



T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA

(Entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipoo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008, päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011



T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008 (2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Kaavan nimi	T3 PÄHKINÄLEHDON ASEMAKAAVA, SÖDERKULLA (entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipoo)
Päiväys	6.11.2008 (päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)
Suunnittelun kohde	Asemakaava käsittää Söderkullan keskustassa sijaitsevasta Söderkullan osayleiskaavassa osoitetusta Taasjärven etäpuolisesta A-aluevarauksesta (Asuntoalue) pääosan. Sipoon yleiskaavassa 2025 (k.valt. hyv. 15.12.2008) alueella on osin C-aluevaraus (keskustatointitojen alue), osin A-aluevaraus (taajamatoimintojen alue).
Suunnittelualue	Alueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty kansilehdellä.
Aloite	Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2008-2010, joka on kunnanhallituksen hyväksymä 22.4.2008. Kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 6.11.2008.
Lähtötilanne	
<i>Seutukaava/ Maakuntakaava</i>	Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen – täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Itä-Uudenmaan liitto on käynnistänyt v. 2002 koko maakunnan alueen käsittävän maakuntakaavan laatimisen. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007, ja on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Tärkeimmät aluetta koskevat seutu-/maakuntakaavavaraukset on asuntoalueen aluevaraus (A) sekä pääradan (Heli-radan) linjausvaihtoehdot osoittavat varaukset.
<i>Yleiskaavat</i>	Oikeusvaikutteinen Söderkullan osayleiskaava (k.valt. hyv. 28.1.2002, KHO 25.1.2005). Alueella on osayleiskaavassa A-aluevaraus asumiselle, rataliikenteen liikennetunnelin varaus, VL-aluevaraus lähivirkistysalueelle, kaksi uuden tien merkintää, neljä viheryhteystarve-merkintää sekä tieliikenteen melualuemerkintä, ja kevyen liikenteen raitti. Valtuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2009 § 108, ja valitusten käsittely on käynnissä KHO:ssa.
<i>Asemakaavat</i>	Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.
Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet	Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa asuntoalueen toteuttaminen. Tavoitteena suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan. Suojelu- ja virkistysalueet ja -yhteydet otetaan huomioon. Asemakaavatyössä panostetaan vuorovaikutukseen eri tahojen, mm. asukkaiden, yrittäjien ja alueen ympäristössä toimivien yhdistysten kanssa. Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle.
Kaavan vaikutusten arviointi	Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset

Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat	tukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” MRA 1 §:n perusteella ”selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.” Ympäristövaikutuksia selvitetään suunnittelun eri vaiheissa. Eri vaihtoehtojen vaikutukset arvioidaan päätöksenteon tueksi. Asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täsmennetään. Alueelta on tehty alustava ympäristöselvitys, joka täydentyy kevään 2009 aikana mm. liito-oravien osalta. Maaperän rakennettavuudesta, liikenteen nykyisestä ja ennustetusta melutilanteesta sekä Söderkullan liikenneverkosta ollaan valmistelemassa selvityksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
	Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat: • maanomistajat ja ympäristön asukkaat • paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään Luottamuselimet • kunnanvaltuusto, -hallitus, kaavoitusjaosto Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio • kehitys- ja kaavoituskeskus Kunnan hallintokunnat • Rakennustarkastus • Pelastustoimi • Ympäristöpalvelut • Kuntatekniset palvelut • Sivistysosasto • Sosiaalitoimi Muut • Uudenmaan ELY-keskus • Uudenmaan tiepiiri • Itä-Uudenmaan liitto • Ratahallintokeskus • Muut tahot täydennetään suunnittelun kuluessa
Työvaiheet ja alustava aikataulu	1. Asemakaavan vireille tulosta kuulutetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, 6.11.2008. 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 6.11.2008, 3. Kaavoituksen perusselvitykset syksy 2008 - kevät 2010 4. Viranomaisneuvottelu, kevät 2009 5. Asukaskysely, kevät 2009 6. Viranomaistyöpalaveri, talvi 2010 7. Kaavaluonnoksen laatiminen ja sen vaikutusten arviointi, 2010 kevät 8. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville; lausunnot ja osallisten mielipiteet kerätään, kesä 2010. 9. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus (keskustelua kaavaluonnoksesta), syksy 2010

Osallistuminen ja vuorovaikutus	10. Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, syksy 2010 11. Kaavaehdotuksen laatiminen, syksy –talvi 2010 12. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, kevättalvi 2011. 13. Viranomaisneuvottelu, 2010-2011 vaihde 14. Lausuntojen ja mielipiteiden käsittely, kevät 2011 15. Asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto kesä 2011 Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat ja Borgåbladet. Tarvittaessa järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä sekä esitellään kaavaluonnoksia ja kaavaan liittyviä selvityksiä.
Valmistelusta vastaa	Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 6.11.2008 alkaen Kuntalassa sekä Sipoon kotisivuilla. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava 12.12.2008 klo 13.00 mennessä osoitteella Sipoon kunta, maankäyttöyksikkö, PL 7, 04131 Sipoo. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään ja näkemyksiään yllä mainittuun osoitteeseen tai suoraan kaavan valmistelijoille. Saatua palautetta otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Mielipiteitä ja muistutuksia voi esittää myös kaavan ollessa myöhemmin sekä alustavasti että julkisesti nähtävillä. Osalliset voivat antaa ehdotuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta myös sähköpostitse. Asemakaavoituksesta tiedottaa kaavoittaja Jarkko Lyytinen, s-posti: etuni-mi.sukunimi@sipoo.fi, puh. 09-2353 6724 Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 Sipoo. Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä).



T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA

(Tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)

Program för deltagande och bedömning 6.11.2008, reviderad 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011



SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA**Program för deltagande och bedömning 6.11.2008 (2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)**

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetets gång.

Planens namn	T3 DETALJPLAN FÖR HASSELLUNDEN, SÖDERKULLA (tidigare detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)
Datum	6.11.2008 (reviderad 2.4.2009, 8.6.2010, 9.3.2011)
Planeringsobjekt	Detaljplanen omfattar huvuddelen av områdesreserveringen för boende (A) söder om Tasträsk i Söderkulla centrum som har anvisats i Söderkulla delgeneralplan 2015. I generalplanen för Sibbo 2025 (godkänd av kommunfullmäktige 15.12.2008) är en del av området reserverat för centrumfunktioner (C) och en del för tätortsfunktioner (A).
Planeringsområde	Områdets läge och preliminära avgränsning framgår av pärmbladet.
Initiativ	Områdets detaljplanering baserar sig på planläggningsprogrammet för åren 2008–2010, som godkänkts av kommunstyrelsen 22.4.2008. En kungörelse om den anhängiga detaljplaneringen har publicerats i Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008.
Utgångsläge	
<i>Regionplan/ Landskapsplan</i>	Den gällande regionplanen för Östra Nyland har utarbetats i etapper och den sista, den fjärde kompletterande etapplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. År 2002 påbörjade Östra Nylands förbund beredningen av en landskapsplan som omfattar hela landskapsområdet. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 12.11.2007 och har fastställts i miljöministeriet 15.2.2010. De viktigaste region- och landskapsplansreserveringarna i området är en områdesreservering för boende (A) och reserveringar som anger sträckningsalternativen för huvudbanan (Helibanan).
<i>Generalplaner</i>	Söderkulla delgeneralplan 2015 med rättsverkningar (godkänd i fullmäktige 28.1.2002, HFD 25.1.2005). Delgeneralplanen för området innehåller en områdesreservering för boende (A), en reservering för en tunnel för järnvägstrafik, en områdesreservering för närrökreation (VL), två beteckningar för nya vägar, fyra beteckningar för behov av grönförbindelse samt en beteckning för vägtrafikens bullerområde och en lättrafikled. Fullmäktige godkände generalplaneförslaget (generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008 § 108 och inlämnade besvär är under behandling i HFD.
<i>Detaljplaner</i>	För området har inte utarbetats detaljplaner.
Mål för planeringen	Enligt 51 § i markanvändnings och bygglagen skall kommunen se till att en detaljplan utarbetas och hålls aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Målet med detaljplanen är att möjliggöra genomförandet av bostadsområdet. Målet med planeringen är att styra byggandet till lämpliga områden. Landskaps- och naturvärden värnas genom att fästa speciell uppmärksamhet vid målsättningarna för naturskydd och rekreativsmöjligheter. I detaljplanearbetet satsas det på växelverkan mellan olika intressenter; bl.a. invånare, företagare och föreningar som fungerar i området. Målet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en bra och fungerande helhet av den byggda miljön samt den övriga

SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

Utredningar och konsekvensbedömning	miljön. I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planen enligt föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen skall planen "basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser." Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen skall "utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön. Miljökonsekvenserna utreds i planeringens olika skeden. Konsekvenserna av olika alternativ bedöms som stöd för beslutsfattandet. Konsekvensbedömningen preciseras i detaljplaneutkastet och i detaljplaneförslaget. För området har gjorts en preliminär miljöutredning, som under våren 2009 kompletteras bla för flygekorrarnas del. Utredningar är under uppgörande för jordmånens byggnadsduglighet, bullersituationen enligt dagsläge och enligt den uppgjorda prognosen för trafiken samt Söderkulla trafiknät.
Intressenter och andra som deltar i beredningen eller beslutsfattandet	Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen "skall planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken." Enligt en preliminär granskning är intressenterna: • markägare och invånare i närmiljön • på orten verksamma föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen Förtroendeorgan • fullmäktige, kommunstyrelsen, planläggningssektionen Organisation som svarar för kommunens planläggning • Utvecklings- och planläggningscentralen Kommunens förvaltningsnämnder • Byggnadsinspektionen • Räddningsverket • Miljövårdsenheten • Kommunteknisk service • Bildningsavdelningen • Socialsektorn Övriga • Nylands ELY-central • Nylands vägdistrikt • Östra Nylands förbund • Banförvaltningscentralen • Övriga intressenter kompletteras under planeringens gång

SIBBO KOMMUN

UTVECKLINGS- OCH PLANLÄGGNINGSCENTRALEN

Tfn 09-23531

Stora Byvägen 18, PB 7, 04131 Sibbo

Arbetsfaser och preliminär tidtabell	1. Kungörelse om att arbetet med detaljplanen och detaljplaneändringen inleds publiceras i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008. 2. Program för deltagande och bedömning 6.11.2008 3. Basutredningar för planläggningen, hösten 2008 – våren 2010 4. Myndigheternas samråd, våren 2009 5. Invånarenkät, våren 2009 6. Myndighetsmöte, vintern 2010 7. Utarbetande av planutkast och konsekvensbedömning, våren 2010. 8. Planutkastet läggs fram, utlåtanden och intressenternas åsikter samlas in, sommaren 2010. 9. Informations- och diskussionsmöte för allmänheten (diskussion om planutkastet), hösten 2010 10. Behandling av utlåtanden och åsikter, hösten 2010 11. Planförslaget utarbetas, hösten-vintern 2010 12. Planförslaget läggs fram offentligt, vårvintern 2011 13. Myndigheternas samråd, årsskiftet 2010-2011 14. Behandling av utlåtanden och åsikter, våren 2011 15. Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige, sommaren 2011
Deltagande och växelverkan	Information om planeringsprocessens gång ges på Sibbo kommuns webbplats www.sibbo.fi och i Borgåbladet och Sipoon Sanomat. Vid behov kommer det också att ordnas möten för allmänheten, där planens innehåll diskuteras samt planutkast och utredningar i anslutning till planen presenteras. Detta program för deltagande och bedömning finns till påseende från och med 6.11.2008 i Sockengården och på Sibbo kommuns webbplats. Eventuella anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning skall lämnas in skriftligt till Sibbo kommun, Markanvändningsenheten, PB 7, 04131 Sibbo före 12.12.2008 kl. 13. Intressenterna har möjlighet att lägga fram sina åsikter och synpunkter under ovan nämnda adress eller direkt till planberedarna. Den erhållna responsen tas i beaktande vid utarbetandet av planen. Åsikter och anmärkningar kan också framföras i ett senare skede, både när planen är preliminärt och offentligt framlagd. Intressenterna kan också ge förslag om utvecklandet och byggandet av området per e-post.
För beredningen svarar	Uppgifter om detaljplaneringen ger planläggare Jarkko Lyytinen, e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi eller tfn 09-2353 6724. Postadress: Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen, PB 7, 04131 Sibbo Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby).