

B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena)

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



17.11.2021

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

**Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB**

Kuulutus/Kungörelse 24.3.2016



**Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 25.5.2016
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)*



**Kaavaehdotus
Planförslaget**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 10.4.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)*



**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 30.9.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 10.5.2021*



**Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen**

Valtuusto/Fullmäktige 14.6.2021

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 vaikutuksen arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitellään 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 <http://www.Sipoo.fi/asuminen> ja rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

OAS:n ovat laatineet yleiskaava-arkkitehti Eveliina Harsia / Sipoon kunta ja arkkitehti SAFA Jukka Turtiainen / Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § 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 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.

Man kan under hela planarbetets gång bekanta sig med planen för deltagande och bedömning i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, samt på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planeringens gång.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är uppgjort av generalplanearkitekt Eveliina Harsia / Sibbo kommun och arkitekt SAFA Jukka Turtiainen / Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.



Kuva 1. Sijainti ilmakuvassa.

Bild 1. Flygbild av planområdets placering.



Kuva 2. Asemakaava-alueen rajausta opaskartta pohjalla. Kaavarajausta muutettu keväällä 2017.

Bild 2. Planområdets avgränsning på guidekartan. Planområdets gräns har ändrats våren 2017

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon eteläosassa Majvikissa, Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolella. Alue käsittää osia kiinteistöistä RN:o 753-433-6:500, RN:o 753-433-6:608 ja kiinteöstä RN:o 753-433-6:288.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha jakautuen tilalle RN:o 753-433-6:500 (n. 18,5 ha) sekä tiloille RN:o 753-433-6:608 ja 753-433-6:288 (n. 8 ha).

Asemakaava-alueen pohjoisosaa (tila 6:500) kutsutaan nimellä ”Majvikin maatila” ja eteläosaa (tilat 6:608 ja 6:288) nimellä ”Svartvikin puutarhatila”.

Asemakaava-alueella on useita säilyviä asuinrakennuksia ja maatilan talouskeskukseen kuuluvia rakennuksia. Suunnittelualueeseen sisältyy peltoalueita ja niiden reunoilta vähäisiä metsäalueita.

Kaavarajausta on muutettu kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen Majvikintien ja Uuden Porvoontien liittymä-alueen osalta. Lisäksi kaava-alueen etelä- ja länsirajaa on vähäisesti tarkistettu.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille.

Suunnittelualue sisältyy Östersundomin yhteiseen yleiskaava-alueeseen. Tilan RN:o 6:500 alue sisältyy Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän 15.2.2008 solmiman maankäytön hankeyhteistyösopimuksen alueelle. Maanomistajaryhmä on yhdessä kunnan kanssa laatinut alueelle maankäytön selvityksen v. 2011 ja Majvikin eteläosalle kaavarungon v. 2013. Tilan RN:o 6:500 omistajat ovat solmineet Sipoon kunnan kanssa sopimuksen alueensa asemakaavoituksen käynnistämisestä (Sipoon kunnanhallitus hyväksynyt 6.10.2015).

Tilojen RN:o 6:288 ja 6:608 omistaja on solminut erillisen sopimuksen alueidensa asemakaavoituksen käynnistämisestä (Sipoon kunnanhallitus hyväksynyt 6.10.2015).

Majvikin 1. asemakaava sisältyy Sipoon kunnanhallituksen 15.12.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2019. Asemakaavan tavoitteeksi on asetettu työpaikka- ja palvelutoimintojen edellytysten luominen.

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 arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i södra Sibbo, söder om Nya Borgåvägen (väg 170). Området omfattar delar av följande fastigheter: Området omfattar delar av fastigheterna Rnr 753-433-6:500, Rnr 753-433-6:608 och fastigheten Rnr 753-433-6:288.

Enligt den preliminära avgränsningen är detaljplaneområdets areal sammanlagt c. 26,5 ha, fördelat så, att c. 18,5 ha hör till Rnr 6:500 och c. 8 ha hör till fastigheterna 6:608 och 6:288.

Norra delen av planeringsområdet (fastigheten 6:500) benämns ”Majvik gård” och södra delen (fastigheterna 6:608 och 6:288) benämns ”Svartvik trädgård”.

På detaljplaneområdet finns flera bostäder samt produktionsbyggnader som hör till gårdsbruket, vilka skall bevaras. I planeringsområdet ingår åkrar och en liten del av omgivande skogsmark.

Planområdets gräns har förändrats efter att planutkastet har varit till påseende vad gäller anslutningsområdet för Majviksvägen och Nya Borgåvägen. Därtill har planområdets gränser i söder och väster i någon mån justerats.

Definiering av planarbetet samt mål

Målet för detaljplanen är att skapa förutsättningar för utvecklande av näringsverksamheten inom området samt för byggande i anslutning till detta.

Planeringsområdet ingår i generalplaneområdet för den gemensamma generalplanen för Östersundom. Fastigheten Rnr 6:500 ingår i det område som omfattas av ett projektsamarbetsavtal gällande markanvändning, daterat den 15.2.2008, mellan Sibbo kommun och en grupp markägare i Majvik. Markägargruppen har i samarbete med kommunen gjort en utredning över markanvändningen på området år 2011 samt en stomplan för den södra delen av Majvik år 2013. Fastighetens Rnr 6:500 ägare har ingått avtal om inledande av detaljplanering (godkänt av Sibbo kommunstyrelse den 6.10.2015).

Fastigheternas Rnr 6:608 och Rnr 6:288 ägare har ingått ett skilt avtal om att påbörja detaljplanering (godkänt av Sibbo kommunstyrelse den 6.10.2015).

Majvik 1. detaljplan ingår i det planläggningsprogram för åren 2016–2019 som Sibbo kommunstyrelse godkänt den 15.12.2015. Målsättningen för detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya arbetsplatser och ökad serviceverksamhet.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava 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.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualueella sijaitseva biodynaamista viljelyä harjoittava **Majvikin maatila** on ollut Etelä-Majvikin kehittämisen keskeinen osa vuonna 2008 alkaneessa Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelutyössä. Maatilan ympärille on maankäytön suunnittelussa kehitetty uudentyyppistä taajamarakenteen ja viljelyn vuorovaikutusta. Maatilan hoidossa on pari vuotta sitten tehty sukupolven vaihdos. Maatilan puitteissa on käynnistetty maassamme uudentyyppinen Green Care -hoivatoiminta. Toimintaa on vuosien 2011–2015 aikana pilotoitu yhteistyössä Sininauhaliiton ja Sipoon kunnan kanssa.

Maatilalla on käynnissä määrätietoinen kehittämistyö, joka käsittää seuraavat päätoiminta-alueet:

1. Viljely / maatalous (avomaaviljelyn lisäksi mm. kasvihuoneitoiminnan kehittäminen)
2. Terapia- ja hoivapalvelut (Green Care, senioriasuminen ja päivähoito)
3. Muut palvelut (kahvila, ravintola, leipomo ja elintarvikkeiden jalostus)
4. Maatilan toimintoihin tukeutuva asuminen

Tilan kehittämiseksi ja toiminnalle on tärkeää saada kaavaliset edellytykset maatalaan liittyvän liiketoiminnan edellyttämille rakennushankkeille.

Tilan kehittämistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmäasumisen ja lasten päiväkodin rakentaminen sekä vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan suunnittelu, eli Green Care -toiminnan kehittäminen ympärivuotiseksi. Liiketoiminnan kehittämistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälän ja varastorakennusten laajentaminen sekä ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen.

Tilan toiminnat pyritään suunnittelemaan niin, että ne tukevat toisiaan ja kehittävät alueen yhteisöllisyyttä.

Laajemman omakotirakentamisen edellytysten käytyä Östersundomin yhteisen yleiskaavan aikataulun vuoksi epävarmoiksi on sekä maatilan toimijoiden että kunnan näkökulmasta nähty tarpeelliseksi laatia lähinnä maatilan alueelle asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilan ja sen tukitoimintojen kehittämiseksi. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää myös pieni määrä (n. 20 kpl) tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä tontteja.

byggs miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall 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.

Planarbetets mål

Majvik gård, som idkar biodynamisk odling, finns inom planområdet. Gården har haft en central roll i det år 2008 påbörjade utvecklingsarbetet gällande den södra delen av Majvik inom ramen för den gemensamma generalplanen för Östersundom. Kring gården har man via markanvändningsplanering utvecklat en ny form av samverkan mellan tätortsbebyggelse och jordbruk. Gården har för några år sen genomgått ett generationsskifte. Inom ramen för gårdsbruket har man påbörjat en för vårt land ny form av Green Care -service. Denna verksamhet har under åren 2011–2015 utvecklats i samarbete med ”Sininauhaliitto” (Blå bandet i Finland) och Sibbo kommun.

På gården pågår ett målmedvetet utvecklingsarbete, som bl.a. omfattar följande centrala verksamhetsområden:

1. Odling / jordbruk (förutom frilandsodling även utvecklande av växthusverksamheten)
2. Service inom terapi- och vårdverksamhet (Green Care-verksamhet samt seniorboende och dagvård)
3. Övrig serviceverksamhet (café, restaurang, bageri samt förädling av livsmedel)
4. Boende som är knutet till gårdens verksamhet

Det är synnerligen viktigt att detaljplanen ger förutsättningar för det byggande som krävs för utvecklandet av den mångsidiga näringsverksamhet som planeras i samband med gården. I utvecklingsplanen för gården ingår planering och byggande av ett seniorboende med gruppboende samt ett daghem för barn, planering av dagverksamhet för äldre och handikappade, d.v.s. utvecklande av Green Care-verksamheten så att den fungerar året om. För utvecklande av affärsverksamheten ingår i målsättningsplanen bl.a. en utökning av caféverksamheten, utbyggnad av gårdsbutik och lagerutrymmena samt byggande av ett energiefektivt året-om-växthus.

De olika verksamheterna på gården planeras så att de stöder varandra och utvecklar samhörigheten inom området.



Kuva 3. Majvikin tilan navetta.
Bild 3. Majvik gårds ladugård.



Kuva 4. Majvikin marjapensasviljelmä.
Bild 4. Majvik gårds vinbärsodling.



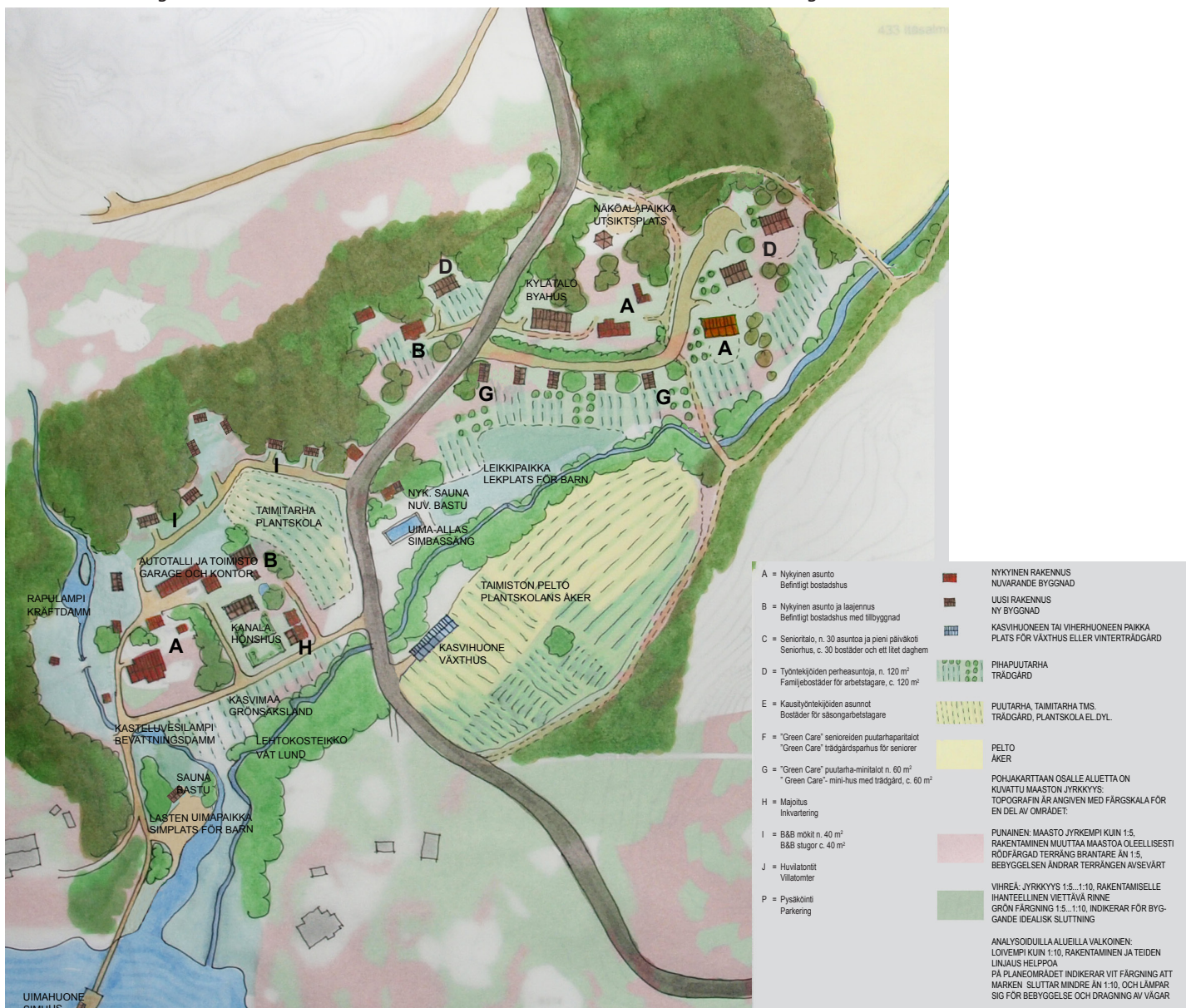
Kuva 5. Majvikin tilan kehittämissunnitelma, MA-arkkitehdit / MMI 15.8.2012, päivitetty 18.1.2016.
Bild 5. Majvik gårds utvecklingsplan, MA-arkkitehdit / MMI 15.8.2012, uppdaterad 18.1.2016.



Kuva 6. Nikkarintupa ja lähipelto.
Bild 6. Snickarstugan och åkern intill.



Kuva 7. Svartvikin laakson etelärinteent niitty.
Bild 7. Svartviksdalens ängar mot söder.



Kuva 8. Svartvikin puutarhatilan kehittämissunnitelma, MA-arkkitehdit / MMI 15.8.2012, päivitetty 18.1.2016.
Bild 8. Utvecklingsplan för Svartvik trädgård, MA-arkkitehdit / MMI 15.8.2012, uppdaterad 18.1.2016.

Majvikin tilan eteläpuolella sijaitsevilla **Svartvikin puutarhatilalla** on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, maatilamajoitusta ja pienimuotoista talonvuokraustoimintaa:

1. Ekologisen puutarha- ja kasvihuoneviljelyn kehittäminen yhteistyössä Majvikin tilan kanssa.
2. Maatilamatkailun ja siihen liittyvän toiminnan (majoitustilojen lisäksi mm. sauna, lasten uimapaikka, luontopolku) kehittäminen.
3. Tilan vanhat vuokralla olevat talot vaativat kunnostusta ja osittain myös lisärakentamista. Tavoitteena on lisäksi vuokraustoiminnan monipuolistaminen käsittämään myös Green Care -erityisasumista, joka toteutettaisiin rakentamalla joitakin mini-omakotitaloja puutarhoineen. Viereen on varattu paikka yhteiselle ruokailu-, kokous- ja näyttelytilalle.
4. Svartvikin alueella asuu tällä hetkellä useita taiteilijoita. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa heille pajan/työtilan rakentamisen.
5. Myös tilan toimintoihin tukeutuvaa asumista on tarkoitus lisätä hieman.

Asemakaavalla on tarkoitus luoda edellytykset Svartvikin puutarhatilan liiketoiminnan ja muun toiminnan kehittämiseksi.

Majvikin tilan ja Svartvikin puutarhatilan kehittämistä on yksityiskohtaisesti suunniteltu jo vuodesta 2012. Kehittämistavoitteita on esitetty luonnossuunnitelmassa, jota on hiljattain päivitetty (MA-arkkitehdit Oy / Marja Mikkola).

Östersundomin yhteinen yleiskaava on viivästynyt lähinnä Helsingin alueella sijaitsevien Natura-alueisiin liittyvien selvitysten vuoksi. Majvikin asemakaavahanke ei edellytä Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa suunniteltuja maankäytön ja liikenneverkon ratkaisuja. Se ei myöskään haittaa Östersundomin tulevaa kaavoitusta, koska asemakaavaan sisältyville alueille ei kohdistu muita maankäytön tarpeita. Peltalueet eivät myöskään sovellu asunTORakentamiseen. Hanke on Sipoon kunnan tahtotilan mukainen. Alueelle laadittu maankäytön suunnitelma Etelä-Majvikin kaavarunko osoittaa mahdollisuuksia muuhun maankäytön kehittämiseen tilojen ympäristössä.

Då en mer omfattande utbyggnad av egnahemshus blivit osäker på grund av att tidtabellen för den gemensamma generalplanen för Östersundom förskjutits, har man både från kommunens och Majvik gårds håll ansett det nödvändigt att göra upp en plan som omfattar främst gårdsbruksområdena, för att skapa en stabil grund för utvecklande av gården och dess binärningar. I detaljplanen ingår ett litet antal (c. 20 st.) tomter i anslutning till gårdscentret.

På **Svartvik trädgård**, som ligger strax söder om Majvik gård, är målsättningen att utveckla gårdsbruket och dess binärningar, såsom gårdsturism och småskalig uthyrning av stugor/hus.

1. Utvecklande av den ekologiska växthus- och trädgårdsodlingen i samarbete med Majvik gård.
2. Utvecklande av gårdsturismen och verksamhet som stöder den (byggande av övernattningsstugor, bastu, simstrand för barn, naturstig o.s.v.)
3. De nu uthyrda byggnaderna som hör till trädgården kräver renovering och en del behöver också utvidgas. Målsättningen är att göra uthyrningsverksamheten mångsidigare genom att möjliggöra Green Care -specialboende i ett litet antal små mini-egnahemshus med trädgård. I närheten har reserverats plats för ett gemensamt måltids- samlings- och utställningsutrymme.
4. I Svartvik bor för närvarande flera konstnärer, så förhoppningsvis möjliggör planen byggandet av ett verkstads- / arbetsutrymme.
5. Avsikten är också i någon mån att öka det boende som stöder gårdens verksamhet.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utvecklandet av näringsverksamheten och övrig verksamhet på Svartvik trädgård.

Majvik gård och Svartvik trädgård har planerats ingående redan 2012. Riktlinjerna för utvecklandet har uppgjorts och presenterats i ett utkast av landskapsarkitekt Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy. Utkastet är nyligen uppdaterat.

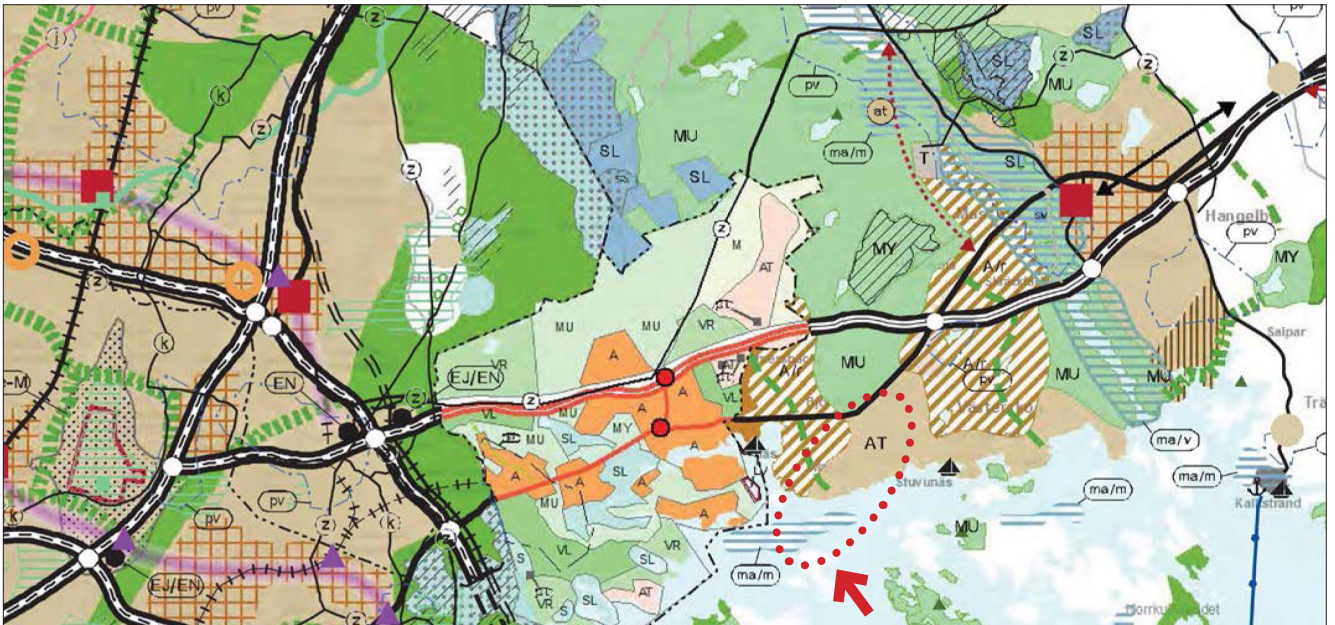
Den gemensamma generalplanen för Östersundom har blivit försenad närmast på grund av utredningar gällande Natura-områdena på Helsingfors stads område. Majvik 1. detaljplaneprojektet förutsätter inte att de planer för markanvändning och trafiklösningar som utarbetats för den gemensamma generalplanen för Östersundom förverkligas. Detaljplanen stör inte heller den kommande planeringen av Östersundom, eftersom det inte finns andra markanvändningsbehov för de områden som omfattas av detaljplanen. Åkrarna lämpar sig inte heller för bostadsproduktion. Projektet är i enlighet med kommunens önskan. Enligt markanvändningsplanen Planstomme för södra Majvik som uppgjorts för området, finns det också möjligheter att utveckla annan markanvändning runt Majvik och Svartvik.



Kuva 9. Majvikin tila ja sen eteläpuolella sijaitseva Svartikin puutarhatila etelästä katsottuna.
Bild 9. Majvik gård och nedan om den Svartvik trädgård sedda från söder.

