL

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 trivsamt 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 markgaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Suunnittelun lähtökohdat

Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2014-2017 sekä 2015-2018 (KH 25.11.2014). Suunnittelu etenee rinnan Sibbesborgin osayleiskaavan kanssa.

Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajamaan välittömästi liittyvien asuin- ja työpaikka-alueiden rajalla. Osayleiskaavaluonnoksessa se liittyy Sibbesborgin keskeisiin asuinalueisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen suulla. Maasto laskee voimakkaasti etelään. Säilynyt kasvillisuus on metsäistä ja maisema osin kallioinen. Alueella on aloitettu vuonna 1988 voimaan tulleen kaavan mukainen hotellirakentamishanke. Maastoa on osittain muokattu ja hotelli- ja kurssikeskusrakennusten perustukset kattavat laajalti kaavassa rakennettavaksi merkityn alueen.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaa. Alueen läheisyydessä (n. 300-550m etäisyydellä) sijaitsee muutama kulttuurihistoriallinen kohde. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja. Läheisen Porvoonväylän ansiosta alueelta on hyvät liikeneyhteydet muualle, tosin väylän suunnalta kulkeutuva melu aiheuttaa omat haasteensa suunnittelulle. Suunnittelualue kuuluu enimmiltä osiltaan veden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (Kallbäck, II-luokka no:0175310).



Alustavia luonnospiirustuksia. / Preliminära utkastritningar.

Utgångspunkter för planeringen

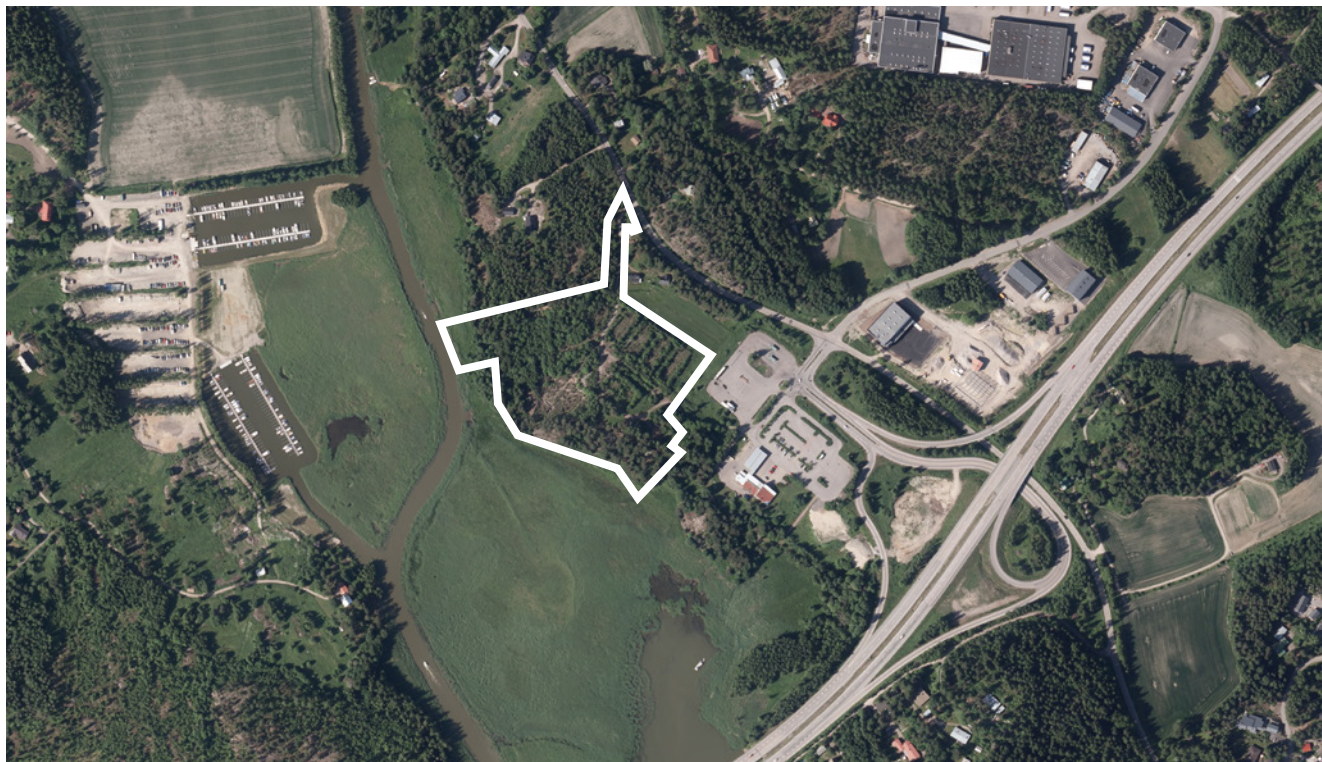
Detaljplaneringen av området ingår i kommunens planläggningsprogram för perioderna 2014–2017 och 2015–2018 (KS 25.11.2014). Planeringen fortskrider parallellt med delgeneralplanen för Sibbesborg.

I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ligger planeringsområdet på gränsen till de bostads- och arbetsplatsområden som har omedelbar anslutning till tätorten Söderkulla. I utkastet till delgeneralplan ansluter sig området till de centrala bostadsområdena i Sibbesborg.

Planeringsområdet ligger vid mynningen av Sibbo å. Terrängen sänker sig kraftigt söderut. Den vegetation som har bevarats är skoglig och landskapet är delvis klippigt. Ett projekt för att bygga ett hotell har startats med stöd av den plan som trädde i kraft år 1988. Markberedning har gjorts ställvis i terrängen och grundkonstruktionerna för hotell- och kurscentralsbyggnaderna täcker en stor del av det område som har anvisats för byggnad i planen.

Planeringsområdet är en del av ett värdefullt kulturlandskap av landskapsintresse, Sibbo ådal. I närheten av området (på ca 300–550 meters avstånd) finns några kulturbeskyddade objekt. I området finns inga fornlämningar. Tack vare den närliggande Borgåleden har området goda trafikförbindelser. Bullret från farleden medför visserligen utmaningar för planeringen. Största delen av planeringsområdet ingår i ett för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde (Kallbäck, klass II, nr 0175310).





Ortoilmakuva kaava-alueelta. Kaava-alueen alustava rajausta esitetty kuvassa valkoisella. / Ortoflygbild över planområdet. Den preliminära avgränsningen av planområdet visas med vitt.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-alue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävään Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren ja Sipoonjokilaakson viljelymaisemaan, joten sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Nämä toimivatkin alueen suunnittelun lähtökohtina MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa ja tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

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 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.

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

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Planområdet ligger delvis i ett landskapsområde av riksintresse – Sibbesborgs medeltida borgö och odlingslandskapet i Sibbo ådal – och därmed berörs det av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT). Dessa mål utgör utgångspunkten för planeringen såsom avses i 24 § MBL och detta detaljplaneringsarbete styrs framför allt av följande punkter:

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 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.

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

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

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.

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

Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Nya bostadsområden och andra bullerkänsliga verksamheter bör inte placeras i bullerområden utan att man säkerställer en tillräcklig bullerbekämpning.

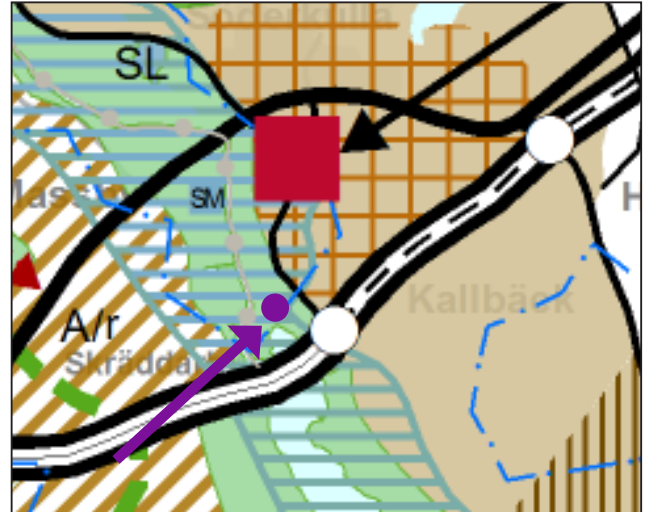
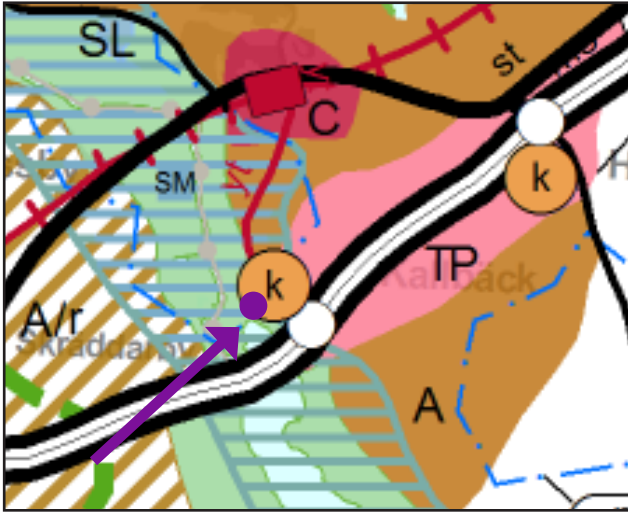
Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså behoven av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändringar av grundvattnet ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

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

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



Vuonna 1988 aloitetun, mutta kesken jääneen hotellirakentamishankkeen perustukset kattavat laajalti suunnittelualueen. / Husgrunderna för hotellbyggsprojektet som startades år 1988 men inte slutförts täcker en stor del av planeringsområdet.



Kuvat: Vasemmalla ote Itä-Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (YM 15.2.2010). Oikealla ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (YM 11/2014). Suunnittelualue on merkitty kuviin violetilla pisteellä. / Bilder: Till vänster utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner för Östra Nyland (MM 15.2.2010). Till höger utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner (MM 11/2014). Planeringsområdet har markerats med en violett punkt på bilderna.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistama ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.4.2011 lainvoiman saanut Itä-Uudenmaan maakuntakaava sekä marraskuussa 2014 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava.

Uudenmaan yhdistetyssä maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen läheisyydessä sijaitsevaan tiivistettävään taajamatoimintojen alueeseen. Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta ja pohjavesialuetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu alueellisen keskustan ja kaupan palveluiden (k) alueita sisältävän tai sivuavan työpaikka-alueen (TP) välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan taajamatoimintojen alueeseen (A). Alue on myös pohjavesialuetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään Siipoonlahden alueeseen ja Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Uudisrakentaminen on sovitettava ympäristöön siten, että edellämainitut arvot eivät vaarannu.

Suunnittelualue on pohjavesialuetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Landskapsplan

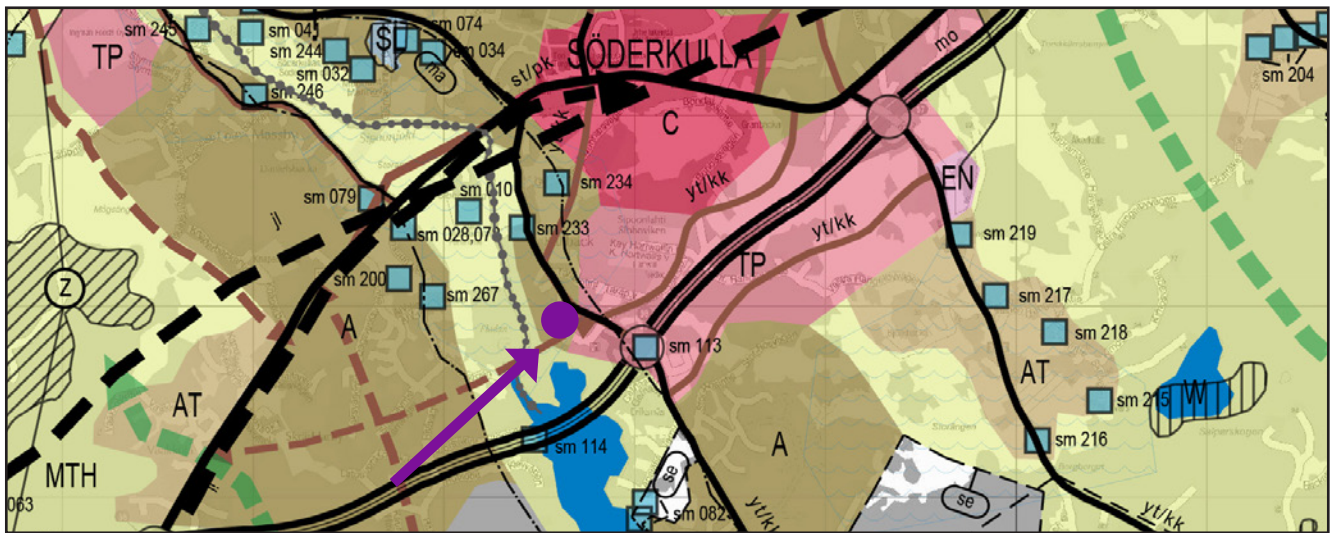
I planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 15.2.2010 och lagakraftvunnen genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, och Nylands landskapsplan, som fastställdes i november 2014.

I den sammanställda landskapsplanen hör planeringsområdet till ett område där tätortsfunktionerna ska förtätas nära centrumfunktionerna. Området omfattar också ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse, ett grundvattenområde och ett jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden eller behov av att styra friluftslivet (MU).

I Östra Nylands landskapsplan ingår planeringsområdet i ett område för tätortsfunktioner (A), som ansluter omedelbart till ett arbetsplatsområde (TP) som omfattar eller tangerar till områden för ett regionalt centrum och kommersiell service (k). Området omfattar också ett grundvattenområde, ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse och ett jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden eller behov av att styra friluftslivet (MU).

Planeringsområdet ingår i ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse – Sibbesborgs medeltida borgö och odlingslandskapet i Sibbo ådal. Vid den mer detaljerade planeringen av området ska man ta fasta på värnandet av särdragen i kulturmiljön samt landskapsområdets integritet och identitet. Bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden ska tryggas genom områdesanvändningen. Nya byggnader ska anpassas till miljön så att ovan nämnda värden inte äventyras.

Planeringsområdet är ett grundvattenområde. Åtgärder som vidtas i området eller dess omedelbara närhet ska planeras så att de inte permanent minskar mängden grundvatten eller försämrar dess kvalitet.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue merkitty kuvaan violetilla pisteellä. / Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008). Planeringsområdet har markerats med en violett punkt på bilden.

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja Korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue sijaitsee taajamatoimintojen alueen (A) ja työpaikka-alueen (TP) rajalla. Sipoonjoki on yleiskaavassa osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvaksi alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavaan merkityllä tärkeällä tai vedenhankintaan tarkoitettulla pohjavesialueella. Tälle alueelle ei saa osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Yleiskaavaan merkitty tieliikenteen yhteystarvemerkinä on vanhentunut. Alueella valmisteilla olevassa Sibbesborgin osayleiskaavassa määritellään nämä yhteystarpeet tarkemmin.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo, en plan med rättsverkningar godkänd av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och fastställd av Högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, ligger planområdet på gränsen mellan ett område för tätortsfunktioner (A) och ett arbetsplatsområde (TP). I generalplanen har Sibbo å anvisats som en del av nätverket Natura 2000. Planeringsområdet faller inom ett i generalplanen markerat viktigt grundvattenområde eller ett grundvattenområde avsett för vattenförsörjning. I detta område får inga verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet anvisas. Beteckningen för ett förbindelsebehov för vägtrafik enligt generalplanen är föråldrad. Förbindelsebehoven definieras närmare i det pågående arbetet med att utarbeta en delegeneralplan för Sibbesborg.

Sibbesborgin osayleiskaava

Sibbesborgin osayleiskaavoitus on käynnistetty joulukuussa 2012. Osayleiskaavalla on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavan 2025 maankäytöllisiä linjauksia sekä toteuttaa maakuntakaavoitusta. Tässä asiakirjassa esitelty asemakaavan muutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavan aloituskortteleita. Hanketta on tarkoitus viedä eteenpäin rinnan Sibbesborgin kaavan kanssa ja huomioida osayleiskaavan tavoitteet asemakaavatasolla. Laadukas lopputulos ja maisemalliset seikat ovat siten erityisen tärkeitä.

Vuonna 2011 järjestetyllä Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailulla saatiin runsaasti erilaisia ratkaisumalleja alueen maankäytön toteuttamiseen. Osayleiskaavatyössä jatketaan tätä suunnitteluprosessia.

Osayleiskaavalla määritellään ne maankäytölliset periaatteet, joilla Sibbesborgista muodostuu raideliikenteeseen ja muuhun joukkoliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen pikkukaupunkimainen taajamakeskus, joka toteuttaa kestävän yhdyskunnan periaatteita. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminnoille sekä tarvittava tieverkko ja palvelurakenne. Osana osayleiskaavatyötä laaditaan aluetta koskeva toteutusohjelma, asumisen ohjelma sekä elinkeino-ohjelma.

Sibbesborgin osayleiskaavatyö oli loppuvuonna 2014 luonnosvaiheessa ja osayleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 12.1.-4.3.2015.

Delgeneralplan för Sibbesborg

Delgeneralplanläggningen av Sibbesborg startade i december 2012. Syftet med delgeneralplanen är att precisera riktlinjerna för markanvändningen i Generalplan för Sibbo 2025 samt verkställa landskapsplaneringen. Det område vars detaljplan ska ändras och som behandlas i detta dokument hör till de kvarter som ska byggas först i delgeneralplanen för Sibbesborg. Avsikten är att projektet ska fortskrida parallellt med delgeneralplanen för Sibbesborg och beakta delgeneralplanens mål på detaljplanenivå. Ett förstklassigt slutresultat och landskapsmässiga aspekter är därmed särskilt viktiga.

Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, som pågick år 2011, resulterade i rikligt med olika lösningsmodeller för genomförandet av markanvändningen i området. Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan är en fortsättning på denna planeringsprocess.

I delgeneralplanen fastställs de principer för markanvändningen enligt vilka Sibbesborg utvecklas till ett tätortscentrum som stödjer sig på spårtrafiken och den övriga kollektivtrafiken – en småstad med mångsidiga funktioner som iakttar principerna om ett hållbart samhälle. I delgeneralplanen anvisas sådana byggnadsområden för boende och arbetsplatser som behövs för tillväxtmålet i generalplanen. Likaså anvisas ett vägnät och en servicestruktur för tillväxten. Inom ramen för arbetet med delgeneralplanen utarbetas ett genomförandeprogram, ett program för boendet samt ett näringsprogram.

Delgeneralplanen för Sibbesborg var i utkastskedet i slutet av år 2014 och utkastet var framlagt 12.1.-4.3.2015.



Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailun kilpailuehdotusten esittämiä miljövisioita. / Visioner om miljö som lades fram i bidragen till planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu aluetta. Kunnanvaltuuston 28.4.1988 (§82) hyväksymässä, 29.11.1988 vahvistetussa asemakaavassa alue on hotelli- ja kurssikeskusrakennusten korttelialuetta (KL-1) lukuun ottamatta Sipoonjoen varrella, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Sipoonjoen varrella suunnittelualueella on myös merkitty alue lähivirkistysalueeksi, jolle voidaan rakentaa veneilyä palvelevia rakenteita (VL-1).

Maanomistus

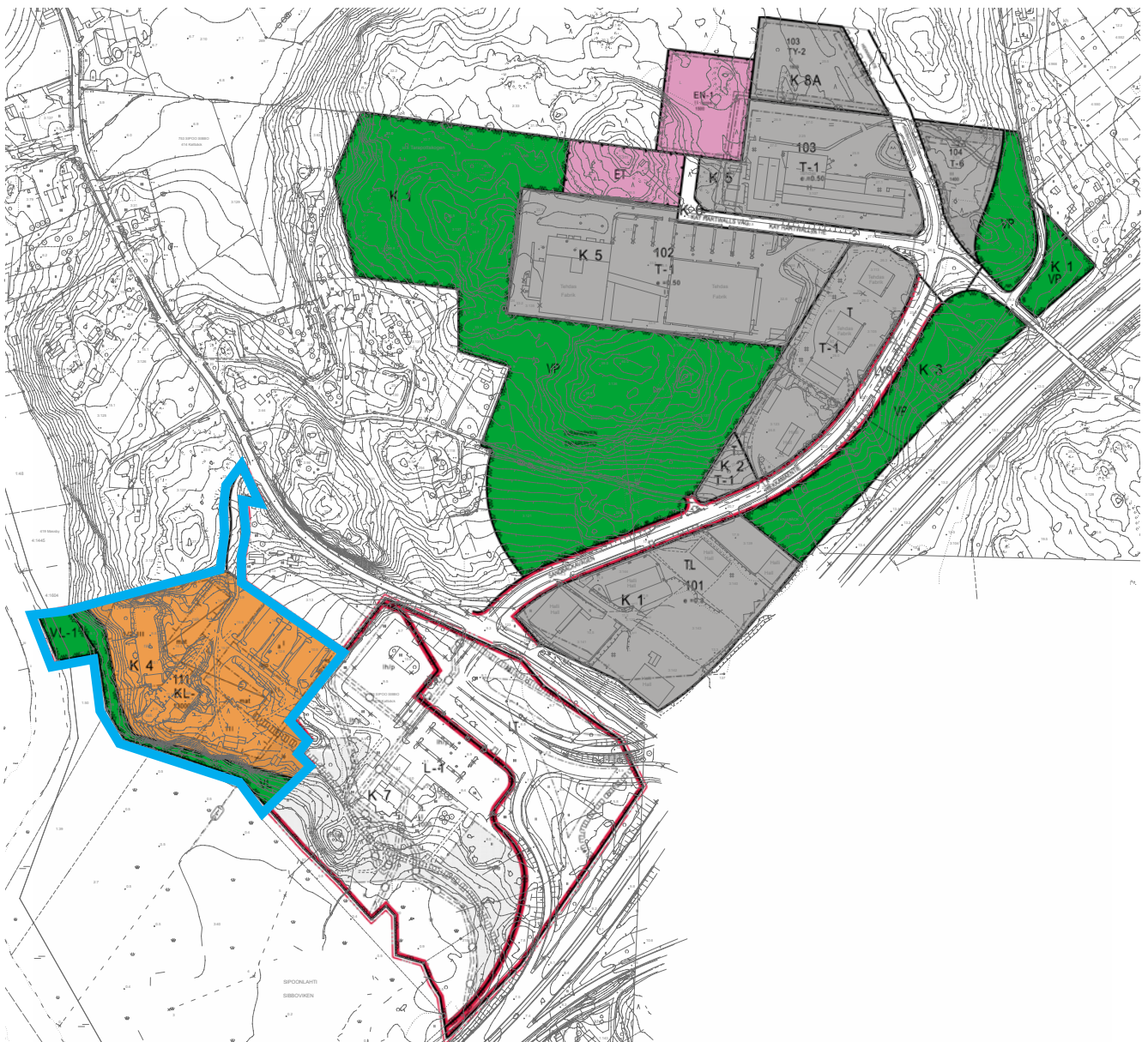
Suurin osa asemakaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa (tilat 8-0, Häggkulla ja 3-94, Soltorp). Eriksnäsintie on valtion omistama maantie ja siltä alueelle tuleva tieyhteys kulkee tilojen (3-127, 3-13 ja 3-121) rajoja pitkin. Sipoon kunta omistaa yleisiä alueita (5-1 ja 1-604).

Detaljplan

Planeringsområdet är ett detaljplanerat område. I den av kommunfullmäktige 28.4.1988 (§82) godkända och 29.11.1988 fastställda detaljplanen är området ett kvartersområde för hotell- och kurscentralsbyggnader (KL-1) med undantag för området strax intill ån, som har betecknats som ett område för närrekreation (VL). Längs Sibbo å finns också ett område för närrekreation där det är tillåtet att bygga konstruktioner som tjänar båtlivet (VL-1).

Markägoförhållanden

Största delen av detaljplaneområdet är privatägt (fastigheterna 8-0, Häggkulla, och 3-94, Soltorp). Eriksnäsvägen ägs av staten och vägförbindelsen från Eriksnäsvägen går längs fastighetsgränserna (3-127, 3-13 och 3-121). Sibbo kommun äger de allmänna områdena (5-1 och 1-604).



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. / Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner

Aluetta koskevat sopimukset ja päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) ja kunnan aloitteesta. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 9.12.2014 ja se allekirjoitettiin kunnan ja maanomistajan puolesta 13.1.2015. Sipoon kunnanhallitus on asettanut asemakaava-alueen osana Sibbesborgin osayleiskaava-alue MRL § 38 mukaiseen rakennuskieltoon ja MRL § 128 mukaiseen toimipiderajoitukseen.

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Avtal om beslut som gäller området

Arbetet med att utarbeta detaljplanen har startats på markägarens (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) och kommunens initiativ. Avtalet om att starta detaljplaneringen godkändes av kommunstyrelsen 9.12.2014 och undertecknades av kommunen och markägaren 13.1.2015.

Då området är en del av Sibbesborgs delgeneralplaneområde har kommunstyrelsen utfärdat byggförbud enligt 38 § MBL och åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL för området.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MBL och 1 § MBF). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ska ställas.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av egenskaper som förändrar miljön i de planer som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål. Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar



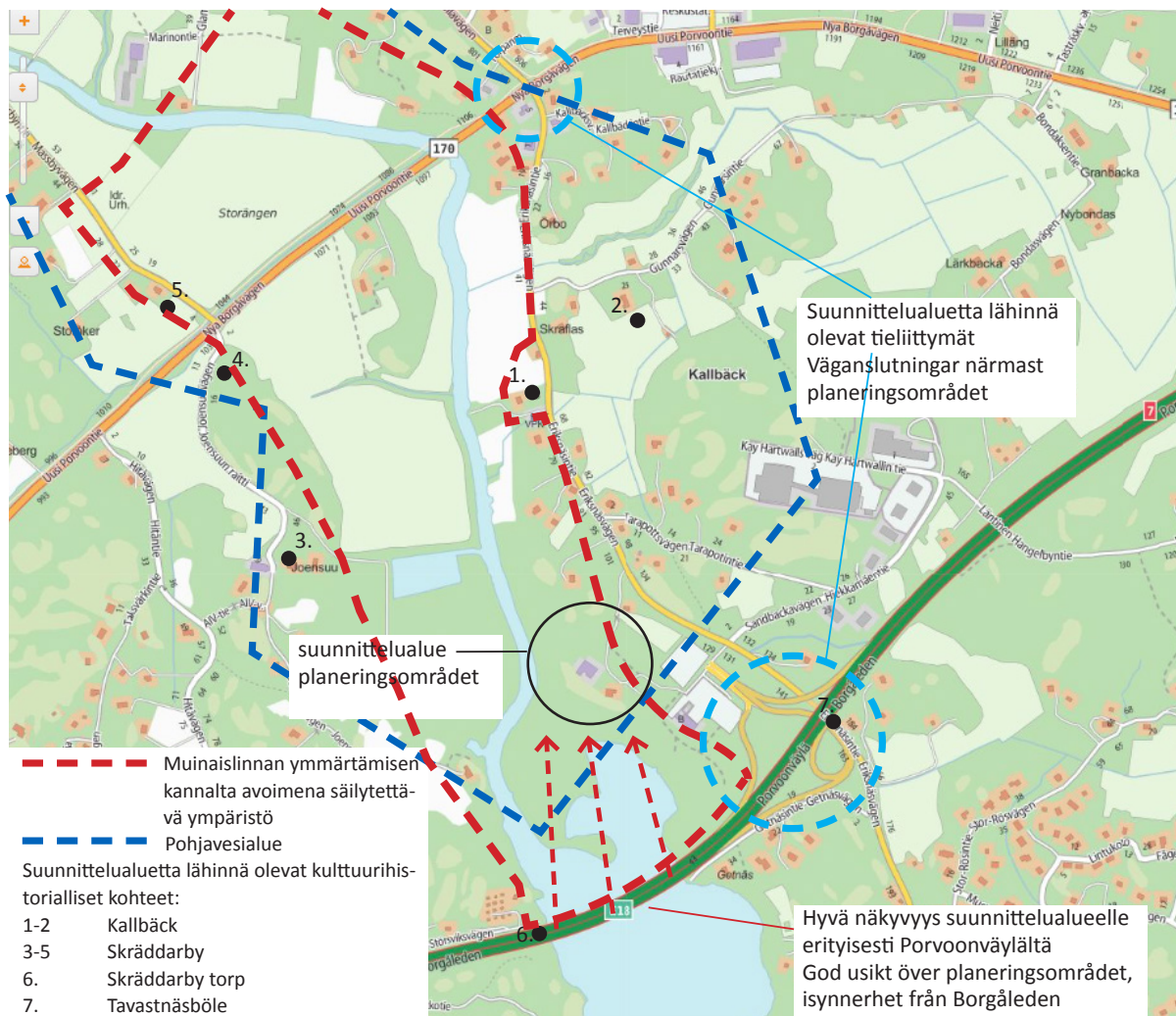
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

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

Aluetta koskevat selvitykset ja raportit

Utredningar och rapporter som gäller området

- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Golder Associates (plan för skydd av kommunens grundvattenområden, Golder Associates)
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoojoella, Ympäristökeskus (allmän plan för våtmarker och naturens mångald i Sibbo å, Miljöcentralen)
- Söderkullan alueen maisema- ja luontoselvitys, Pöyry (landscaps- och naturinventering i Söderkulla, Pöyry)
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group (kartläggning av fladdermöss, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group)
- Asukaskyselyn kooste, Luonnossa Sibbesborgissa (sammandrag av invånarenkäten Naturen i Sibbesborg)
- Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto (utredning om kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy (bullerutredning om vägtrafiken, WSP Finland Oy)
- Sipoon meluselvitys 2010, ote suunnittelualueen tieliikennemeluvarjoista (bullerutredning 2010, utdrag om vägtrafikens bullervärden)
- Sipoon hist. ajan muinaisjään. inv., Museovirasto (inv. av fornl. fr. historisk tid, Museiverket)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, LPV Oy (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv, LPV Oy)
- Sibbesborgin uusi kaupunki Maalaismaiseman arvoista uuden kaupunkimaiseman piirteiksi, Daniela Rosqvist





Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- luontoarvotarkastelu
- maaperän rakennettavuus
- hulevesiselvitys
- liittymien ja katulinjojen toimivuustarkastelu
- melutason mallintaminen

Vaikutusalueet

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen välittömään lähiympäristöön. Sipoonjoen kuuluminen Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi on huomioitava kaavoituksessa. Kaavoituksella on myös mahdollisia vaikutuksia vesitalouteen (pohjavesialue). Kaava-alueen sijainti vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella on huomioitava kaavamääräyksissä ja toimintojen sijoittelussa alueella. Hulevesien hallinta on suunniteltava ja valumien jokeen huomioitava. Myös tulvariskit on arvioitava kaavoituksessa. Pohjavesialue ja joen läheisyys on huomioitava myös rakennusten perustamistavassa. Kaava-alueen rakennettavuus on yleensäkin tutkittava huolella.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset liittyvät ensisijaisesti Eriksnäsintiehen. Suunniteltu asuinrakentaminen lisää sekä ajoneuvoliikennettä että kevyttä liikennettä Eriksnäsintiellä. Alue on nykyisellään joukkoliikenteeltä huonosti saavutettavissa, mutta Sibbesborgin osayleiskaavan toteutumisen myötä joukkoliikennettä voidaan kehittää.

Uusien asuintonttien kaavoittaminen alueelle vaikuttaa jollain tasolla koko Etelä-Sipooseen. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras:

- granskning av naturvärden
- jordmånens byggharhet
- utredning om dagvatten
- granskning av anslutningars och gatulinjers funktion
- modeller över bullernivån.

Konsekvensområden

Konsekvenserna för naturmiljön och landskapet är i huvudsak lokala och begränsar sig till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning. Att Sibbo å ingår i nätverket Natura 2000 har beaktats vid planläggningen. Planläggningen har också eventuella konsekvenser för vattenhushållningen (grundvattenområde). Planområdets läge i ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning ska beaktas i planbestämmelserna och i placeringen av olika funktioner i området. Hanteringen av dagvattnet bör planeras och avrinningen i ån beaktas. Även översvämningens risker bör bedömas i anslutning till planläggningen. Grundvattenområdet och närheten till ån är faktorer som ska beaktas även i sättet att bygga husgrunderna. Byggharheten i planområdet överlag bör undersökas omsorgsfullt.

Planens trafikmässiga konsekvenser hänger främst samman med Eriksnäsvägen. Det planerade bostadsbyggandet ökar både fordonstrafiken och den lätta trafiken längs Eriksnäsvägen. För närvarande kan området inte nås så bra med kollektiva färdmedel, men kollektivtrafiken kommer att utvecklas i och med delgeneralplanen för Sibbesborg.

Planläggningen av nya bostadstomter påverkar i varierande grad hela Södra Sibbo. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asuminen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön 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, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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 tai kirjeitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle ja hänen kauttaan kaavan laatimiseen osallistuville konsulteille. Kaavoittajaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §). OAS asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan www-sivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detta planarbete är:

- fastighetsägare och invånare i planeringsområdet och i 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
- kommunens beslutsfattare
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Museiverket, Borgå museum, Trafikverket, 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 anordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MBL).

Intressenterna har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post eller brev till kommunens representant för planläggningen och via denne till de konsulter som medverkar i utarbetandet av planen.

Intressenter kan också boka tid till Sockengården för ett möte med planläggaren.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet schemaläggs och programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (63 § MBL). PDB är offentligt framlagt på Sockengården under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i an-

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa 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 riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun päivämäärä on pidetty 24.10.2014. Aloitusvaiheessa järjestetään avoin keskustelutilaisuus alueen suunnittelusta kiinnostuneille.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot, jotka tulee toimittaa samassa aikataulussa.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään avoin yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa ns. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

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.

gränsning till det per brev.

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 möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram offentligt (64 § MBL).

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet hölls 24.10.2014. I begynnelseskedet anordnas ett öppet diskussionsmöte för dem som intresserar sig för planeringen av området.

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram offentligt i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra tillhöriga organisationer (t.ex. föreningar). Utlåtandena ska lämnas in före framläggningstidens utgång. När beredningsmaterialet är framlagt anordnas också ett för allmänheten öppet möte där planutkastet och det övriga beredningsmaterialet presenteras och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden till utkastet och materialet liksom uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (28 § MBF). Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas vid behov samråd mellan myndigheterna i förslagsskedet (MBL 66 § och MBF 18 §).

Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena. På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först i planläggningssektionen och därefter i kommunstyrelsen som lägger fram den för godkännande hos fullmäktige.

Hyväksymisvaihe

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

Alustava aikataulu

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

Loka-joulukuu 2014
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
Kaavatyön kuuluttaminen vireille
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Avoin keskustelutilaisuus

Kevät 2015
Kaavan valmisteluaineisto nähtäville
Yleisötilaisuus

Talvi 2015/2016
Kaavaehdotus nähtäville

Kevät 2016
Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista: vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta 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.

Godkännandeskedet

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens framställan. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol och Högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om godkännande av planen får laga kraft när det har gått ungefär sex veckor efter godkännandet, ifall inga besvär anföras om beslutet. Planen träder i kraft när kungörelser har publicerats om den enligt kommunens praxis.

Preliminär tidtabell

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

Oktober–december 2014
Myndigheternas samråd i begynnelsekedet
Planarbetet kungörs anhängigt
Program för deltagande och bedömning

Våren 2015
Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt
Möte för allmänheten

Vintern 2015/2016
Planförslaget läggs fram offentligt
öppet diskussionsmöte

Våren 2016
Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, per brev om planläggningsarbetets centrala skeden: att planen gjorts anhängig och om det officiella framläggandet av planutkastet och -förslaget.

De som gjort en anmärkning om detaljplanen och förslaget till ändring av detaljplan och som samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) till den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter.

Information om hur planläggningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/planlaggning.

Kuulutukset

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

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Pilvi Nummi, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Hertta Ahvenainen, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6719
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

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

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

Konsultti:

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Pursimiehenkatu 29-31 A 516, 00150 HELSINKI
+ 358 (0)10 281 7940
www.arkrouhiainen.fi
etunimi.sukunimi@arkrouhiainen.fi

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Matti Kanerva, planlägningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Pilvi Nummi, planläggare
tfn (09) 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Hertta Ahvenainen, planläggare
tfn (09) 2353 6719
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen
PB 7, 04131 Sipoo

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

Konsult:

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Båtsmansgatan 29-31 A 516, 00150 HELSINGFORS
+ 358 (0)10 281 7940
www.arkrouhiainen.fi
fornamn.efternamn@arkrouhiainen.fi





S 24

Sipoonlahden ranta Sibbovikens strand

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändring

*Kaavaluonnoksen vastineraportti
Rapport gällande planutkastets bemötande*



*Vastineet lausuntoihin ja annettuihin mielipiteisiin
MRL:n 62:n §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisen
asemakaavatuksen 2 §:n ja kaavan rakennus-
tapaohjeiden nähtävillä olon (11.5. – 9.6.2015)
jälkeen.*

Nähtävillä olo

Asemakaavatyön valmisteluaineisto oli MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä: 11.5. – 9.6.2015 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjastolla, Amiraalintie 2. Kaava-aineistoon voi tutustua myös kunnan nettisivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/asemakaavat. Asemakaavaluonnokseen oli mahdollista tutustua myös 26.5.2015 klo 16–19 Söderkullan kirjastolla (Amiraalintie 2) pidettävässä kaavanäyttelyssä.

Lausunnot

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 9.6.2015 mennessä seuraavilta tahoilta: Terveystieteiden tutkimuskeskus, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Liikennevirasto, HSL, Keravan energia, Museovirasto, Uudenmaan liitto, Porvoon museo ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY). ELY-keskus anoi lisäaikaa, toimitti lausunnon 3.7.2015 ja täydensi sitä 31.7.2015.

Lausunnon kaavatuksia antoivat: ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Liikennevirasto, HSL Helsingin Seudun liikenne, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu. Terveydensuojelulla, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ja Liikennevirastolla, ei ole Sipoonlahden rannan asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu yhteistyössä kunnan edustajien kanssa. Lisäksi kunnan ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen mm. pohjavesien suojelumääräysten sisällön uudelleen määrittelyssä.

Tässä on referoitu saatuja lausuntoja ja annettu vastineet niihin. Jäljennökset kaikista jätetyistä lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (käyntiosoite: Iso Kylätie 18, Nikkilä).

Bemötanden till utlåtanden och inkomna åsikter enligt 62 § i MarkByggl och 30 § i MarkByggF efter att planutkastet och byggsätthanvisningar har varit framlagt (11.5. – 9.6.2015).

Framläggande

Beredningsmaterialet för detaljplanearbetet var i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF offentligt framlagt enligt följande: 11.5 – 9.6.2015 vid kundbetjäningsskivan på första våningen i Sockengården under ämbetsverkets öppettider, Stora Byvägen 18, Nickby, samt på Söderkulla bibliotek, Amiralsvägen 2. Planmaterialet finns även på kommunens webbplats på www.sibbo.fi/detaljplaner. Utkastet till detaljplan presenterades därtill på en planutställning som hölls på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) 26.5.2015 kl. 16–19.

Utlåtanden

Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes för inlämning senast 9.6.2015 av följande instanser: Hälsoskyddet, Samkommunen för Tusbyregionens vattenverk, Trafikverket, HRT, Kervo Energi, Museiverket, Nylands förbund, Borgå museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM). NTM-centralen begärde mer tid, lämnade in sitt utlåtande 3.7.2015 och kompletterade det ytterligare 31.7.2015.

Utlåtanden om plan 2023-2027 gavs av Nylands NMT-central, Borgå Museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Museiverket, Trafikverket, HRT, Östra Nylands räddningsverk, Kervo Energi-bolagen, Tusbynejdens vattenverksförbund och hälsoskyddet i Borgå stad. Hälsoskyddet, Samkommunen för Tusbyregionens vattenverk och Trafikverket har inget att anmärka på utkastet till detaljplan för Sibbovikens strand.

Utlåtanden begärdes inte av kommunens interna myndigheter men planförslaget har utarbetats i samarbete med kommunens representanterna. Dessutom har kommunens miljöskyddsmyndigheter hörts efter planförslagets framläggande bl.a. vid fastställandet av nytt innehåll för grundvattnets skyddsbestämmelser.

Erhållna utlåtanden och bemötanden som givits på dem refereras här. Kopior på alla inlämnade utlåtanden finns tillgängliga i Sibbo kommuns Utvecklings- och planläggningscentral (besöksadress Stora Byvägen 18, Nickby).

Uudenmaan ELY-keskus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pitää luonnosvaiheen lähtökohtia hyvinä alueen suunnittelulle. Lausunnossa muistutetaan siitä, että alue tulee muuttamaan Sipoonlahden ja Sibbesborgin lähialueiden mittavan rakentamisen myötä ja rakentamisen sovittaminen maisemaan ja kulttuuriympäristöön tulee tehdä taiten. ELY-keskus edellyttää myös tarkempia arvioita kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen vaikutuksista ja sitä, että jatkosuunnittelussa varmistetaan keskeisten tavoitteiden toteutuminen.

Aiempaa lausuntoa täydentävässä lausunnossa ELY-keskus kiinnittää huomiota meluntorjunnan haasteellisuuteen asemakaava-alueella ja esittää meluselvitysten perusteella, että kaavaan on tarpeen antaa täsmälliset määräykset meluntorjunnasta.

Vastine:

Syksyllä 2014 aloitettu luontoarvojen selvittäminen saatiin päätökseen vasta elokuussa 2015, koska esimerkiksi alueen linnuston osalta tarkkailujaksoon tuli sisältyä myös kesäkuukaudet. Luonnosvaiheessa selvityksistä esillä oli ainoastaan keväällä valmistunut liito-oravaselvitys. Ehdotusvaiheessa kaavan valmisteluaineistoon on liitetty päivitetty luontoarvoselvitys ja erillinen selvitys alueen linnustosta.

Luontoarvoselvityksessä on eritelty tarkemmin niitä säilytettävän kasvillisuuden piirteitä, joita rakennetun alueen ja kulttuurimaiseman välisellä vyöhykkeellä esitetään ehdotusvaiheessa päivitettyllä kaavalla säilytettäväksi. Näistä rannan lehto- ja korpialue, sekä jyrkkä rinne alustoineen liittyvät maakunnallisesti arvokkaan perinnemaiseman laidunnettuihin rajavyöhykkeisiin.

Esitetyt erityistoimet melun vaikutusalueella sijaitseville julkisivuille ja parvekkeille huomioidaan kaavassa. Kaavan laatimisen apuna ollut viitesuunnitelma on pyritty laatimaan siten, että näitä meluntorjuntaan liittyviä erityistoimia olisi tarpeen tehdä mahdollisimman vähän. Esitetty viherhuoneiden mahdollisuus parvekkeiden korvaajana melualueella lisää alueen rakentamismahdollisuuksia ja sen lisääminen kaavaan parantaa asukkaiden viihtyvyyttä.

Ehdotusvaiheen suunnitelmissa rakennusten sijoittelua on vielä tarkistettu siten, että kortteleiden sisäpihoille jää paremmin melulta suojattu alue.

NTM-centralen

Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) anser att utgångspunkterna för utkastskedet är bra för planeringen av området. Utlåtandet innehåller en påminnelse om att området kommer att förändras i och med det omfattande byggandet i närområdena kring Sibboviken och Sibbesborg och att byggandet bör anpassas skickligt till landskapet och kulturmiljön. NTM-centralen förutsätter också mer detaljerade bedömningar av konsekvenserna av byggandet i området och att det vid den fortsatta planeringen säkerställs att de centrala målen uppnås.

I utlåtandet, som är en komplettering till ett tidigare utlåtande, fäster NTM-centralen uppmärksamhet vid utmaningarna med bullerbekämpningen i detaljplaneområdet och föreslår utifrån bullerutredningar att planen ska ge exakta bestämmelser om bullerbekämpningen.

Bemötande:

Utredningen av naturvärdena, som sattes igång hösten 2014, slutfördes först i augusti 2015 eftersom till exempel observationen av fågelbeståndet i området förutsatte att även sommarmånaderna inkluderades. I utkastskedet var endast utredningen om flygekorrar, som blev klar på våren, framlagd av alla utredningar. I förslagsskedet har beredningsmaterialet utökats med en uppdaterad inventering av naturvärdena och en separat utredning om fågelbeståndet.

I naturvärdesinventeringen specificeras närmare de drag hos vegetationen som bör bevaras. Nu när planen uppdateras till förslagsskedet innehåller den beteckningar om att dessa drag ska bevaras i zonen mellan det byggda området och kulturlandskapet. Av vegetationens särdrag ansluter sig lund- och kärrområdet på stranden samt det branta stupet med sina lägre delar till betesmarkerna i gränzonerna av en värdefull vårdbiotop av landskapsintresse.

De anförda specialåtgärderna beaktas i planen för de fasader och balkonger som finns inom bullerinfluensområdet. Referensplanen som stöder utarbetandet av planen har sammanställts så att dessa särskilda åtgärder för bullerbekämpning behöver vidtas i en så liten omfattning som möjligt. Den föreslagna möjligheten till gröna rum i stället för balkonger i bullerområdet ger fler byggalternativ och när denna möjlighet läggs till i planen ökar trivselen för invånarna.

I förslagsskedet har placeringen av byggnaderna justerats ytterligare så att ett område som är bättre skyddat mot buller blir kvar på innergårdarna i kvarteren.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä lausuu kannanottonaan, että joukkoliikenteen kannalta alueen sijainti on melko hyvä ja viittaa Sibbesborgin osayleiskaavalausuntoonsa, jonka mukaan päätöksiä raideliikenteen ulottamisesta Sibbesborgiin ei ole vielä tehty ja että alueen kehittämisen myötä tärkeitä hankkeita ovat Porvoonväylän liittymän perusparannus, liittymän bussipysäkit, Eriksnäsiintien perusparannus ja panostukset kevyen liikenteen yhteyksiin.

Vastine:

HSL:n lausunnossaan esittämät parannushankkeet lähialueille ovat valmisteilla olevan asemakaava-alueen kannalta mielekkäitä. Lausunnossa ei edellytä suunnitelmamuutoksia valmisteluaineistoon.

Museovirasto

Museovirasto toteaa lausunnossaan, ettei alueelta tunnetta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole.

Uudenmaan liitto viittaa Sibbesborgin osayleiskaavasta antamaansa lausuntoon (17.3.2015) jossa kiinnitettiin erityistä huomiota rannan tuntumaan ulottuvaan rakentamiseen, alueen kulttuuri- ja luonnonmaiseman esteettisiin arvoihin, sekä rakennetun kulttuuriympäristön merkitykseen. Esitettyä rakentamisen määrää Uudenmaan liitto pitää liian suurena valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Lausunnossa viitataan myös siihen, että asemakaavan muutosalue sijoittuu alueen osayleiskaavaan varten laaditun selvityksen mukaan maisemallisesti avoimena säilytettävään ympäristöön.

Vastine:

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella valmisteilla olevan asemakaavan laadinnassa on ehdotusvaiheessa kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota asemakaava-alueen merkitykseen jokilaakson maisemakuvassa.

Maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevissä taustaselvityksissä suistoalueen suurmaisemaa määrittelevänä yleispiirteenä nousee esiin kulttuuriympäristön metsäselänteiden ja uusien väylien rajaama laakea ruovikoiden, laidunten ja peltojen muodostama maisematila. Asemakaava-alueen edustalla oleva suisto kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen perinnemaisemaan. Maaston jyrkkyydestä johtuen asemakaava-alueella ei ole jokimaisemaan liittyvää historiallista viljely- tai avolaidun- aluetta. Osa alueesta on saattanut toimia hakamaana tai metsälaitumena.

Asemakaava-alueella esiintyy selvitysten mukaan vaativista piirteistä rantakalliojyrkänteitä ja jonkin verran

Samkommunen Helsingforsregionens trafik

Samkommunen Helsingforsregionens trafik framför som sitt ställningstagande att området har ett ganska bra läge med hänsyn till kollektivtrafiken och hänvisar till sitt tidigare utlåtande om Sibbesborgs delgeneralplan enligt vilket beslut om att förlänga spårtrafiken till Sibbesborg inte har fattats ännu och att en grundförbättring av anslutningen till Borgåleden, busshållplatserna vid anslutningen, en grundförbättring av Eriksnäs vägen och satsningar på förbindelser på den lätta trafiken är viktiga projekt för områdets utveckling.

Bemötande:

De i HRT:s utlåtande anförda förbättringsprojekten i närområdena är förnuftiga med tanke på det detaljplaneområde som är under beredning. I utlåtandet förutsätts inga ändringar i planerna som ingår i beredningsmaterialet.

Museiverket

Museiverket konstaterar i sitt utlåtande att man inte känner till att det i området skulle finnas fasta fornlämningar som fredats med stöd av fornminneslagen (295/1963) och att museiverket inte har något att anmärka beträffande det arkeologiska kulturarvet.

Nylands förbund hänvisar till sitt utlåtande om delgeneralplanen för Sibbesborg (17.3.2015) där förbundet fäste särskild uppmärksamhet vid byggande som sträcker sig till närheten av stranden, områdets estetiska värden med hänsyn till kultur- och naturlandskapet samt den byggda kulturmiljöns betydelse. Nylands förbund anser att omfattningen av det föreslagna byggandet är för stor i en värdefull kulturmiljö av riks- och landskapsintresse. I utlåtandet hänvisar man också till att detaljplanens ändringsområde enligt en utredning som sammanställts för delgeneralplaneringen hör till en omgivning som ska bevaras som ett öppet landskap.

Bemötande:

Utifrån den respons som inkom i utkastskedet har större uppmärksamhet fästs vid detaljplaneområdets betydelse för Ådalens landskapsbild vid utarbetandet av förslaget till detaljplan.

I bakgrundsutredningar som behandlar landskapsmässiga och kulturhistoriska värden framhävs det flacka landskapsrummet av vassruggar, betesmarker och åkrar, kantat av naturlandskapets skogsåsar och de nya farlederna, som det dominerande draget i deltaområdets storlandskap. Deltan framför detaljplaneområdet hör också till en landskapsmässigt värdefull vårdbiotop. På grund av den branta terrängen finns det inom detaljplaneområdet inget historiskt odlings- eller beteslandskap som hänger samman med Ådalens landskap. En del av området har använts

rannan tuntumassa kasvavaa vanhaa metsää. Luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella suunnitelmissa on päädytty vahvistamaan asemakaava-alueen maisemallista luonnetta metsäisenä rinteenä, jollaisena se on maisemassa tähänkin asti esiintynyt.

Luonnosvaiheessa esitetystä puuston harventamisesta maisemanäkymien avaamiseksi on luovuttu ja kaava-alueen rannanpuoleisen metsäisen rinteen puut on määritetty kaavalla säilytettäväksi. Suurimpia rakennusmassoja on sijoitettu uudelleen siten, että ne eivät ole enää niin voimakkaasti nähtävissä jokisuiston suunnasta.

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että maisema-alueiden tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden rajapintojen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lausunnossa edellytetään tarkempaa analyysia siitä, kuinka maisema kestää uudisrakentamisen ja huomautetaan, että pelkästään näkymien avaaminen ei riitä.

Vastine:

Tarkemman analyysin perusteella asemakaava-alueelle sijoittuvan rakentamisen ja arvokkaan maisema-alueen rajapinnassa on kiinnitetty ehdotusvaiheessa erityistä huomiota siihen, että metsäinen lounaisrinne säilyy mahdollisimman luonnontilaisena ja rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän näkyviä muutoksia jokimaisemaan. Näkymiä ei enää esitetä avattavaksi puustoa harventamalla ja osa kerrostalojen oleskelupihoistakin jätetään luonnontilaiseksi.

Keravan Energia

Keravan energia esittää lausuntonaan, että alueelle tarvitaan yksi uusi muuntamopaikka. Ehdotus paikasta on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

Vastine:

Liitekartassa esitetty paikka ei aivan sellaisenaan sovi muuntamolle, koska kyseinen kohta on jätettävä avoimeksi pelastustiereittinä. Muuntamolle esitetään viitesuunnitelmissa vaihtoehtoinen paikka.

som hag- eller skogsbetesmark.

Av de särdrag som enligt utredningarna ska värnas om förekommer det klippbranter på stranden och nära stranden växer det gammal skog i viss utsträckning. Utifrån den respons som gavs i utkastskedet har man i planerna beslutat att stärka detaljplaneområdets landskapsmässiga karaktär som en skogsklädd sluttning, såsom den också hittills har framträtt i landskapet.

Den i utkastskedet föreslagna gallringen av trädbeståndet för att öppna landskapsvyerna har avskrivits och i stället bestäms i planen att träden på sluttningen mot stranden ska bevaras. De största byggnadsmassorna har omplacerats så att de inte längre syns lika skarpt från ådeltan.

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum

Borgå museum/Östra Nylands landskapsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att särskild uppmärksamhet bör fästas vid planeringen av gränssnitten till landskapsområdena och de kulturhistoriskt värdefulla områdena. I utlåtandet förutsätts en närmare analys av hur landskapet håller mot nybyggandet och påpekas att det inte räcker med att enbart öppna vyerna.

Bemötande:

Utifrån en närmare analys har man när det gäller gränssnittet mellan byggandet i detaljplaneområdet och det värdefulla landskapsområdet i förslagsskedet fäst särskild uppmärksamhet vid att den skogsklädda sydvästsluttningen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och att byggandet ska medföra så lite synliga förändringar i åndskapet som möjligt. Det föreslås inte längre att vyer ska öppnas genom gallring av trädbeståndet, och en del av flervåningshusens gårdsplaner blir kvar i naturligt tillstånd.

Kervo Energi

Kervo Energi framför som sitt utlåtande att en ny transformatorplats behövs för området. Ett förslag på placeringen av en sådan har markerats på kartan som bifogats utlåtandet.

Bemötande:

Den plats som föreslagits på kartan lämpar sig inte direkt för en transformator eftersom den måste förbli en öppen räddningsväg. I referensplanerna föreslås en alternativ placering av transformatorn.

Mielipiteet referoituna ja vastineet

Yksityishenkilö esittää mielipiteenään 20:sta asiakohdasta muodostuvan kirjelmän. Huomiota kiinnitetään ylempien kaavatasojen suunnitelmiin, alueen mitoittamiseen, kaavoitusprosessiin, luontoarvoihin, kulttuuriympäristöön, lähialueiden liikennesuunnitelmiin ja kaavavalmisteluun liittyviin selvityksiin. Yksityishenkilön mielestä asemakaavoitus tulisi aloittaa uudelleen alusta ja kaava tulisi laatia moottoritien ja valtatie 170 väliselle alueelle kokonaisuudessaan ja siihen tulisi liittää myös muiden maanomistajien alueita, lausunnonantajan itsensä hallitsema alue mukaan lukien.

Vastine:

Ylemmillä kaavatasoilla tehtäviin ratkaisuihin (kohdat 1, 3, 17) Sipoonlahden rannan asemakaavatyön yhteydessä ei ole mahdollisuutta ottaa kantaa. Asemakaava on sovitettu mahdollisuuksien mukaan yhteen valmisteilla olevan Sibbesborgin osayleiskaavan suunnitelmiin ja siinä on huomioitu myös joitakin valmisteilla olevan vaiheen maakunta-kaavan määräyksiä.

Toistaiseksi voimassaolevan yleiskaavan ja maakuntakaavan vahvistettujen vaiheiden määräyksistä on ehdotusvaiheessa huomioitu erityisesti maisemallisesti arvokkaaseen ja kulttuuriympäristöön liittyviin seikkoihin. (kohdat 2, 6, 8, 9, 10) Maisemallisesti arvokkaan alueen selvityksiä on tarkennettu sekä luonnonympäristön, että rakennetun kulttuuriympäristön piirteet huomioiden, vaikka maakuntakaava ei ky2-merkinnän (Maakunnallisesti merkitävä kulttuuriympäristö) osalta olekaan vielä vahvistettu. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on merkitty säilytettäväksi noin hehtaarin verran niitä luonnonomaisia alueita, jotka luontoarvoselvityksissä on todettu erityisen oleelliseksi maisematilan muodostamisessa (esim. metsälaidun).

Alueen lähiympäristössä laajemmin tapahtuvat liikenteen kehitys- ja perusparannushankkeet eivät kuulu tämän asemakaavan valmistelutyöhön. (kohdat 5, 7, 15, 16, 17) Sipoonlahden rannan asemakaavassa esitetään kuitenkin yksi ratkaisu kuinka esimerkiksi kevyen liikenteen reitit tällä kohden voidaan järjestää siten, että kevyen liikenteen kulkuyhteydet ovat kaikkien saavutettavissa, mutta että niistä kiinteistörajoja myöten linjaten aiheutuu alueen asukkaille mahdollisimman vähän haittaa. Kaikki mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet (13, 14 18) lähellä melunlähdeä olisivat tämänkin asemakaavan toteutuksen etu. Laaditut meluselvitykset perustuvat kuitenkin varmuuden vuoksi sellaiseen olettamukseen, ettei tällaisia toimenpiteitä välttämättä lähiaikoina tehdä ja kaavoituksen apuna ollut viitesuunnitelmaa on jatkosuunnittelussa kehitetty nämä tehdyt meluselvitykset huomioiden.

Referat av åsikter och bemötande av åsikterna

En privatperson har lämnat in en skrivelse som består av 20 punkter. Uppmärksamhet fästs vid planer på högre plannivåer, dimensioneringen av området, planeringsprocessen, naturvärden, kulturmiljön, trafikplanerna för närområdena och utredningar som ingår i planberedningen. Privatpersonen anser att detaljplaneringen borde startas om från början och planen utarbetas för hela området mellan motorvägen och riksväg 170 och att planområdet borde omfatta även andra markägares områden utöver det område som personen själv har i sin besittning.

Bemötande:

I anslutning till arbetet med att utarbeta en detaljplan för Sibboviken är det inte möjligt att ta ställning till de avgöranden som fattas på högre plannivåer (punkterna 1, 3, 17). Detaljplanen har i mån av möjlighet samordnats med delgeneralplanen för Sibbesborg, vilken är under beredning, och dessutom har man beaktat vissa bestämmelser i etapplandskapsplanen, som likaså är under beredning.

Av bestämmelserna i de tillsvidare gällande generalplanen och i de etapplandskapsplaner som har fastställts hittills har man i förslagsskedet fäst särskild uppmärksamhet vid omständigheter som hänger samman med den värdefulla landskaps- och kulturmiljön (punkterna 2, 6, 8, 9, 10). Utredningarna om det landskapsmässigt värdefulla området har preciserats beträffande dragen i såväl naturmiljön som den byggda kulturmiljön, även om landskapsplanen inte ännu har fastställts till den del som gäller beteckningen ky2 (Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå). Efter utkastskedet har ungefär en hektar av de områden i naturligt tillstånd som i naturvärdesinventeringar konstaterades vara särskilt viktiga för landskapsrummets sammansättning (t.ex. skogsbetesmark) betecknats som områden som ska bevaras.

Projekt för att utveckla trafiken och grundförbättra vägar i en vidare näromgivning kring planområdet hör inte till beredningsarbetet inför denna detaljplan (punkterna 5, 7, 15, 16, 17). I detaljplanen för Sibbovikens strand föreslås emellertid en lösning på hur till exempel cykel- och gångbanorna kan regleras i detta område så att förbindelserna för den lätta trafiken är tillgängliga för alla, men genom att de dras längs fastighetsgränserna medför så lite olägenheter som möjligt för invånarna. Alla möjliga bullerbekämpningsåtgärder (13, 14, 18) nära bullerkällan vore till fördel för genomförandet av denna detaljplan. De uppgjorda bullerutredningarna grundar sig dock för säkerhets skull på ett sådant antagande att det inte är nödvändigt att vidta sådana åtgärder under den närmaste framtiden och den referensplan som utgjort stöd för planläggningen har under den fortsatta planeringen förbättrats med beaktande av nämnda bullerutredningar.

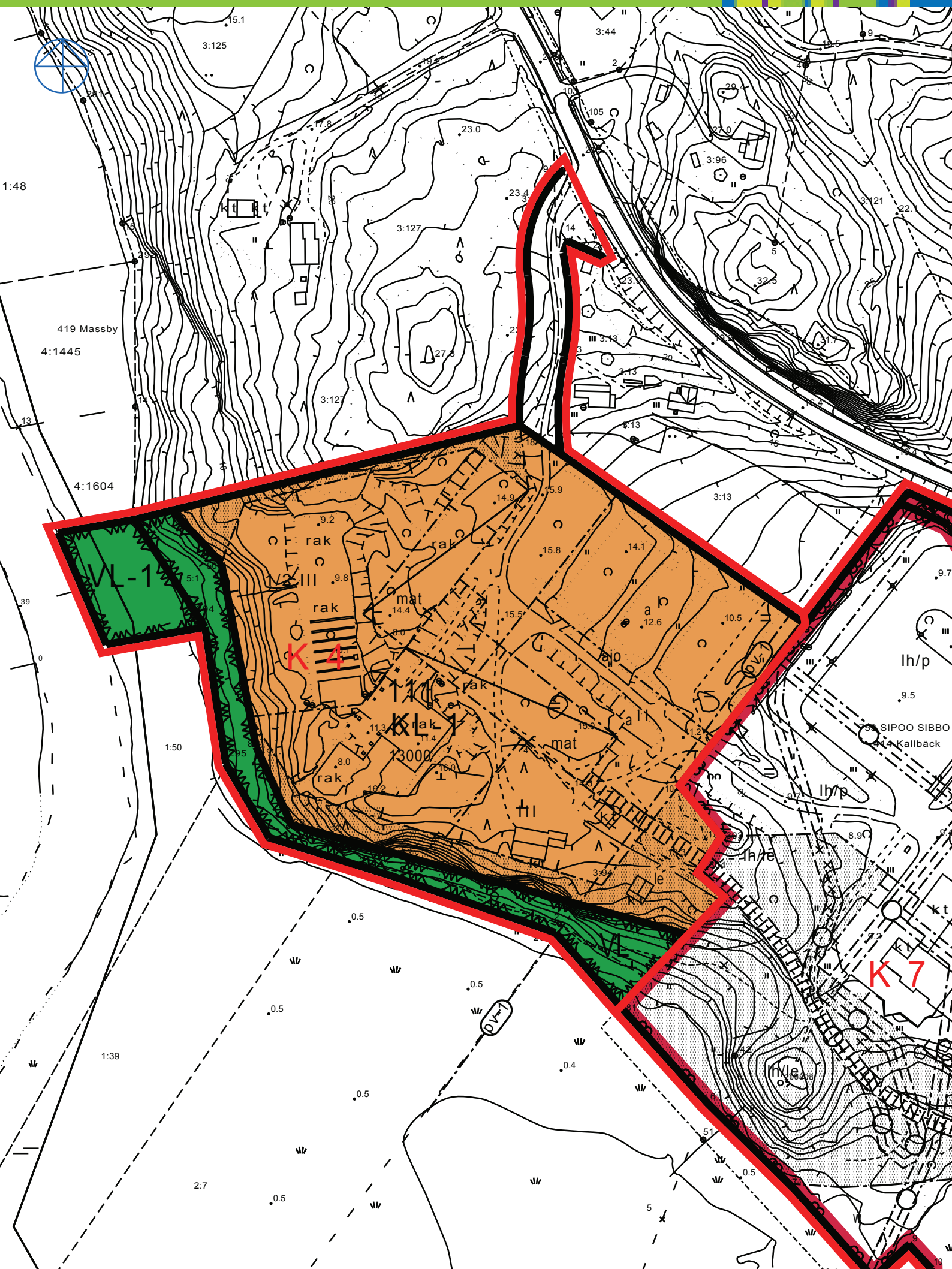
Kaavaprosessin teknisiin seikkoihin (kohdat 4, 19, 20) liittyvät mielipiteet on otettu huomioon. Asukkaiden esittämät mielipiteet on kerätty yhteen luonnosvaiheessa saatujen palautteiden perusteella. OAS:n tulostettu versio oli nähtävillä vasta kuulutuksessa ilmoitetun päivän jälkeisenä päivämääränä, mutta on kuitenkin ollut nähtävillä riittävän pitkään ja löytyy kunnan verkkosivuilta edelleenkin. Kaikkia suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia maanomistajia on kuultu ja heidät kutsuttiin henkilökohtaisesti kaavanäyttelyyn. Muutoinkin maanomistajia on kohdeltu kaavoituksen eri vaiheissa tasapuolisesti. Asemakaavoitettavan alueen maanomistaja on teettänyt omistamalleen tontille kaavatyön laatimista varten ja osin sen yhteydessä laajan hanke- ja viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma on mahdollistanut sen, että asemakaavoitettavaa aluetta on voitu tarkastella rakentamistapa huomioiden huomattavasti tarkemmin, kuin niitä alueita, joilla yleissuunnittelua on tehty vain osayleiskaavatasolla.

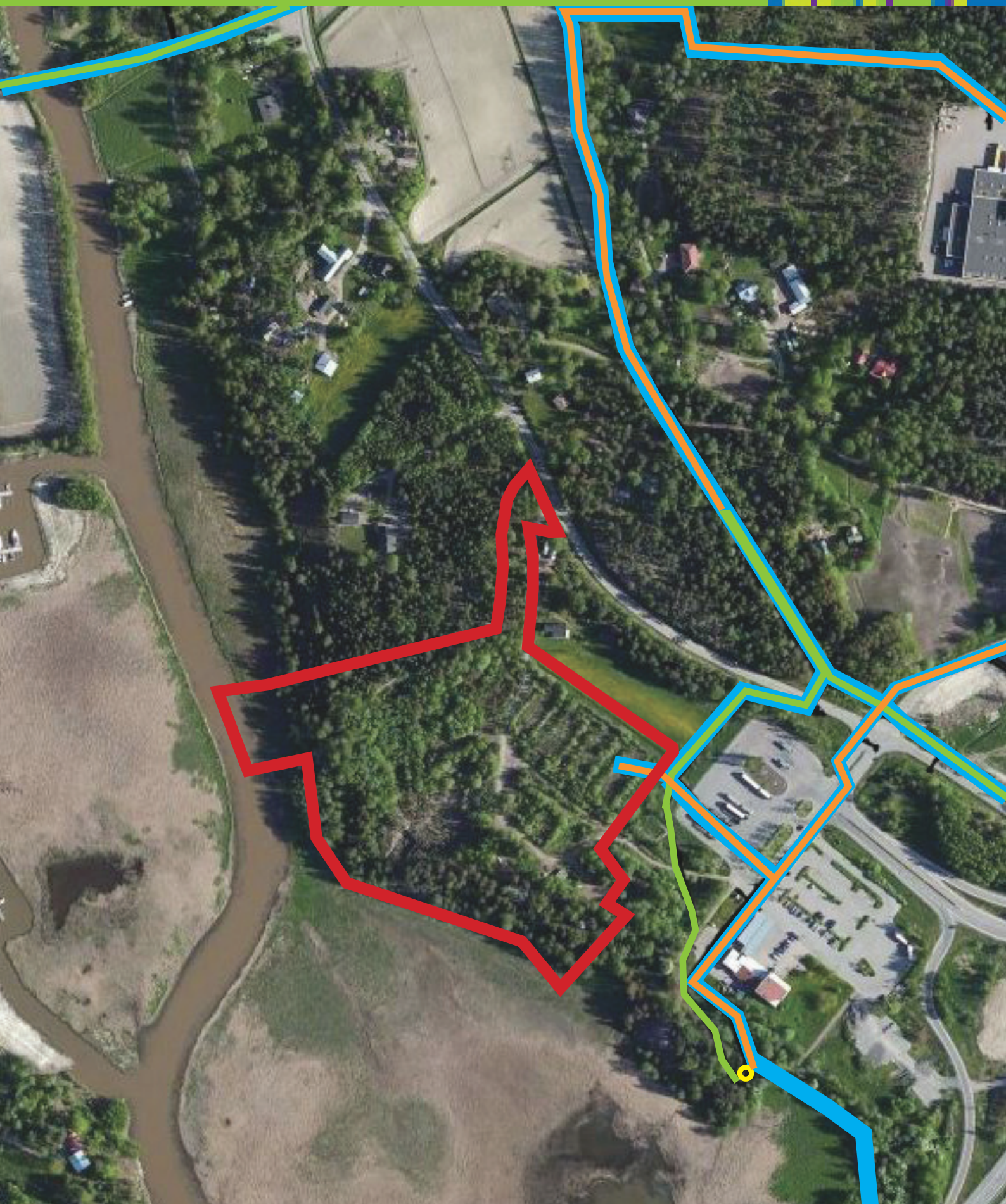
Allen neljän metrin meriveden nousu ei vaikuta kaava-alueella tehtäviin toimenpiteisiin, matalaan merenlahteen (kohta 11, flada, ei kaava-alueella) meriveden nousu vaikuttaa suoraan, mutta siihen ei ole asemakaavallisilla keinoilla tässä yhteydessä mahdollista vaikuttaa. Kaavamääräyksillä ei ole tarkoitus rajoittaa toteutuksen aikataulua (kohta 12), mutta arvioitu rakentamisen aikataulu jaksotunee noin kymmenen vuoden ajanjaksolle kaavan vahvistumisen jälkeen siten, että vuosittain valmistuu yhdestä kahteen asuinrakennusta asuntojen markkinatilanteesta ja alueen asuntotarpeesta riippuen.

De åsikter som hänför sig till de tekniska frågorna i planprocessen (punkterna 4, 19, 20) har tagits i beaktande. En sammanställning av invånarnas åsikter har gjorts med utgångspunkt i den respons som inlämnades i utkastskedet. En utskriften version av PDF fanns till påseende först dagen efter det datum som hade meddelats i kungörelsen, men har ändå varit framlagd tillräckligt länge och finns alltså på kommunens webbplats. Alla markägare som finns i omedelbar närhet av planeringsområdet har hörts och de fick också en personlig inbjudan till planutställningen. Markägarna har även för övrigt bemötts jämlikt i alla skeden av planläggningen. En markägare i området som ska detaljplaneras har för sin egen tomt låtit utarbeta en omfattande projekt- och referensplan inför och delvis även under planarbetet. Referensplanen har gjort det möjligt att granska detaljplaneområdet betydligt noggrannare avseende byggnadssättet jämfört med de områden där den övergripande planeringen bara har gjorts på delgeneralplanenivå.

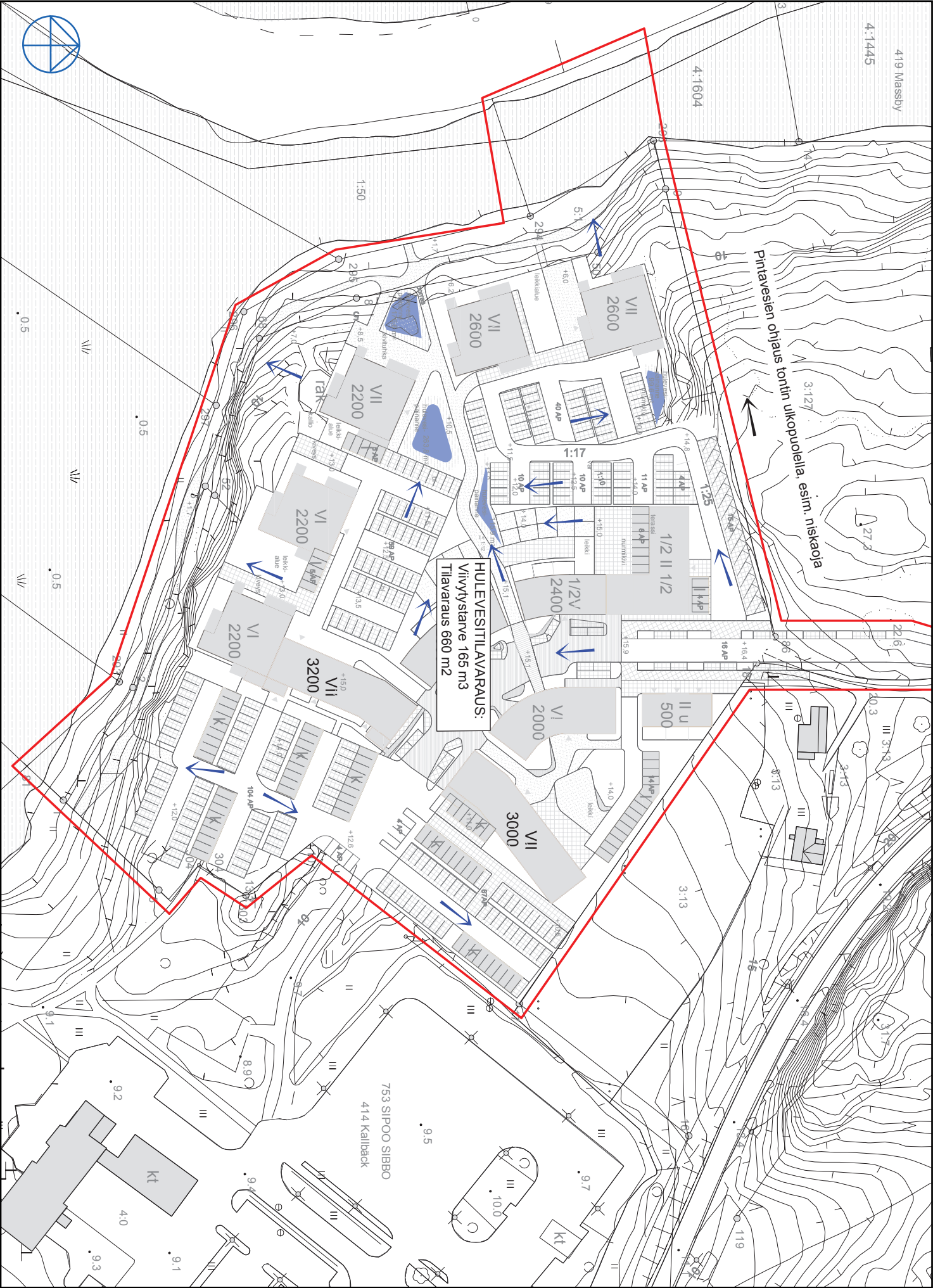
En ökning av havsvattenståndet på mindre än fyra meter inverkar inte på de åtgärder som vidtas i planområdet. En ökning av havsvattenståndet har direkta följder för den grunda havsviken (punkt 11, flada, inte i planområdet), men i det här sammanhanget är det inte möjligt att påverka detta med detaljplanen som instrument. Planbestämmelserna syftar inte till att begränsa tidtabellen för genomförandet (punkt 12), men den uppskattade tidtabellen för byggandet torde periodiseras över en period på ca tio år efter fastställandet av planen så att det varje år färdigställs ett till två bostadshus beroende på läget på bostadsmarknaden och behovet av bostäder i området.











MERKKIEN SELITYKSET:



Hulevesien virtaussuunta



Maanpäällinen hulevesipainanne

Hulevesille varattava viivytystilavuus on laskettu kaavalla 1 m3 viivytystilaa / 100 m2 päällystettyä pintaa. Hulevesipainanteiden keskimääräinen syvyys on laskelmissa oletettu 0,25 m.

Hulevedet viivytetään maanpäällisissä hulevesipainanteissa tai -altaissa.

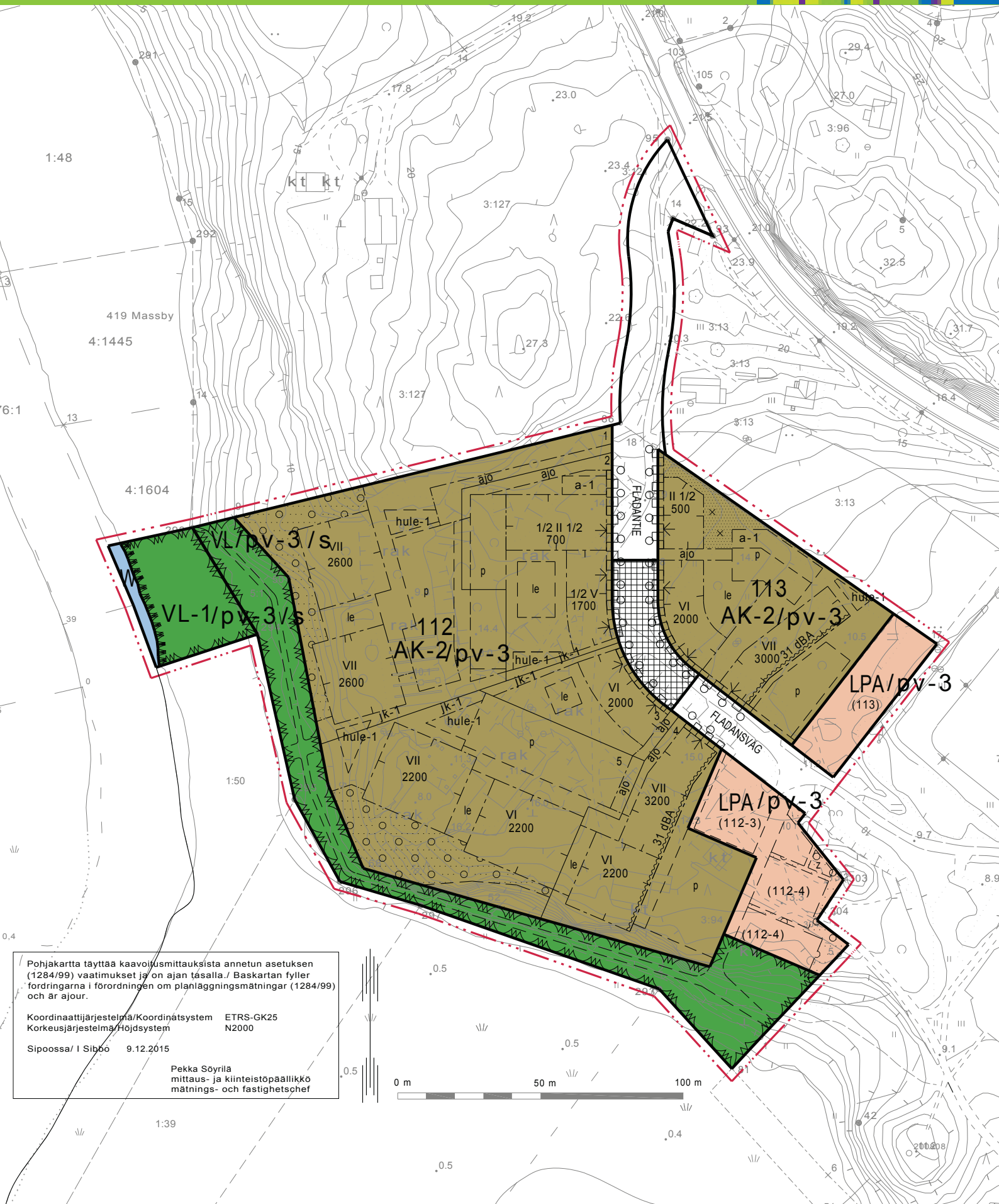
Tontin ulkopuoliset pintavedet tulisi ohjata pois päin tontin viivytysrakenteista.

Hulevesien viivyttämisen johdosta alueen vesitase ei muutu nykyisestä.

Rakennusvaiheessa hulevesien laadullinen käsittely on tärkeää. Hulevesien mukana kulkeutuva kiintoaine voidaan erottaa esim. laskeutusaltailla.

Tunn.	Lukum.	Muutos	Nimim.	Päiväys
k.osa/ kylä	kortteli/ tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä	
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS			Piirustustyyppi	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite SIBBESBORG SIPOO ERIKSNÄSINTIE SIPOO			Piirustuksen sisältö HULEVESIVIRTAAMAT JA -KERTYMÄT ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaava pienennös
 Ramboll Säterinkatu 6 02601 Espoo puh. 020 755 611 fax 020 755 6201			Suunn.ala VESITEK	Työnro 1510018083
hyv. XX			Piirustusnro	Tiedosto Muutos
			piir. L. Kastarinen	pvm 20.11.2015

Liite 7 Asemakaavan pienennös ja asemakaavamääräykset Bilaga 7 Förminskning av detaljplanekartan samt detaljplanens beteckningar och bestämmelser



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihoja melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- ja autosuojarakennuksin.

Kvartersområde för flervåningshus.

Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdsplanerna med ljuddämpande ekonomi-, service- och bilskyddsbyggnader placerade i bullerkällans riktning.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue, joka säilytetään pääosin avoimena

Område för närrekreation som huvudsakligen ska bevaras öppet.



Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



Vesialue.

Vattenområde.

/pv-3

Sijaitsee pohjavesialueella.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on oltava kaksoisvaippaisia tai ne on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla. Pesuvedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta.

Ligger på grundvattensområde.

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall vara dubbelmantlade eller anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. . Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflynnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.

- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen. Tvättvattnet skall avledas via en sand- och oljeavskiljningsbrunn.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön bevaras.



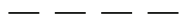
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



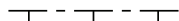
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



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.

112

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

FLAD

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

700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

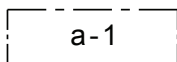
1/2 V Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

II 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

(112-4) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



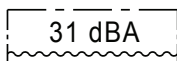
Rakennusala.
Byggnadsyta.



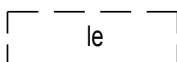
Autokatoksen rakennusala.
Byggnadsyta för biltak.



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



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 31 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



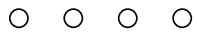
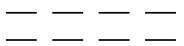
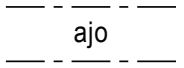
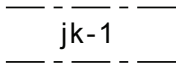
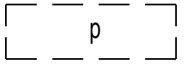
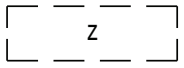
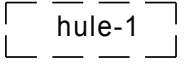
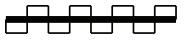
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolla olevaa puustoa tulee säilyttää ja hoitaa.
Del av område där befintligt trädbestånd skall bevaras och skötas.

	Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Katu. Gata.
	Katuaukio/tori. Öppen plats/torg.
	Ohjeellinen jalankulku- ja ulkoilureitti. Riktgivande gång- och friluftsled.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.
	Jalankululle varattu alueen osa. Yhteys on sitova, mutta sijainti ei. Del av område reserverat för gångtrafik. Förbindelsen är bindande men inte läget.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad riktgivande del av område.
	Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein. Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihoja melunlähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous- ja huoltorakennuksin ja leikki- ja ulkoalueet tulee sijoittaa tonteille siten, että valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Korttelit on liitettävä MRL:n 57a §:n mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille.

PIHA-ALUEET

Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivyttämään tonteilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä pihalueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.

AK-korttelialueille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Leikki- ja oleskelualueet sekä reitit toteutetaan yhteisinä tonttijaosta riippumatta. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita. Tonteilla on pyrittävä säilyttämään luonnonmukaisia alueita. Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Istutettavien maastoluiskien enimmäiskaltevuus on 1:3. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, tulee korkeuserot ratkaista tukimuurein.

Katualueen ja rakennusten välinen tontin osa rakennetaan korkeatasoisesti kiveämällä tai istutuksin. Korttelien ja katualueiden on liityttävä hallitusti ja eheästi toisiinsa.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK-kortteleissa asunnot 1ap / 75 k-m²
- AK-kortteleissa nuorisolle, vanhuksille ja muille erityisryhmille suunnattujen asuntojen osalta 1ap /150 k-m²
- Vieraspaikat 1 ap /enintään 10 asuntoa

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

Osa autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin viereen katualueelle, jolle sijoitettavien autopaikkojen määrä ja toteutustapa arvioidaan erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

AK-tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Pysäköintialueet rakennetaan yhtenäisenä tonttijaosta riippumatta. Autopaikka voi sijaita naapuritontilla, viereisellä katualueella tai yleisellä pysäköintialueella.

Yleiset pysäköintialueet maisemoidaan rajaamalla pensas- ja puuistutuksin muista alueista.

RAKENTAMINEN

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.



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

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 10% sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia varasto-, huolto-, kerho-, pesula- ja saunatiloja, sekä näihin verrattavia tiloja.

Rakennuksen ylimmän kerrostason yläpuolelle, ullakon tasoon, saa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka liittyvät alapuolella oleviin huoneistoihin, sekä asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakennetut tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Tontille saa kaavaan merkityistä rakennusalojen rajoista riippumatta sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia, ei kuitenkaan istutettavan puurivin paikalle eikä 8 m lähemmäksi työ- tai asuinhuoneen pääikkunoita niistä kohtisuoraan mitattuna.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet.

Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen kokonaisuus.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Kattoterassien toteuttaminen on sallittua. Kullakin tontilla on yksi pääasiallinen kattomateriaali.

Rakennuksella on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Vierekkäisillä rakennuksilla on toisistaan poikkeava väri tai värisävy. Katot ovat väriykseltään harmaita tai muutoin neutraalisti väritetty. Myös viherkatot ovat sallittuja.

Kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa katoksia, terasseja, parvekkeita tai kuisteja. Rakenteiden sijoituksessa 4 metriä lähemmäksi viereisen tontin rajaa on huomioitava palomääräyksistä aiheutuvat vaatimukset.

Julkisivut ovat rapattuja tai puuverhoiltuja. Julkisivupinnan on muodostettava eheä ja yhtenäinen vaikutelma.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna samt genom att avgränsa gårdsplanerna med ljuddämpande ekonomi- och servicebyggnader placerade i bullerkällans riktning och lek- och utevistelseområden skall placeras på tomterna så, att de riktvärden som anges i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992) inte överskrids på utevistelseområdena.

Kvarteren skall anslutas till fjärrvärm nätet enligt § 57a i MBL.

På kvartersområdena skall dagvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller ledas via öppna sänkor och/eller öppna diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning.



GÅRDSOMRÅDEN

I kvartersområdena ska ytvattnet i mån av möjlighet infiltreras i marken eller avledas via öppna sänkor och/eller diken till grönområden som lämpar sig för infiltrering och fördröjning av ytvatten. För kvartersområdena ska dagvattenplaner utarbetas. I dessa ges tomtspecifika riktlinjer för hur dagvattnet ska samlas upp och avledas. Dagvattenarrangemangen ska avtalas om mellan granntomterna. Infiltrering och fördröjning av dagvattnet på tomterna ska eftersträvas. Den mängd dagvatten som uppkommer bör minskas genom att man på gårdsområdena använder så mycket genomsläppligt ytmaterial som möjligt och planerar sammanhängande planteringsområden. Ytor som inte släpper igenom vatten bör undvikas på andra ställen utom på parkeringsområden.

För AK-kvartersområdena ska en enhetlig gårdsplanering utarbetas oberoende av tomtindelningen. Lek- och utevistelseområden samt färdvägar genomförs på ett enhetligt sätt oberoende av tomtindelningen. Obebyggda delar av tomten som inte används för lek, parkering eller att färdas på ska planteras, också med träd och buskar. På tomterna ska man sträva efter att bevara områden i naturligt tillstånd. När byggnader, gårdsfunktioner och körförbindelser placeras på tomterna ska man undvika onödiga skärningar och fyllnader. Terrängslänter ska planteras med växter som passar in i omgivningen. De terrängslänter som planteras ska ha högst lutningen 1:3. Om disponeringen av rummet och höjdskillnaderna så kräver bör höjdskillnaderna lösas med stödmurar.

Den del av tomten som ligger mellan gatuområdet och byggnaderna ska anläggas förstklassigt med stenläggning eller planteringar. Kvarteren och gatuområdena ska anslutas till varandra på ett kontrollerat och sammanhängande sätt.

PARKERING

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

-I AK-kvarteren: bostäder 1 bilplats / 75 vy-m² + 10 % gästplatser.

- I AK-kvarteren: Till ungdomar, äldre och andra specialgrupper riktade bostäder 1 bilplats/150 vy-m²

-Gästplatser 1 bilplats/högst 10 bostäder

Huvudfönster i boningsrum får inte placeras i en fasad vars vinkelräta avstånd från en bilplats är mindre än 8 m, om inte bostädernas golvnivå är minst 1 m högre än bilplatserna.

En del av bilplatserna kan placeras i gatuområdet intill kvarteret, varvid antalet bilplatser och byggsättet behandlas separat i anslutning till handläggningen av bygglovet.

Minimiantalet cykelplatser på AK-tomten är 1 cykelplats /30 m² bostadsvåningsyta.

Parkeringsområdena byggs sammanhängande oberoende av tomtindelningen. En bilplats kan finnas på granntomten, på det intilliggande gatuområdet eller på ett allmänt parkeringsområde.

Allmänna parkeringsområden avgränsas med busk- och trädplanteringar från de övriga områdena.

BYGGANDE

Tekniska utrymmen, utrymmen för avfallshantering, skyddsrum och liknande utrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

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.



Utöver den byggrätt som anvisas i planen är det tillåtet att bygga lager-, service- och klubblokaler, tvättstugor och bastuavdelningar och liknande utrymmen som tjänar boendet, högst 10% av den tillåtna bostadsvåningsytan.

Ovanpå byggnadens högsta våningsplan, på vindsnivå och utan hinder av det i planen anvisade våningstalet, tillåts byggande av lokaler som är förenliga med det huvudsakliga användningsändamålet och som relaterar till lägenheterna nedanför liksom lokaler i gemensamt bruk som tjänar boendet.

Lokaler som byggs utöver den i planen anvisade byggrätten räknas inte med i grunden för dimensioneringen av bilplatserna.

På byggnadstillsynsmyndighetens beslut får man bygga underjordiska tomtbestämda befolkningsskyddsrum eller befolkningsskyddsrum för allmänt bruk oberoende av de i planen angivna gränserna för byggnadsytan.

På tomten får man oberoende av de i planen angivna gränserna för byggnadsytorna placera ekonomibyggnader i en våning, dock inte på den plats där raden av träd ska planteras eller på ett vinkelrätt avstånd av mindre än 8 m från huvudfönstren i ett arbets- eller boningsrum.

I samband med ansökan om bygglov ska det säkerställas att radon inte medför hälsoolägenheter.

För området utarbetas bindande anvisningar om byggsättet och anvisningar för planeringen av närmiljön.

I varje kvartersområde och byggnadsgrupp ska byggnaderna utgöra en välproportionerad helhet beträffande volymgestaltningen, fasaderna, takformerna, materialen och färgerna.

Sadeltak är byggnadernas takform. Takterrasser är tillåtna. Varje tomt har ett huvudsakligt takmaterial.

En byggnad har en huvudsaklig fasadfärg. Intilliggande byggnader har avvikande färg eller nyans. Taken är gråa eller har en annan neutral färg. Även gröna tak är tillåtna.

Skyddstak, terrasser, balkonger och farstukvistar får placeras utanför den i planen angivna byggnadsytan. Om konstruktioner placeras på mindre än 4 m avstånd från gränsen till den intilliggande tomten ska de krav som föranleds av brandföreskrifterna tas i beaktande.

Fasaderna är putsade eller träbeklädda. Fasadens yta ska ge ett sammanhängande och enhetligt intryck.

SIPOON KUNTA
KALLBÄCKIN JA MASSBYN KYLÄ

SIBBO KOMMUN
KALLBÄCK BY OCH MASSBY

S 24 SIPOONLAHDEN RANTA
ASEMAKAAVAN MUUTOS, KALLBÄCK, MASSBY
S 24 SIBBOVIKENS STRAND
DETALJPLANEÄNDRING, KALLBÄCK, MASSBY

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Häggkulla 753-414-8-0 ja Soltorp 753-414-3-94 Kallbäckin kylässä sekä osaa kiinteistöstä Söderkulla 753-419-3-1604 Massbyssä Nikkilässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 112 ja 113, sekä uusi katualue. Lähivirkistysalueet säilyvät ennallaan.

Detaljplaneändringen omfattar fastigheterna Häggkulla 753-414-8-0 och Soltorp 753-414-3-9 i Kallbäck by samt del av fastighet Söderkulla 753-419-3-1604 i Massby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 1112 och 1113 samt nytt gatuområde.
Närrekreationsområdena förblir oförändrade.

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	xx.xx.xxxx
Valtuusto / Fullmäktige	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	xx.xx.xxxx
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	xx.xx.xxxx
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	xx.xx.xxxx
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	9.12.2015
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	11.5. - 9.6.2015
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	15.4.2015

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
	S24
	Päiväys/Datum 9.12.2015
	Kaavan laatija / Planens utarbetare Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy/ JJa
	Piirtäjä/Ritare BLi
SIPOONLAHDEN RANTA SIBBOVIKENS STRAND	Mittakaava/Skala pienennös



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	26.11.2015
Kaavan nimi	S 24 Sipoonlahden ranta, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.12.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	S24
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6600

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6600	100,0	24900	0,68	0,0000	11900
A yhteensä	2,4000	65,6	24900	1,04	2,4000	24900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-3,0051	-13000
T yhteensä						
V yhteensä	0,5528	15,1			0,0100	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6900	18,9			0,5779	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0172	0,5			0,0172	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				



Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,6600	100,0	24900	0,68	0,0000	11900
A yhteensä	2,4000	65,6	24900	1,04	2,4000	24900
AK	2,4000	100,0	24900	1,04	2,4000	24900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-3,0051	-13000
KL					-3,0051	-13000
T yhteensä						
V yhteensä	0,5528	15,1			0,0100	
VL	0,4300	77,8			0,0100	
VL-1	0,1228	22,2			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6900	18,9			0,5779	
Kadut	0,3500	50,7			0,2379	
LPA	0,3400	49,3			0,3400	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0172	0,5			0,0172	
W	0,0172	100,0			0,0172	



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 26.11.2015
Planens namn S 24 detaljplaneändring för Sibbovikens strand
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 24.12.2014
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod S24
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 3,6600 Ny detaljplaneareal [ha]
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha] 3,6600

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 [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,6600	100,0	24900	0,68	0,0000	11900
A sammanlagt	2,4000	65,6	24900	1,04	2,4000	24900
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-3,0051	-13000
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5528	15,1			0,0100	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6900	18,9			0,5779	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,0172	0,5			0,0172	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				



Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploaterings- tal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,6600	100,0	24900	0,68	0,0000	11900
A sammanlagt	2,4000	65,6	24900	1,04	2,4000	24900
AK	2,4000	100,0	24900	1,04	2,4000	24900
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-3,0051	-13000
KL					-3,0051	-13000
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5528	15,1			0,0100	
VL	0,4300	77,8			0,0100	
VL-1	0,1228	22,2			0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6900	18,9			0,5779	
Gator	0,3500	50,7			0,2379	
LPA	0,3400	49,3			0,3400	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	0,0172	0,5			0,0172	
W	0,0172	100,0			0,0172	



Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

S 24 Sipoonlahden rannan asemakaavamuutos
MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika: 24.10.2014 klo 9.00 – 9.45

Paikka: Uudenmaan ELY-keskus, Opastinsilta 12B, 2.kerros, kh Rubiini

Läsnä: Elina Kuusisto, ELY-keskus
Hannu Palmén, ELY-keskus
Petri Nissinen, HSL
Juha Vuorinen, Porvoon museo
Matti Kanerva, Sipoon kunta
Jarkko Lyytinen, Sipoon kunta
Pilvi Nummi-Sund, Sipoon kunta

Poissa: Tuomas Autere ELY-keskus
Ari Puhakka ELY-keskus
Maarit Saari, ELY-keskus
Ilpo Huolman ELY-keskus
Riitta Tornivaara-Ruikka, ELY-keskus
Sanna Jylhä, Uudenmaan liitto
Ville Vuokko, Liikennevirasto
Teija Tiitinen, Museovirasto
Helena Taskinen, Museovirasto
Suvi Kaski Sipoon, kunta
Eva Lodenius Sipoon, kunta
Matti Stolp, Sipoon kunta

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Elina Kuusisto valittiin kokouksen puheenjohtajaksi ja kokous avattiin klo 9:00. Muistion kokouksesta laati Jarkko Lyytinen.

2. Asemakaavahankkeiden esittely

Kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund esitteli asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavatyön aikana tehtyt ja tehtävät selvitykset.

S 24 Sipoonlahden rannan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen asuinalue toteutumatta jääneelle hotelli- ja kurssikeskuksen alueelle. Kaavamuutos on samalla ensimmäinen asemakaavatyö, joka on osa Sibbesborgin käynnissä olevaa osayleiskaavatyötä.

Kaavamuutokseen liittyen laaditaan seuraavat selvitykset:

- luontoarvotarkastelu

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

- maaperän rakennettavuus
- hulevesiselvitys, huomioitava valuminen jokeen ja pohjavedet
- liittymien ja katulinjojen toimivuustarkastelu
- melutason mallintaminen

3. Viranomaisten kommentit

HSL

Joukkoliikenteen järjestäminen on tällä hetkellä haastavaa, sillä Eriksnäs in moottoritie liittymä on hankala ja markkinaehtoisesti toimiva bussiliikenne ei lähde kiertämään alueen kautta. Söderkullan kautta menevät linjat nousevat Porvoon moottoritietä pois Massbyn liittymässä ja kulkevat Söderkullaan mt 170 pitkin. Eriksnäsintiekin on liian hankala joukkoliikenteelle. Sibbesborgin osayleiskaavan toteutumisen myötä joukkoliikennekysymyksetkin ratkeavat aikanaan.

Porvoon museo, Juha Vuorinen

Alue sijaitsee maisemallisesti tärkeässä ympäristössä Sipoon jokilaaksossa. Maisemallisten ja kulttuuriarvojen riittävä huomioiminen on haastava tehtävä. Olemassa oleva rakennuskanta on todettava asemakaavan muutoksessa.

Sibbesborgin osayleiskaavan yhteydessä tehty diplomityö maisemasta tulee liittää selvitysaineistoon ja toivottavasti tukee kaavatyötä. Sipoonjoen itäpuoli Söderkullan tulevan keskustan alueella on Sibbesborgin osayleiskaavan myötä muuttumassa valtavasti ja on haastavaa toteuttaa maisema-arvoja säilyttäen ja tukien. Luonnoksen kommentoinnissa palataan tarkemmin maisema- ja kulttuuriarvoihin.

Asemakaavan selostukseen tulee liittää historiallinen karttatarkastelu (alueen rakentumisen vaiheet ja reitit).

ELY-keskus, Hannu Palmén

Liikenneselvitykseen tulee päivittää uudet asukasmäärät. Joukkoliikenteen olosuhteet tulee kuvata kaavaselostuksessa ja pysäkkien tarve selvitettävä. Toimiva ja sujuva, houkutteleva asfaltoitu kevyen liikenteen väylä Söderkullan keskustaan olisi tärkeää, jotta asukkaat käyttäisivät sitä eikä vaarallisempia maanteiden varsia liikkumiseen.

Rakennettavuus tutkittava huolella, pohjavesialue ja joen läheisyys huomioitava perustamistavassa.

Museovirasto, Teija Tiitinen (sähköpostitse):

Arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla, eikä alueella ole muinaismuistoja, joten museovirasto ei edellytä lisäselvityksiä. Lausuntoja ei tarvitse tämän hankkeen osalta jatkossa kysyä, mutta tämä muistio toimitettava museovirastolle.

ELY-keskus, Ilpo Huolman (sähköpostitse)

Sipoonjoen Natura-arviointi huomioitava kaavoituksessa.

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Utvecklings- och planläggningscentralen

ELY-keskus, Riitta Tornivaara-Ruikka (sähköpostitse)

Sijainti vedenhankintaan soveltuvalla pv-alueella (Kallbäck, 2.lk) huomioitava kaavamääräyksissä ja toimintojen sijoittelussa ja vaikutukset pohjaveteen on arvioitava. Hulevesien hallinta suunniteltava ja siinä on huomioitava valuminen jokeen ja pohjavedet. OAS:n mukaan osa kaava-alueesta on vesijättömaata.

Nykyinen huoltoasema ei ole pohjavesialueella. Pohjavesialueiden suojeluohjelma on jo tehty. Myös tulvariskit on arvioitava kaavatyössä.

ELY-keskus, Henrik Wager

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävään Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren ja Sipoonjokilaakson viljelymaisemaan, joten sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Mainituilla alueilla on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen. Maisemalliset vaikutukset arvokkaaseen ympäristöön tulee arvioida. Ely-keskus pitää tärkeänä, että uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön siten, että edellä mainitut arvot eivät vaarannu ja arvokas kulttuuriympäristö arvoineen säilyy tunnistettavana.

ELY-keskus, Elina Kuusisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee avata kaikki alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan merkinnät. Ajantasakaavaan tulee lisätä pohjakartta havainnollisuuden vuoksi.

Matti Kanerva totesi, että alueen halki kulkeva Sipoon yleiskaavan tieliikenteen yhteystarvemerkintä (ruskea katkoviivanuoli) on jätetty vanhentuneena jo aiemmissakin kaavahankkeissa huomiotta.

On hyvä, että hanketta viedään rinnakkain Sibbesborgin kaavatyön kanssa, koska se olisi muuten yhdyskuntarakenteesta hieman erillinen hanke. Mikäli Sibbesborgin kaavatyö viivästyy, ongelmaksi saattaa muodostua, miten sen tavoitteet saadaan huomioitua tässä asemakaavassa.

Maisemalliset asiat ja laadukas lopputulos ovat tärkeitä, sillä asemakaavan muutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavan aloituskortteleita. Matti Kanerva totesi, että Sipoon yleiskaavapäällikkö Kaisa Yli-Jama on mukana kaavan ohjausryhmässä.

4. Kokouksen päättäminen

Elina Kuusisto päätti kokouksen klo 9:45.

Muistion laati 3.11.2014 Jarkko Lyytinen

Jakelu: kokoukseen kutsutut