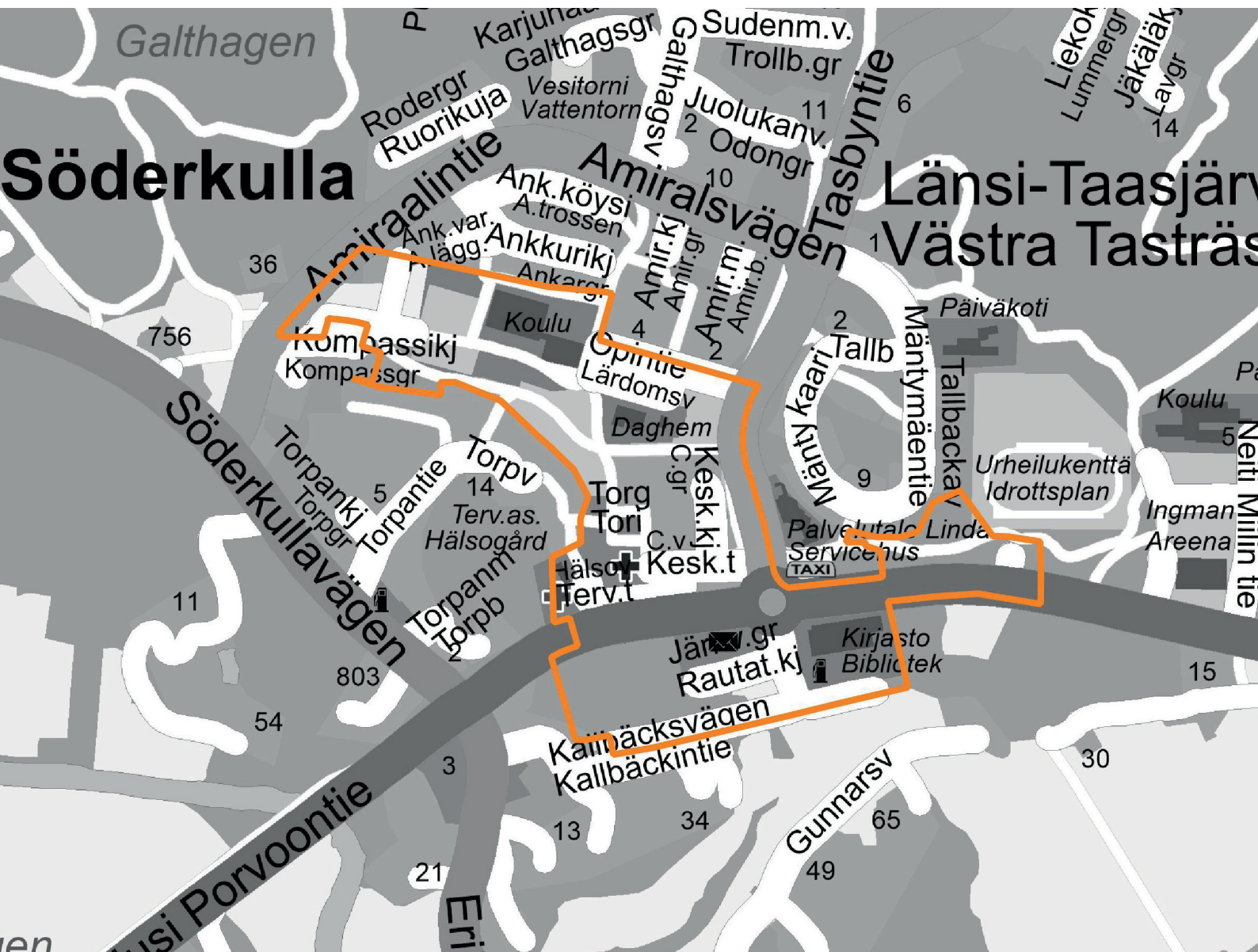




S17c Söderkullan keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos

S17c Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla centrum

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

Päivitetty 4.2.2021

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset Planalternativernas Kaavaprosessin kulku Olika sked av planprocessen
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
10	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
17	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
19	Selvitykset Utredningar
20	Osalliset Intressenter Vuorovaikutus Växelverkan Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
25	Tiedottaminen Information Kuulutukset Kungörelser
26	Yhteyshenkilöt Förfrågningar

Kannessa kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja-
aus on esitetty kartalla oranssilla viivalla

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med orange linje

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa 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.

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 arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) ja Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) vähintään 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asemakaavat/. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin on laatinut Pieta Kupiainen yhteistyössä Jarkko Lyytisen kanssa. Raportin ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Kaavan laatija

Pieta Kupiainen
kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i Sibboinfo (Norra Skolvägen 2, Nickby) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2) i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats, på adressen www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/anhangiga-detaljplaner/. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Rapporten har utarbetats av Pieta Kupiainen i samarbete med Jarkko Lyytinen. Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Planens beredare

Pieta Kupiainen
planläggare

Jarkko Lyytinen
planläggningschef

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon toiseksi suurimman taajaman, ja eteläisen aluekeskuksen, Söderkullan keskustassa. Suunnittelualueeseen kuuluu Söderkullan keskusta-alue. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Opintiehen, ja idässä osittain Amiraalintiehen. Sipoonlahden ruotsinkielisen koulun (Söderkulla skola) alue on liitetty osaksi kaava-aluea, koulutoiminnan muuttaessa Neiti Miilin yksikköön Söderkullan keskustan itäpuolelle. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 20 ha.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020–2024.

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i den näst största tätorten i Sibbo, i centrum av den södra tätorten Söderkulla. I planeringsområdet ingår Söderkullas centrumområde. I norr gränsar planeringsområdet till Lärdomsvägen och i öster ställvis till Amiralsvägen. Området för Sibbovikens svenskspråkiga skola (Söderkulla skola) har tillfogats planområdet då skolverksamheten flyttat till Fröken Miilis enheten öster om Söderkulla centrum. Planområdet omfattar cirka 20 ha.

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2020–2024.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kunngörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

41/2020

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.1.2020
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.1.2020

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle. w

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Asemakaavan tarkoitus 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.

Detaljplanens syfte och mål

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.

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.

MarkByggL 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

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

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

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

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan keskustaa, ja muokata sitä taajamakuvaltaan viihtyisämmäksi pikkukaupunkimaiseksi keskukseksi. Kaava luo edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle ja turvallisemmille liikennejärjestelyille Söderkullassa. Kaavatyön yhteydessä tullaan tarkastelemaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista Amiraalintien länsipuolelle. Söderkulla skolanin siirtyminen pois alueelta mahdollistaa asuinrakentamisen noin 300-800 uudelle asukkaalle. Alueen pysäköintijärjestelyt on suunniteltava uudelleen Söderkullan torin mahdollistamiseksi. Autopaikkojen määrää ei kuitenkaan vähennetä. Palvelutalo Lindan mahdollinen laajentuminen on myös tarkastelun alla.

Yhtenä tavoitteena on myös muuttaa Amiraalintien eteläpuolella sijaitsevien päivittäistavarakauppojen kiinteistöjen kaavatilanne vastaamaan toteutunutta rakennetta. Tilanne on syntynyt jo poistuneen HELI-ratavarauksen vuoksi.

Mål för planeringen

Målet för detaljplanen är att förtäta Söderkulla centrum och göra det till ett småstadslikt, trivsamt centrum med trevligare tätortsbild. Planen skapar förutsättningar för ett bättre serviceutbud och säkare trafikregleringar i Söderkulla. I samband med planarbetet kommer man att undersöka möjligheten att anvisa bostadsbyggande på västra sidan av Amiralsvägen. Förflyttningen av Söderkulla skola bort från området möjliggör bostadsbyggande för ca 300-800 nya invånare. Parkeringen måste planeras om så att ett torg blir möjligt. Antalet bilplatser minskas emellertid inte. En eventuell utbyggnad av Servicehuset Linda är också föremål för granskning.

Ett mål är också att ändra plansituationen för dagligvaruhandelns fastigheter på södra sidan om Amiralsvägen så att den motsvarar den genomförda strukturen. Situationen har uppkommit på grund av HELI-banreserveringen som inte längre gäller.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on nykyistä Söderkullan keskusta-alueetta. Alueella sijaitsee kolme päivittäistavarakauppaa, koulu, päiväkoti, asuinkerrostaloja, autopaikotusalue, ja ulkoilureittejä. Amiraalintien länsipuolella on hulevesien pääpurku-uoma etelän suuntaan. Uusi Porvoontie kulkee suunnittelualueen läpi.

Söderkulla skolanin alue on liitetty osaksi suunnittelualueutta koulutoimintojen muuttaessa Neitin Miilin yksikköön. Koulun alueella on koulurakennuksen ja sen piha-alueen lisäksi kaksi hiekkakenttää.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Amiraalintien itäpuolella sijaitsee palvelutalo Linda. Sipoon palvelutalosaatiö on tehnyt kaavoitusaloitteen 17.8.2016 uuden palvelutalon rakentamiseksi alueelle.

Ympäröivän alueen topografia on vaihtelevaa ja kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee useita kallioisia ja metsäisiä mäkiä. Kaava-alueen itäisin osa rajautuu Kallbäckin pohjavesialueeseen. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i centrum av dagens Söderkulla. Det finns tre dagligvarubutiker, en skola, ett daghem, höghus, bilparkering och friluftsleder. På västra sidan om Amiralssvägen finns dagvattnens huvudutlopp i sydlig riktning. Nya Borgåvägen går genom planeringsområdet.

Området för Söderkulla skola har fogats till en del av planeringsområdet då skolverksamheten flyttat till Fröken Miilis enhet. På skolans område finns förutom skolbyggnaden och gårdsområdet, två sandplaner.

I planområdets omedelbara närhet på östra sidan om Amiralssvägen ligger servicehuset Linda. Servicehusstiftelsen i Sibbo har gjort ett planläggningsinitiativ 17.8.2016 för byggande av ett nytt servicehus på området.

I omgivningen är topografin omväxlande och i närheten av planområdet finns ett flertal klippiga och skogsklädda backar. Den östligaste delen av planområdet gränsar till ett grundvattenområde (Kallbäck). Planeringsområdet har inga särskilda naturvärden.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

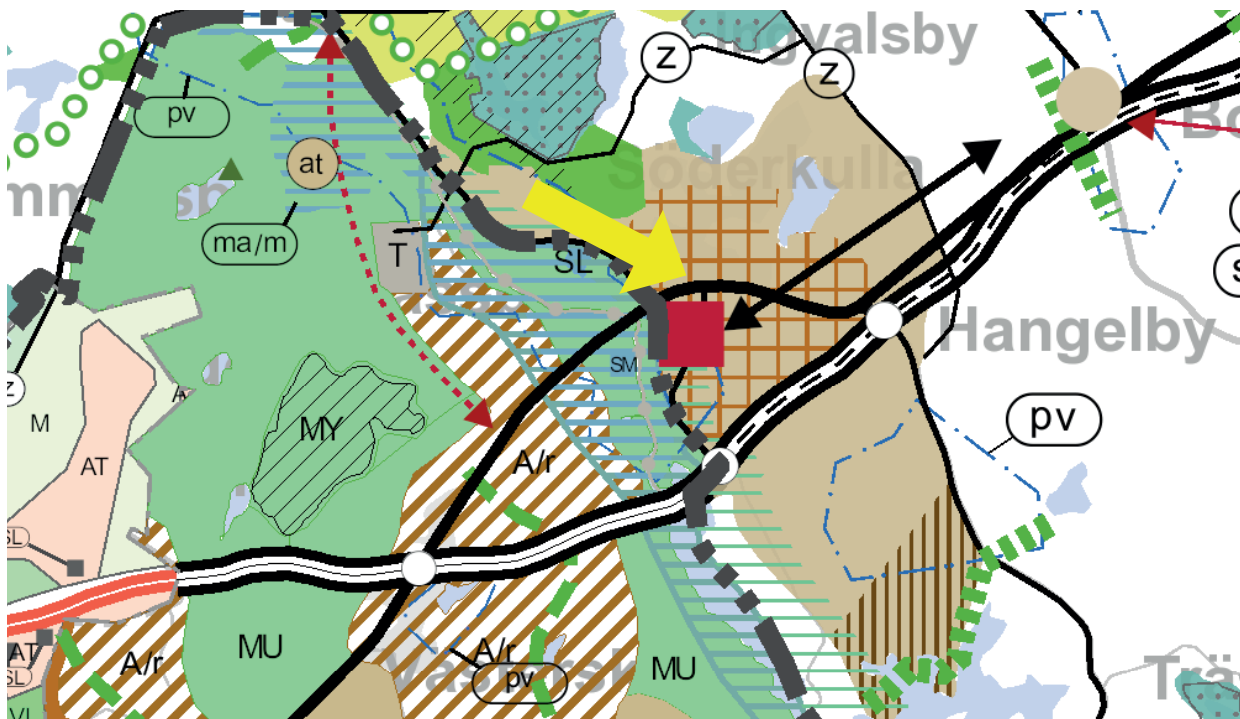
Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseen sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningssrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningssriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med området som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.
- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.



Voimassaolevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue / Område som ska förtätas
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue / Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden
- Kylä / By
- Keskustatoimintojen alue / seutukeskus / Område för centrumfunktioner / regioncentrum
- Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- Virkistysalue / Rekreatiomsområde
- Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Moottoriväylä / Motorled
- Valtatie / Kantatie / Riksväg/stamväg
- Seututie / Regional väg
- Yhdystie / Förbindelseväg
- Eritasoliittymä / Planskild anslutning
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus / Trafiktunnel, riktgivande sträckning
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen / En streckad linje avser en alternativ lösning eller en riktgivande sträckning.
- Liikenteen yhteystarve / Behov av trafikförbindelse
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö / Kulturmiljö, landskapsintresse
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla keltaisella nuolella.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med den gula pilen på kartan.

Voimassa oleva maakuntakaava

Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualueen kohdalla on keskustatoimintojen aluetta kuvaava merkintä. Tätä ympäröi tiivistettävä alue-merkintä. Kaava-alueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, ja lisäksi maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Söderkullantie on merkitty yhdystieksi. Sipoonjoen kohdalla on Natura 2000 -merkintä.

Yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinnällä osoitetaan keskusta soveltuvat taajamatoimintojen alueet. Uusi Porvoontie on merkitty yleiskaavassa joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi. Suunnittelualueeseen kuuluva Uuden Porvoontien ja Söderkullantien risteysalue on yleiskaavassa pohjavesialueen ja yleisen tiealueen rajalla.

Osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen. G22 Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin merkitty C- ja AK/P -alueeksi. Amiraalintie ja Uusi Porvoontie on suunnittelualueen kohdalta merkitty kauppakaudeksi.

Gällande landskapsplan

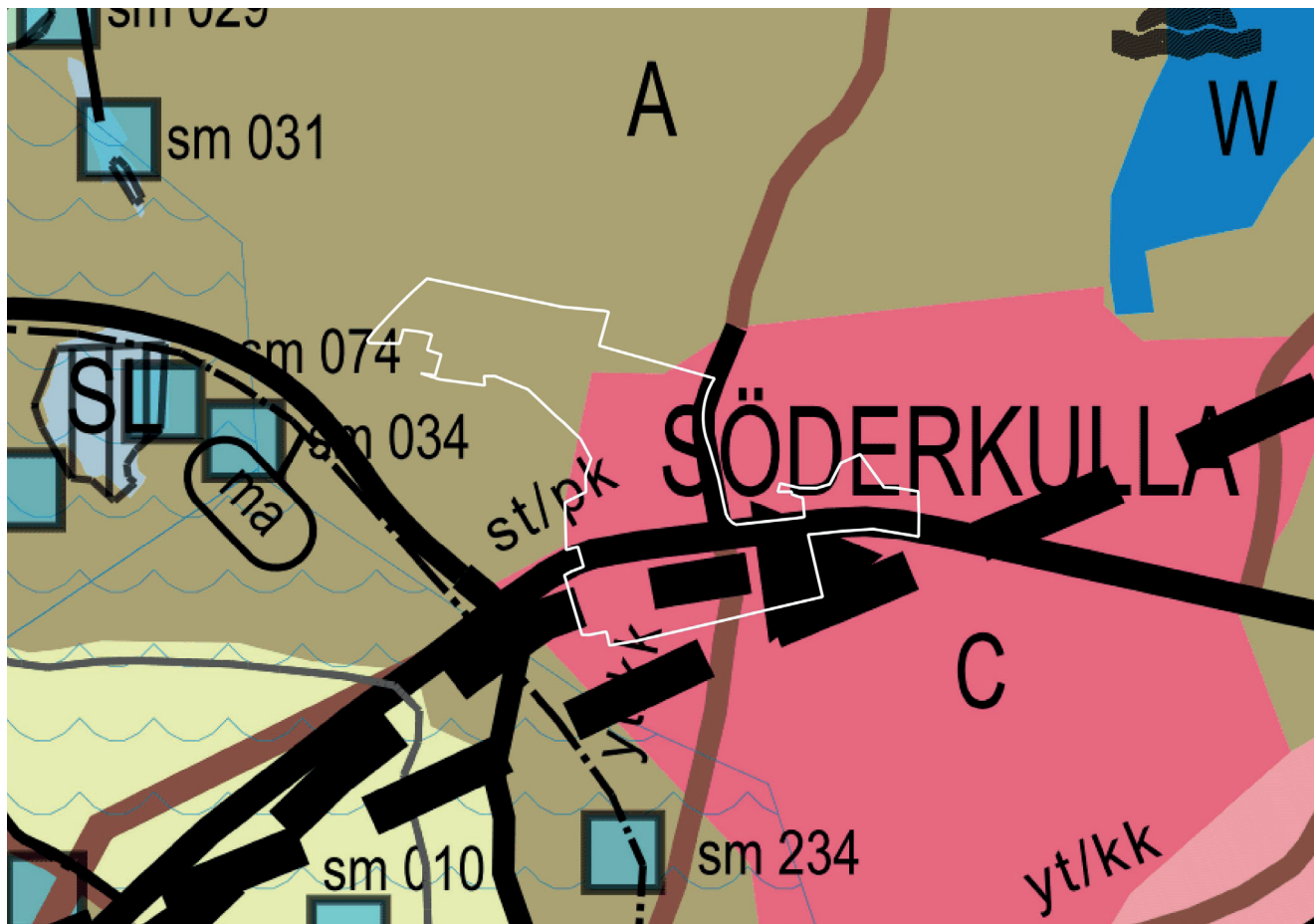
I sammanställningen av landskapsplaner 2017 finns det en beteckning för centrumfunktioner vid planeringsområdet. Den omges av beteckningen för ett område som ska förtätas. I närheten av planområdet finns ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården av riksintresse, och därtill en betydande kulturmiljö av landskapsintresse. Söderkullavägen har betecknats som förbindelseväg. Området vid Sibbo å har beteckningen Natura 2000.

Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för centrumfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras. Med beteckningen anvisas områden som är lämpliga för tätortsfunktioner i centrum. Nya Borgåvägen har i generalplanen betecknats som en utvecklingskorridor för kollektivtrafiken. I generalplanen är korsningen mellan Nya Borgåvägen och Söderkullavägen, som ingår i planeringsområdet, på gränsen mellan grundvattenområdet och området för allmän väg.

Delgeneralplan

Området hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg G22 var offentligt framlagt 12.1.-4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet i huvudsak betecknats som ett område för centrumfunktioner. Vid planeringsområdet har Amiralsvägen och Nya Borgåvägen betecknats som handelsgata.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner	mo	Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
AT	Kyläalue / Byområde	st/pk	Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner	yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matargata
MLY	Laajat yhtenäiset metsäalueet/ Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. / Vidsträckt, sammanhängande skogsområden/Skogsbruksdomi- nerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket		Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde		Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde		Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue/ Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter		Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjave- sialue / Viktigt grundvattensområde eller grund- vattensområde som lämpar sig för vattentäkt
			Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue / Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
			Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
			Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve/ Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/ behov av kollektivtrafikförbindelse
			Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla valkoisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en vit linje på kartan.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Söderkulla skolanin alueella on voimassa S1 Söderkulla 1:n rakennuskaava, korttelit 001 - 055 (voimaantulo 9.4.1974). Uuden Porvoontien eteläpuolella on voimassa S15 Söderkullan keskustan asemakaavan muutos ja asemakaava liikerakentamista varten (voimaantulo 1.8.2007), S17A Söderkullan K-marketin asemakaavan muutos (voimaantulo 7.8.2014) ja S11 Söderkullan keskusta, rakennuskaava kortteleille 045 - 049 (voimaantulo 19.11.1993). Amiraalintien pohjoispuolella on voimassa S5 Söderkullan keskusta: rakennuskaavamuutos kortteleille 030 - 033 (voimaantulo 8.10.1980). Opintien, Amiraalintien ja Terveystien väliin jäävällä alueella on voimassa S8 Maaniityn asemakaava (voimaantulo 11.10.1988). Söderkullantien ja Uuden Porvoontien risteyksessä on voimassa S11 Söderkullan keskusta, rakennuskaava kortteleille 045 - 049 sekä niihin liittyville tie-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueille (tullut voimaan 18.11.1993).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Uuden Porvoontien eteläpuolella sijaitsevat päivittäistavarakauppojen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Söderkullantie on valtion omistama yleinen tie.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassaolevia sopimuksia.

Detaljplan

Flera detaljplaner är i kraft i planeringsområdet. På södra sidan om Nya Borgåvägen gäller S 15 Söderkulla centrum, detaljplaneändring och detaljplan för affärsbyggande (trädde i kraft 1.8.2007), S17 A detaljplaneändring för Söderkulla K-marknet (i kraft 7.8.2014) och S11 Söderkulla centrum, byggnadsplan för kvarteren 045-049 (i kraft 19.11.1993). På norra sidan av Amiralsvägen gäller S 5 Söderkulla centrum: ändring av byggplan för kvarteren 030–033 (i kraft 8.10.1980). I området som faller mellan Lärdomsvägen, Amiralsvägen och Hälsostigen gäller detaljplanen S8 Landsängen (i kraft 11.10.1988). I korsningen mellan Söderkullavägen och Nya Borgåvägen gäller S11 Söderkulla centrum, byggnadsplan för kvarteren 045–049 samt för anslutande väg-, trafik-, rekreations- och specialområden (i kraft 18.11.1993).

Markägoförhållanden

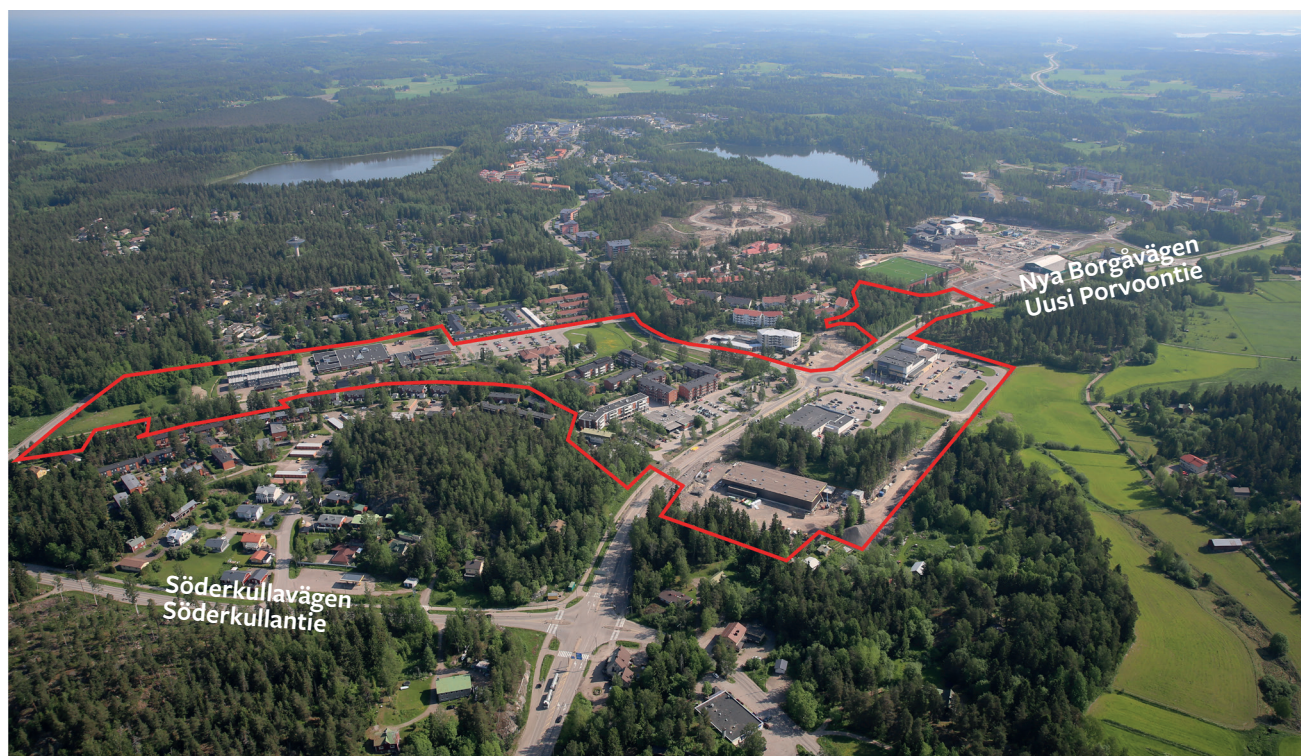
Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Dagligvaruhandelns fastigheter på södra sidan om Nya Borgåvägen är privatägda. Söderkullavägen är en allmän väg som ägs av staten.