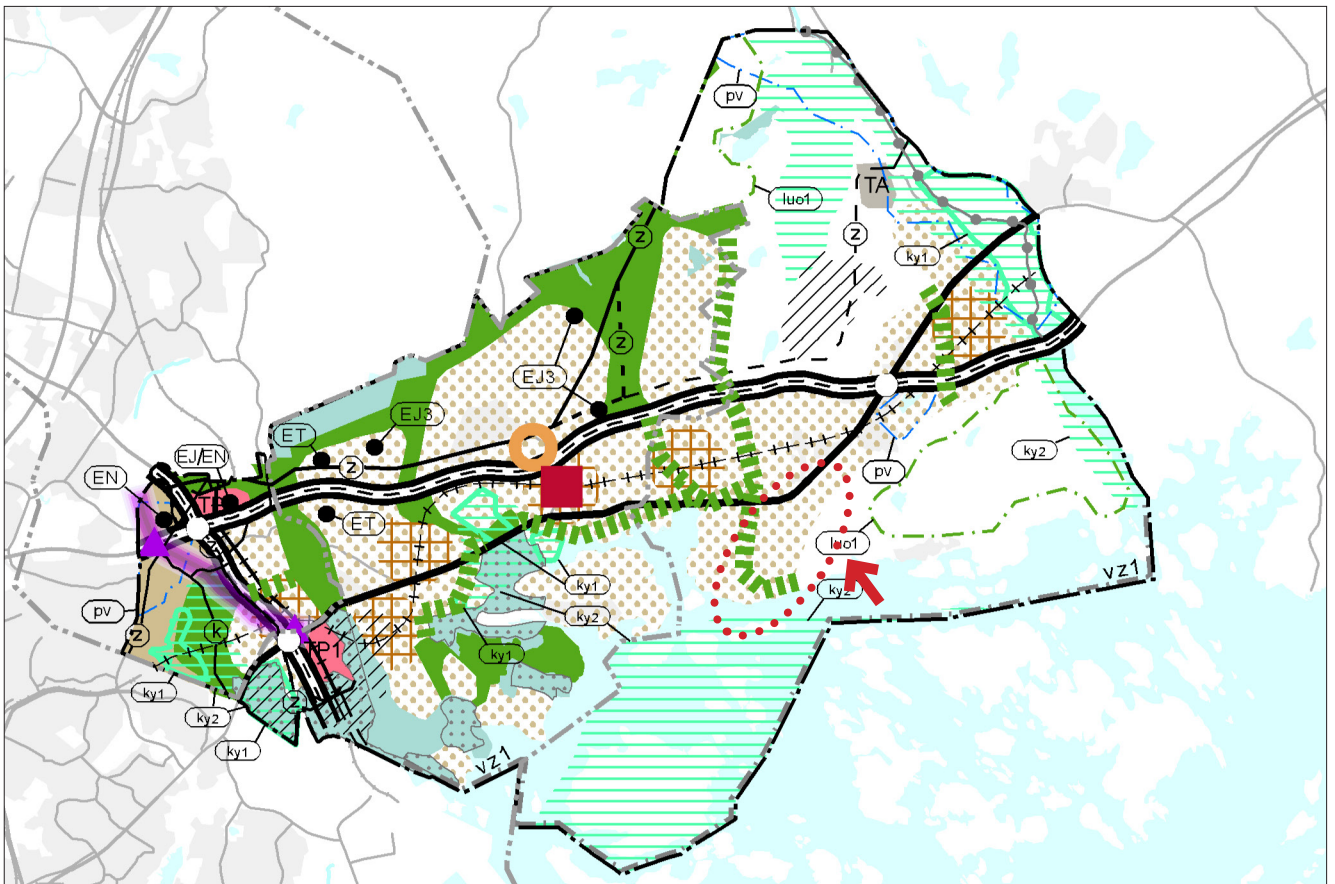


Kuva 10. Kaava-alueen eteläpää ilmasta nähtynä: Majvikinpuron suisto.
Bild 10. Södra delen av planeringsområdet sett från luften: Majviksbäckens mynning.



Kuva 11. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Majvikin alue on osoitettu taajamatoimintojen laajenemisalueeksi.

Bild 11. Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (MM 15.2.2010). Majviks område är inritat som utvidgningsområde för tätortsfunktioner.



Kuva 12. Uudenmaan 2. vaihe maakuntakaava – Östersundomin alue, ehdotus nähtävillä 20.1.–20.2.2015.

Bild 12. Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundoms område, förslaget till påseende 20.1.–20.2.2015.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on lounais-koillissuuntainen kallioselän-teiden väliin sijoittuva Majvikinpuron laaksoalue. Alue on suurelta osin vanhaa viljelyaluetta, joka on edelleen aktiivisessa viljelykäytössä. Tilojen talouskeskukset sijoittuvat laakson länsireunalle. Laakson reunoilla on kallioita, jotka paikoitellen ovat varsin jyrkkiä.

Kaava-alueen luontoarvoista on tehty useita selvityksiä, ks. sivu 14–15. Kasvillisuus on pääosin kulttuurivaikutteista. Laiduntamisen seurauksena paikoin on muodostunut lehtoja. Puron varrella on myös rehevää kasvillisuutta. Laakson reunoilla on kuusivaltaista metsää ja kallioilla on kuivia mäntymetsiköitä.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja.

Alueen maa- ja puutarhatiloilla on n. parikymmentä asukasta.

Asemakaavatyön tärkeänä taustana ja suunnittelussa huomioon otettavana tekijänä on alueen sisältyminen yhteiseen Östersundomin yleiskaava-alueeseen. Majvikin 1. asemakaavaa laadittaessa otetaan huomioon alueelle tulevaisuudessa kehittyvä rakentaminen. Erityisesti tämä otetaan huomioon liikenneyhteyksiä suunniteltaessa. Maa- ja puutarhatilojen toiminnan kehittäminen ja sen edellyttämä rakentaminen voi toteutua nykytilanteessa.

Utgångspunkter för planeringen

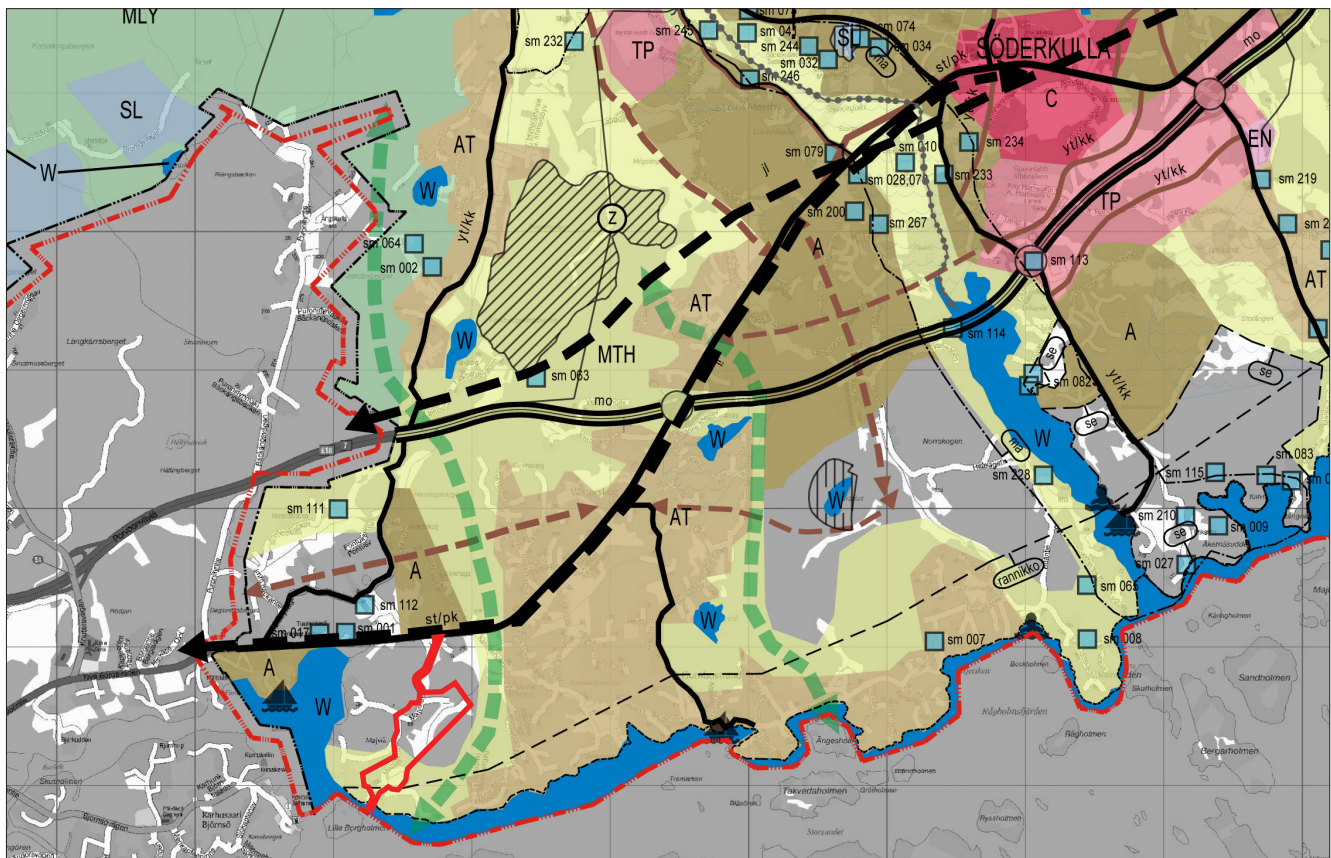
Planeområdet ligger i Majviksbäckens dalgång som går i sydväst-nordöstlig riktning. Området utgörs huvudsakligen av gammal odlingsmark som fortfarande är i aktivt bruk. Gårdens och trädgårdens byggnader finns på den västra sidan av dalgången. Dalgången omges av berg som ställvis är mycket branta.

Det finns flera utredningar över planeområdets naturvärden, se s. 14–15. Växtligheten är till stor del påverkad av mänsklig verksamhet. Som resultat av betesgång har det ställvis bildats lundvegetation. Längs bäckens fåra finner man också frodig växtlighet (skogslagens objekt). Dalen omges av granskog och på bergen finns tallskog.

Planeringsområdet har inte nationellt betydande naturvärden.

På gårdens och trädgårdens marker bor några tiotal innehavare.

En viktig bakgrundsfaktor som bör beaktas i planeringen är att området ingår i förslaget till gemensam generalplan för Östersundom. Vid planering av Majvik 1. detaljplan beaktas att byggnadsområdet utvidgas i framtiden. Speciellt beaktas detta vid planering av vägnätet. Utvecklandet av verksamheten på Majvik gård och Svartvik trädgård och det byggande som detta förutsätter kan förverkligas enligt nuvarande planeringsläge.



Kuva 13. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

Bild 13. Utdrag från Sibbo generalplan 2025.

Suunnittelualue tukeutuu Majvikintiehen, joka liittyy Uuteen Porvoontiehen (mt 170). Asemakaavassa suunnitteluun katuyhteydet siten, että niitä voidaan myöhemmin laajentaa palvelemaan kehittyvän kaupunginosan suurempaa asukasmäärää. Mikäli metro toteutuu, saattaa asukasluku Majvikin metroaseman ympäristössä kasvaa aina 13 000 asukkaaseen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtana toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Valtakunnalliset tavoitteet välittyvät tähän asemakaavatyöhön erityisesti Östersundomin yhteisen yleiskaavatyön kautta.

Erityisesti asemakaavan kannalta merkittäviä ovat:

- Edellytysten luominen pääkaupunkiseudun riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle ja hyvälle elinympäristölle
- Laajenevan maankäytön suunnittelussa huomion kiinnittäminen kulttuurihistoriallisten arvojen ja maiseman erityispiirteiden säilymiseen

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "A/r – Taajamatoimintojen laajenemisaalue – Område för utvidgning av tätortsfunktioner".

Planeringsområdets trafik stöder sig på Majviksvägen, som ansluter till Nya Borgåvägen (väg 170). Detaljplaneområdets gatuförbindelser planeras så, att de senare kan breddas om det behövs med tanke på ett ökat invånarantal. Om en metroförbindelse förverkligas, kan invånarantalet inom Majvik metrostations närområde öka ända upp till 13 000 personer.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

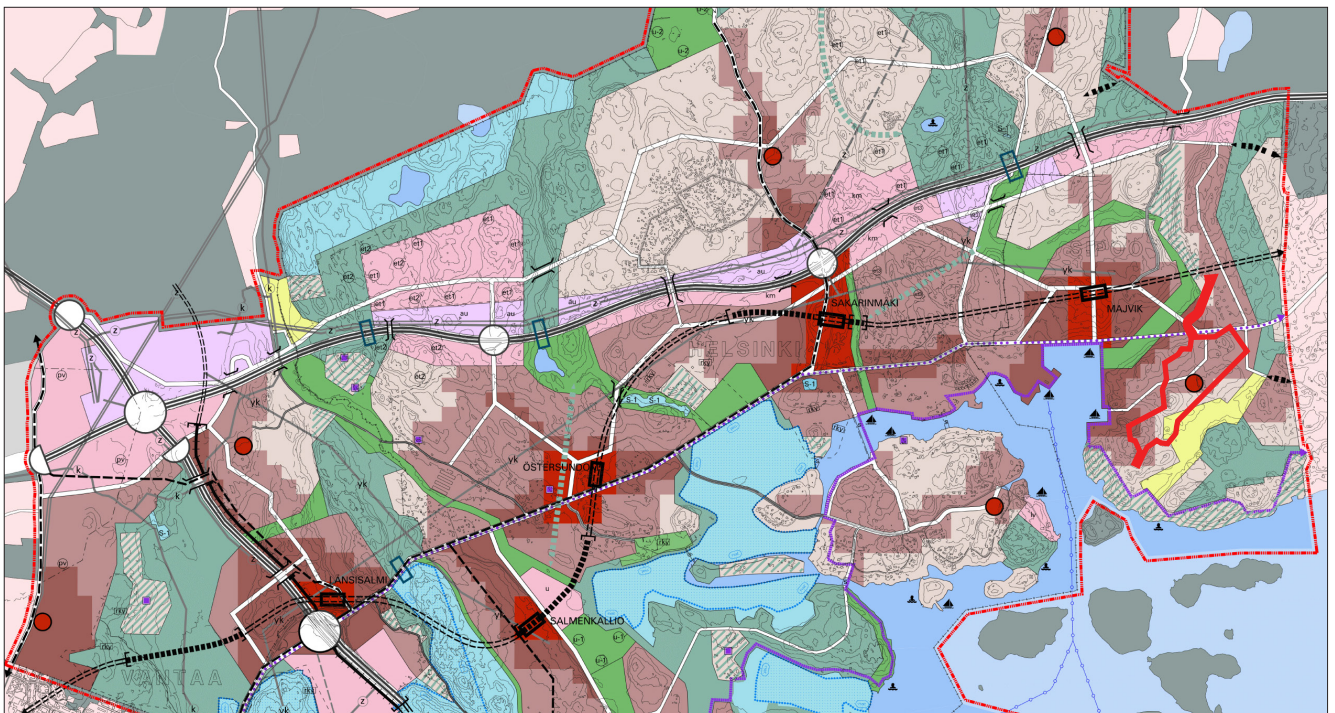
Som utgångspunkt för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande målen kommer in i detta planarbete speciellt genom generalplanen för Det gemensamma Östersundom.

I detaljplanen fästs särskild uppmärksamhet vid följande:

- I huvudstadsregionen skapas förutsättningar för ett tillräckligt och mångsidigt bostads- och arbetsplatsbyggnad, ett fungerande trafiksystem och god livsmiljö
- Vid planering av utvidgad markanvändning skall särskild vikt läggas vid bevarandet av kulturhistoriska värden och landskapets särdrag

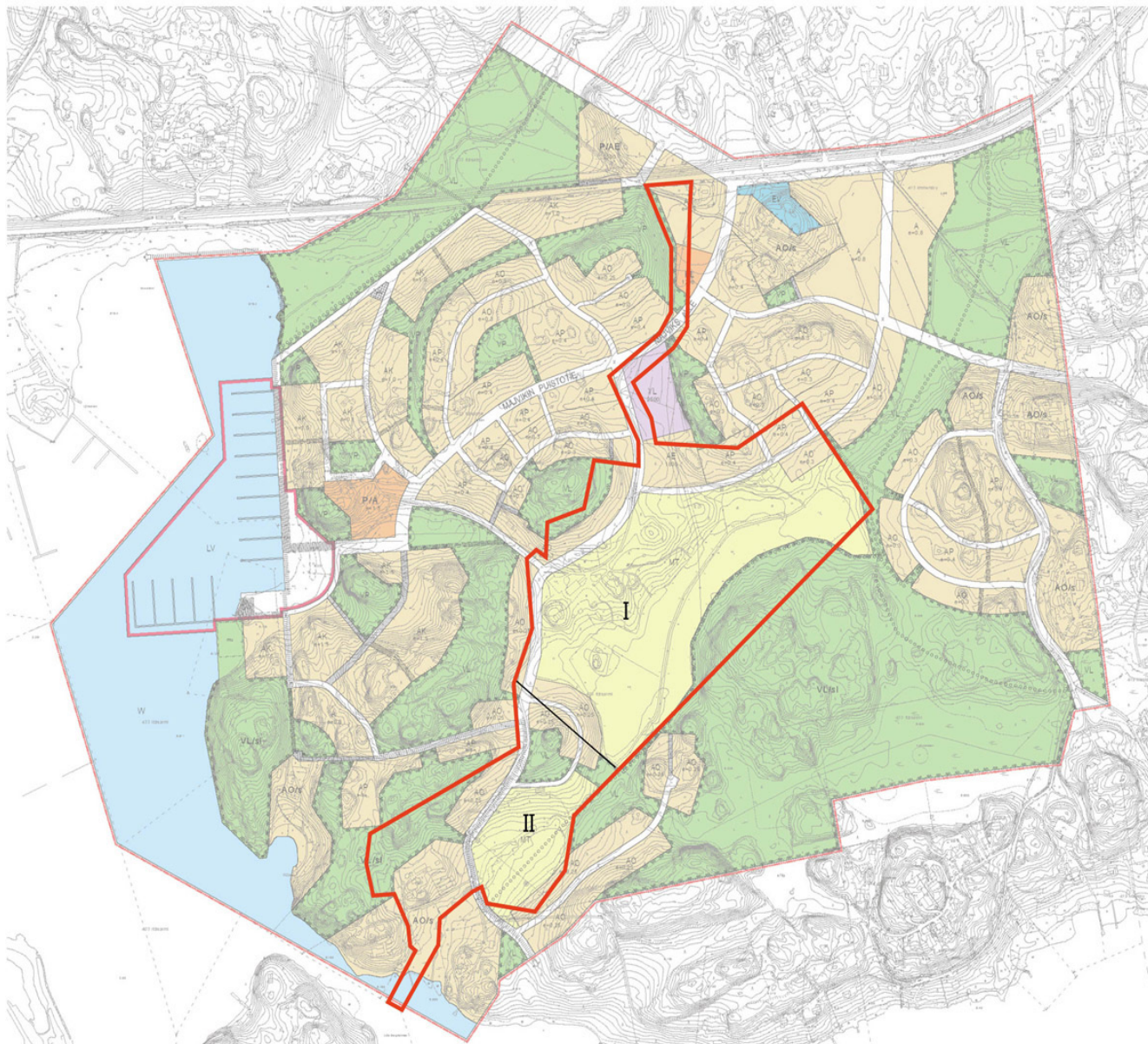
Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet den 15.2.2010, har planområdet utmärkts med beteckningen "A/r – Taajamatoimintojen laajenemisaalue – Område för utvidgning av tätortsfunktioner."



Kuva 14. Ote Östersundomin yleiskaavaehdotuksesta, joka oli yleisesti nähtävillä 26.1.–23.4.2015. Sipoon kunnanhallitus on v. 2014 puoltanut ehdotuksen asettamista nähtävälle.

Bild 14. Utdrag ur förslaget till gemensam generalplan för Östersundom, som var framlagd till påseende 26.1.–23.4.2015. Sibbo kommunstyrelse förordade år 2014 att planen skulle framläggas till påseende.



Kuva 15. Etelä-Majvikin kaavarunkokartta, joka on Östersundomin yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditusta 11.12.2013 päivätystä raportista "Etelä-Majvikin kaavarunko". Kaavarungon on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy yhteistyössä Sipoon kunnan ja hankeyhteistyösopimuksen solmineen maanomistaryhmän kanssa. Nyt kyseessä oleva asemakaava-alue on rajattu punaisella. Kaavarajausta muutettu keväällä 2017.

Bild 15. Karta ur planstommen "Etelä-Majvikin kaavarunko", en rapport som är daterad den 11.12.2013 och som uppgjordes i samband med beredningen av förslaget till gemensam generalplan för Östersundom. Planstommen är uppgjord av arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy i samarbete med kommunen och de markägare som har ett projektsamarbetsavtal med kommunen. Det nu aktuella detaljplaneområdet är avgränsat med en röd linje. Planområdets gräns har ändrats våren 2017.

Uudenmaan Liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Päättyessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Helsingistä itään suuntautuvan, itämetroon tukeutuvan taajamatoimintojen alueen, johon suunnittelualuekin sisältyy. 2. vaihemaakuntakaavan laatiminen tälle alueelle on vireillä.

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä oikeusvaikutteinen Sipoon yleiskaava 2025 ei ole Helsingin hallinto-oikeuden 15.1.2010 tekemän päätöksen mukaisesti voimassa Majvikin tilan alueella.

Svartvikin puutarhatilan alueella Sipoon yleiskaava 2025 on voimassa. Puutarhatilan alue on yleiskaavassa haja-asutusalue (MTH). Alueella maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Majvikin alue sisältyy Östersundomin yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, jota Sipoon, Vantaan ja Helsingin kunnat ovat laatineet vuodesta 2010. Östersundomin yleiskaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 26.1.–4.3.2015. Yleiskaavaehdotus on sen jälkeen juuttunut Helsingin alueella sijaitsevia Natura-alueita ja niihin liittyviä kysymyksiä koskeviin viranomaisten erilaisiin näkemyksiin. Majvikiin suunnitellulla asemakaava-alueella ei ole vastaavia ongelmia.

Majvikin alueella on yleiskaavan suunnittelua varten jatkettu rakennuskieltoa vuoteen 2020.

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän yhteistyönä laadittiin Etelä-Majvikin kaavarunko (raportti 11.12.2013). Sipoon kunnan maankäyttöjaosto on merkinnyt kaavarunkon tiedoksi. Kaavarunko ei ole lainvoimainen kaava. Se toimii taustana suunniteltavalle asemakaavalle.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien kesken on tehty erilliset sopimukset asemakaavan laatimisen käynnistämisestä. Lisäksi tila RN:o 6:500 sisältyy vuonna 2008 Sipoon kunnan kanssa solmitun hankeyhteistyön sopimusalueeseen.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Nylands Förbunds fullmäktige har godkänt Etappplan 2 för Nyland. I samband med detta fattade fullmäktige beslut om att inte godkänna planen till den del den gäller områden med tätortsfunktioner som stöder sig på östmetron, till vilka planområdet räknas. Etappplan 2 för detta område är anhängiggjort.

Generalplanen

Den av Sibbo kommunfullmäktige den 15.12.2008 godkända generalplanen Sibbo 2025 har rättsverkan, men enligt Helsingfors förvaltningsdomstols beslut av den 15.1.2010 gäller planen inte för Majvik gårds område.

För Svartvik trädgårds område är generalplanen Sibbo 2025 i kraft. Beteckningen för trädgårdens område är glesbygdsområde (MTH). Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet på området.

Majvik-området ingår i det gemensamma generalplane-förslaget för Östersundom, som Sibbo, Vanda och Helsingfors kommuner har arbetat med sedan år 2010. Detta förslag var framlagt till påseende den 26.1.–4.3.2015. Generalplane-förslaget har inte gått vidare på grund av myndighetenas meningsskiljaktigheter gällande Natura-områdena på Helsingfors stads område. På det planerade detaljplane-området i Majvik finns inte motsvarande problem.

På Majvik-området har byggnadsförbudet under utarbetandet av generalplan förlängts till år 2020.

I samband med beredningen av förslaget till gemensam generalplan för Östersundom lät kommunen och en grupp markägare i Majvik gemensamt utarbeta en stomplan (Etelä-Majvikin kaavarunko, rapport 11.12.2013) över södra Majvik (området söder om väg 170). Markanvändningssektionen i Sibbo kommun har antecknat stomplanen till kännedom. Stomplanen är inte en plan som har laga kraft. Den fungerar som bakgrundsmaterial för planeringen av detaljplanen.

Detaljplan

Området saknar detaljplan.

Markägoförhållanden

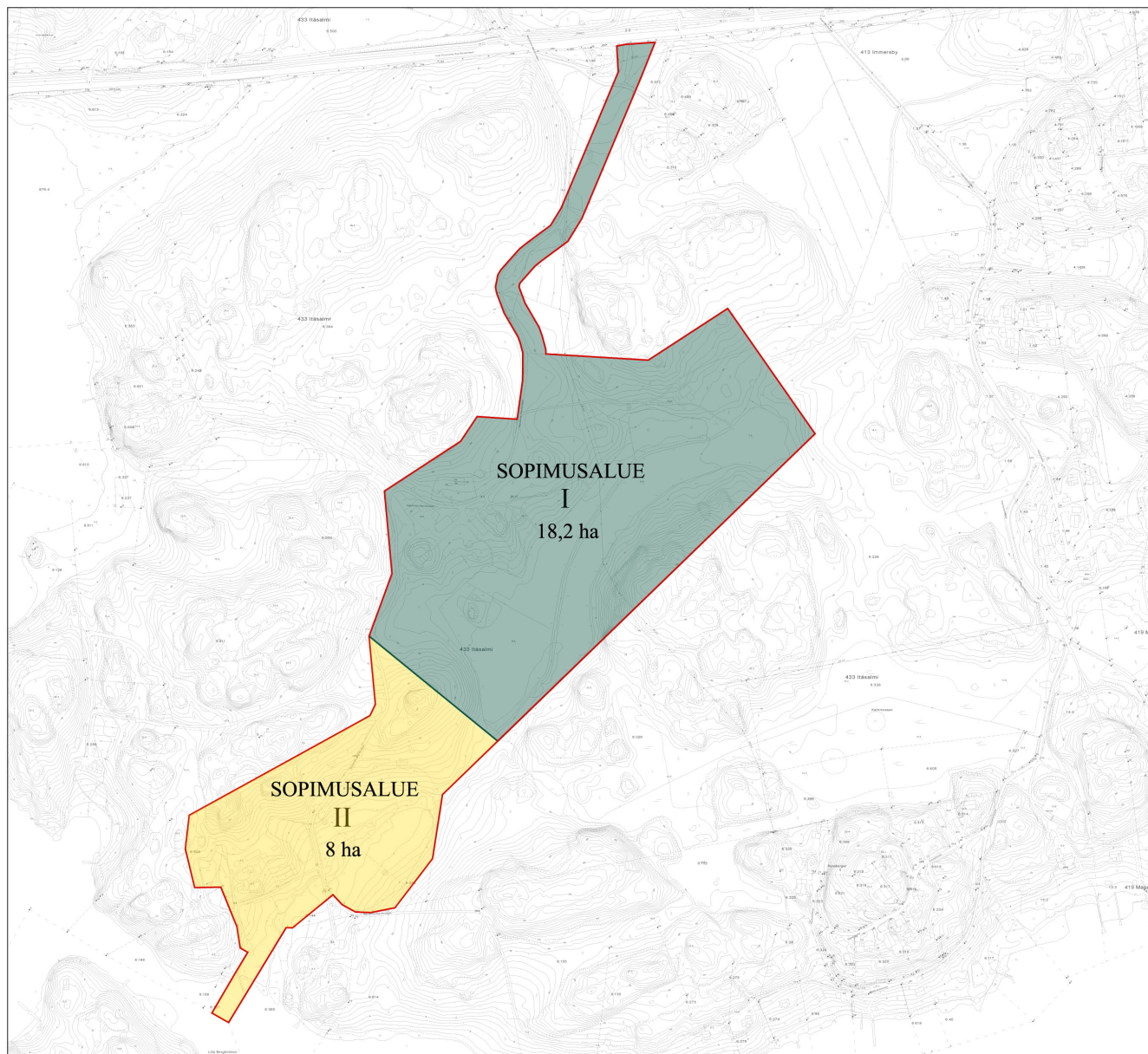
Planeringsområdet är i privat ägo.

Avtal gällande området

Mellan Sibbo kommun och markägarna har ingåtts enskilda avtal om inledande av detaljplanering. Dessutom ingår fastigheten Rnr 6:500 i det projektsamarbetsavtal som ingicks med Sibbo kommun år 2008.

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl 9



Kuva 16. Sopimusalueet I, "Majvikin tila" ja II, "Svartvikin puutarhatila".

Bild 16. Avtalsområde I, "Majvik gård" och avtalsområde II, "Svartvik trädgård".

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 laadittuihin 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.

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään osayleiskaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Tehdyt selvitykset

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:

- Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin
- Lepakkoselvitys (sisältyy luontoselvitykseen)
- Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta
- Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta
- Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma 15.8.2012, päivitetty 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy
- Etelä-Majvikin kaavarunko, 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: kaavakartta 9.12.2014 ja selostus 5.11.2014, Yhteinen Östersundom
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: Luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella, 19.3.2013, Enviro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta, 8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus
- Teknistaloudellinen selvitys, päivitetty 12.11.2014
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, päivitetty 5.11.2014
- Luontovaikutusten arviointi, päivitetty 5.11.2014
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta

9 och MarkByggF 1 §). Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

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 basinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial man fått av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av hur planens inverkan på miljön.

I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och med uppställda mål.

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds vilka de huvudsakliga konsekvenserna är av delgeneralplanens förverkligande enligt det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggl§9) ”En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.” Dessutom utvärderas hur planen förhåller sig till de nationella målen för områdesanvändning och genralplanens styrande av densamma.

Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer:

- Alustava luontoselvitys (Naturutredning) Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin
- Alustavan luontoselvityksen täydennys (Komplettering av naturutredningen) Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin
- Lepakkoselvitys (fladdermusutredning, ingår i naturutredningen)
- Majvikin maankäyttösuunnitelma (Markanvändningsplan för Majvik), 2011, Sibbo kommun
- Generalplan för Sibbo 2025, 25.1.2012, Sibbo kommun
- Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma (utvecklingsplan för Majvik och Svartvik), 15.8.2012, uppdaterad 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy
- Etelä-Majvikin kaavarunko (Planstomme för södra Majvik), 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Östersundomin Yhteinen Yleiskaavaehdotus (Förslag till gemensam generalplan för Östersundom): karta ur planstommen 9.12.2014 och beskrivning 5.11.2014, Yhteinen Östersundom
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos (Utkast till gemensam generalplan för Östersundom): Luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella ((bedömning av naturkonsekvenser på Sibbo kommuns områ-

- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010, Itä-Uudenmaan liitto
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (alkuosa, loppuosa ja kartta)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy ja Sito Oy
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto ekotehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suomeksi (tässä mm. vesi- ja viemäriasiat Etelä-Sipoon)

Tehtävät selvitykset

Kaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset ja niistä saadut tulokset on huomioitu kaavaa laadittaessa:

- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 2017
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella 2016 . Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen 2017
- Green Care - hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatala- ympäristöön. Susann Rännäri / Pro Agria, 2017
- Majvikin I asemakaavan liikenneselvitys. WSP Group Finland, 2017
- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 2017. (Svartvikin tilan jätevesisuunnitelma)

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat 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:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto sekä sosiaali- ja terveystoimi
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Pro Agria.

de), 19.3.2013, Enviro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi.

- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (plan för hantering av regn- och smältvatten), slutrapport 13.2.2012
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys (trafikutredning), 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta (jordmånskarta), 8.5.2015, Geologiska forskningscentralen
- Teknistaloudellinen selvitys (Teknisk-ekonomisk utredning), uppdaterad 12.11.2014
- Vaikutusten arviointi (Konsekvensbedömning) / förslagsskedet, uppdaterad 5.11.2014
- Luontovaikutusten arviointi (Bedömning av naturkonsekvenser), uppdaterad 5.11.2014
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet (Planeringsprinciper för Majvik och Granö), 2011, Sibbo kommun
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU, Värdefulla naturmiljöer på landskapsnivå i Östra Finland), 2010, Östra Nylands förbund
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (Inledning, avslutning och karta)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys (Sibbo bullerutredning för vägtrafik), 2009, WSP Finland Oy
- Sibbo generalplan 2025 – Trafiknätsutredning, 6.6.2008, Strafica Oy och Sito Oy. 6.6.2008
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage) publicerad i september 2013, sammandrag på finska (gäller bl.a. vatten- och avloppsfrågor i södra Sibbo)

Utredningar som skall göras

För planen har gjorts följande utredningar och resultatet av dem har beaktas vid planeringen:

- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 23.2.2017 (Byggnadskulturutredning)
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella, Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen 12.1.2017 (Fladderusutredning)
- Green Care – hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatalaympäristöön, Susann Rännäri, Pro Agria, 12.1.2017 (Utredning on Green Care i landsbygdsområde)
- Majvik I asemakaavan liikenneselvitys, WSP-Group Finland 24.3.2017 (Trafikutredning)

- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 9.3.2017.

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.

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 §).

Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisölle esittelytilaisuus kaavahankkeesta koulutuskeskus Sopukassa 12.4.2016.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa palautetta asemakaavatyöstä ja myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä aineistosta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Kaavatyön ohjausta ja koordinoitua varten perustetaan yhteistyöryhmä, johon kunta ja sopimusalueen maanomistaja nimeävät edustajansa.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, 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 internet-kotisivuilla. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

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 §).

Centrala intressenter i det här detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och boende på planeringsområdet och därtill gränsande områden
- föreningar och organisationer på området
- kommunstyrelsen och -fullmäktige
- kommunens förvaltning och experter såsom avdelningen för teknik och miljö, bildningsavdelningen samt social- och hälsovårdsavdelningen
- andra myndigheter och samarbetsorgan såsom Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Helsingfors stad, Borgå museum, Trafikverket, Kervo Energi, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk, Östra Nylands räddningsverk och Pro Agria.

Växelverkan

Planläggningen bör genomföras och vid planberedningen bör det informeras om planeringens utgångspunkter, mål och eventuella alternativ på ett sådant sätt att intressenterna har möjlighet att delta i planberedningen, bedöma planens konsekvenser samt framföra sina åsikter om saken skriftligt eller muntligt (MarkByggl 62 §).

Under beredningsskedet ordnades den 12.4.2016 för allmänheten ett presentationstillfälle gällande planprojektet i utbildningscentret Sopukka.

I beredningsskedet ordnas en presentation av planeringsprojektet för allmänheten.

Intressenterna har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons på detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också träffa planens beredare i Sockengården, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

För styrning och koordinering av arbetet tillsätts en planeringsgrupp som representerar kommunen och markägarna.

Startskedet

Detaljplanearbetet med att planarbetet anhänggörs, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetas (MarkByggl 63 §). PDB:n finns offentligt framlagd i Sockengården under hela planeringsprocessen. PDB:n kan även läsas på kommunens webbplats. De markägare som äger mark i angränsning till planområdet och som kommunen har kännedom om, informeras om planeringsstarten 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 eventuella bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB:n fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har hen möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla oli 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 §). Nähtävilläolokautena osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). 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.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

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

2016 maaliskuu

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

2016 touko–kesäkuu

Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä

2017 touko–kesäkuu

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

2017 syksy

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetades för planområdet ett planutkast, som var offentligt framlagt (framlagt till påseende) i Sockengården i 30 dagar. Intressenterna och kommuninvånarna hade möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och om annat eventuellt beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet var framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Berörda myndigheter och övriga berörda instanser (t.ex. föreningar) ombads ge ett utlåtande om beredningsmaterialet.

Under den tid då beredningsmaterialet var offentligt framlagt ordnades ett s.k. hörande i beredningsskedet. Vid detta för allmänheten öppna informationstillfälle presenterades planutkastet och det övriga beredningsmaterialet och intressenterna hade möjlighet att föra fram åsikter om dem och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

På basis av den respons som man fått utgående från beredningsmaterialet utarbetas ett detaljplaneförslag som framläggs till påseende under 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark ByggF 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF 28 §). Kommunen ger bemötanden inklusive motiveringar till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram till påseende på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av markanvändningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

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

Mars 2016

Kungörelse av planläggningsstarten

Programmet för deltagande och bedömning är framlagt till påseende

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 Östnyland), 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.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään hankkeesta tiedotustilaisuus yleisölle.

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.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta http://sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), internetkotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Eveliina Harsia, yleiskaava-arkkitehti
puh. (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

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

Käyntiosoite:
Kuntala, Lukkarinmäentie 2, 041301 Sipoo (Nikkilä)

Maj–juni 2016
Planutkastet är framlagt till påseende

Maj–juni 2017
Planförslaget är framlagt till påseende

Hösten 2017
Detaljplanen för godkännande av fullmäktige

Information

Utgångspunkten för informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet skall ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända markinnehavare inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, per brev om planlägningsarbetets centrala skeden.

Under den tid som planförslaget är framlagt till påseende ordnas ett informationsmöte för allmänheten.

De som gjort en skriftlig anmärkning mot detaljplaneändringen och samtidigt uppgett sin adress erhåller ett ställningstagande (bemötande) från kommunen, inklusive motivering, till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde skriftlig information om godkännandet och samtidigt uppgav sin adress. Information om hur planlägningsarbetet framskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns till påseende. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.

Kungörelser

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

Eveliina Harsia, generalplanearkitekt
tfn (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planeringscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Klockarbackavägen 2, 04131 Sibbo (Nickby)