Avtal gällande området

Det finns inga gällande avtal på området.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa 7.6.2019. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
Snedflygbild av planeringsområdet 7.6.2019. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

Kaavan vaikutusten arviointi

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.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- pohjaveteen
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon
- monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan.

Planens konsekvensbedömning

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val 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 av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- grundvattnet

Vaikutusalue

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön.

Kaavan toteutuminen muuttaa oleellisesti katukuvaa Söderkullan keskustan alueella. Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja muuttaa näkymiä ja kulkureittejä Amiraalintien läheisyydessä. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia sen tuomien liikennejärjestelyiden ja lisärakentamisen synnyttämän liikenteen kautta.

Kaavavalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota taajamakuvaan, autopaikoitukseen, katu-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn.

Uusien asuntojen kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun. Kaupalliset palvelut paranevat torin ja ympäröivän liikerakentamisen myötä.

- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet.

Konsekvensområde

Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och begränsas till planeringsområdet och områdena i dess omedelbara närhet.

Genomförandet av planen förändrar väsentligt gatubilden i Söderkulla centrum. Byggandet för-tätar samhällsstrukturen och förändrar vyerna och farlederna i närheten av Amiralsvägen. För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer när man bygger nytt och omdirigerar trafiken.

Vid planberedningen fästs särskild vikt vid tätortsbilden, parkeringsmöjligheterna, planeringen av gatuområdena och behandlingen av dagvatten.

Planläggandet av nya bostäder påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster. Den kommersiella servicen förbättras i och med torget och det omgivande affärsbyggandet.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008.
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010.
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys, Sito Oy, 16.1.2014

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

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

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006.
- Generalplan för Sibbo 2025 – trafiknätsutredning. Strafica Oy och Sito Oy, 2008
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys, Sito Oy, 16.1.2014

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenneselvitys
- Hulevesiselvitys
- Virkistysaluetarkastelu
- Kaupan palvelutarkastelu (tai Sipoon palveluverkkoselvityksen päivitys)

Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen pääasiallisena maanomistajana
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi ja Uudenmaan liitto

Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Utredning om byggbarheten
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- Granskning av rekreatiomsområden
- Granskning av handels service (eller uppdatering av granskningen av handels servicenät i Sibbo)

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun i egenskap av huvudsaklig markägare
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Föreningar och organisationer som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi Ab, Samkommunen för Tusby vattenverk och Nylands förbund.

Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) ja Sipooinfo Söderkullaan (Amiralsvägen 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Aloitusvaiheessa on käyty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 6.5.2020. Aloitusvaiheessa on järjestetty myös yleisötilaisuus Söderkullan asukkaille ja muille kiinnostuneille 6.2.2020.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

Växelverkan i startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning hålls offentligt framlagt under 30 dagar i Sibboinfo (Norra Skolvägen 2) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

I startskedet hölls ett samråd med NTM-centralen 6.5.2020. I startskedet ordnades också ett invånartillfälle för Söderkullaborna och övriga intresserade 6.2.2020.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilään asiakaspalvelu Infoon 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.

Valmisteluaineiston nähtävilläollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Växkelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar på kundbetjäningen Info. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä-oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais-tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausun-tojen 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 hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaos-ton ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Hel-singin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksy-misestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoi-tukset kunnassa julkaistaan.

Växelvekan i förslagsskedet

Detaljplanen utarbetas direkt som planförslag efter-som den följer generalplan för Sibbo 2025. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärk-ning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korri-gerade planförslaget av mark användningssektio-nen som föreslår att det ska godkännas av kommun-styrelsen.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markan-vändningssektionens och kommunstyrelsen för-slag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen public-eras.

Alustava aikataulu

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

Preliminär tidtabell

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



Tiedottaminen

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

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnitelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla, sekä virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen koulutie 2) ja Sipooinfo Söderkullassa (Amiraalintie 2).

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

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi), sekä virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen koulutie 2) ja Sipooinfo Söderkullassa (Amiraalintie 2).

Information

Information om planläggningsarbets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats, och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo (Norra Skolvägen 2, Nickby) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2).

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

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo (Norra Skolvägen 2, Nickby) och i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2).

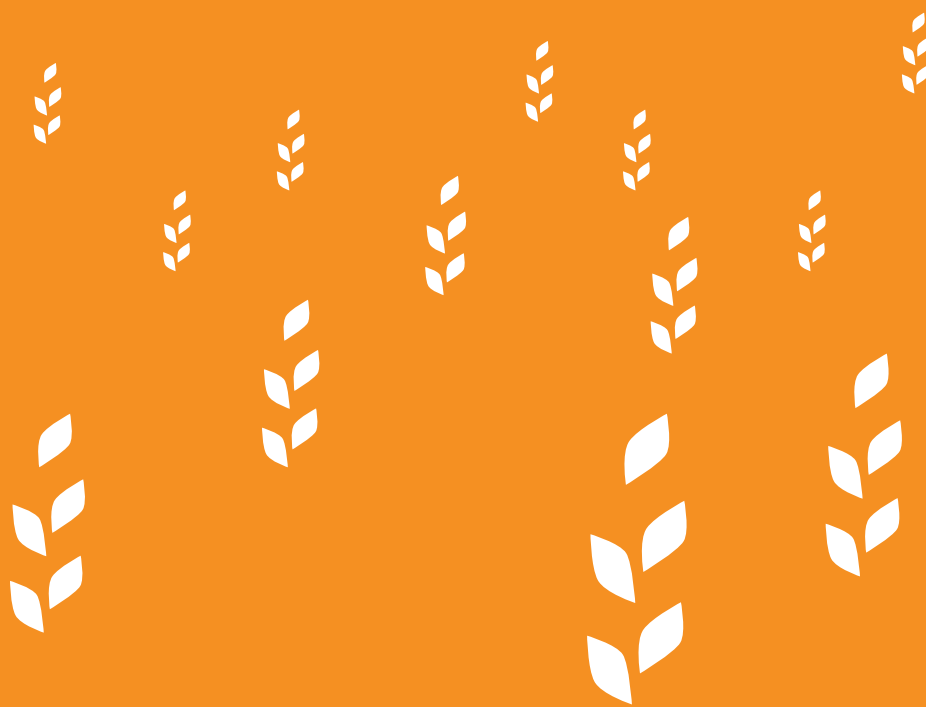
Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat /
Tilläggsuppgifter om
detaljplaneändringen ges av:

Pieta Kupiainen
kaavoittaja / planläggare
050 432 8644, pieta.kupiainen@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö / planläggningschef
050 409 3957, jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Kirjaamo
PL 7, 04131 SIPOO
Sibbo kommun, Registrering
PB 7, 04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO