

## S26 Opintien asemakaavan muutos

## S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Uppdaterad programmet för deltagandet och bedömning (PDB)

13.11.2024

# Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
6	Asemakaavatyypien listaus ja selitykset Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem
7	Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskedan
8	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
9	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
16	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
18	Selvitykset Utredningar
19	Osalliset Intressenter
20	Vuorovaikutus Växelverkan
22	Hyväksymisvaihe Godkännande
23	Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
24	Tiedottaminen Information
24	Kuulutukset Kungörelser

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

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

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

© Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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 Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Kaavan laatija

Niina Tiittanen, kaavoittaja

## 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 vid Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2) samt vid Sibboinfo i Söderkulla (Amiralsvägen 2) i minst 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner). Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbilder: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i rapporten: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Planens beredare

Niina Tiittanen, planläggare

## Suunnittelualue

Opintien asemakaavamuutosalue sijaitsee Söderkullan keskustan pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut koulurakennus, Söderkulla Skolan, joka on purettu kaavatyön aikana. Alueella sijaitsee myös Maaniityn päiväkodin tontti ja nuorisotila Pleissi. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi puistoa, leikkikenttä, ja Amiraalintien katualuetta. Amiraalintien itäpuolelta suunnittelualueeseen kuuluu palvelutalo Linda I.

Suunnittelualueen pohjoisosista on otettu mukaan kolme omakotialokorttelia, joiden asemakaava päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi, ja joiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan asukkaiden kanssa yhteistyössä.

Opintien koulukeskus on purettu kaavatyön aikana. Liikuntasalin purkuajankohta kytkeytyy Miilin liikuntahallin valmistumiseen, sillä Opintien liikuntasalin korvaavia tiloja ei ole toistaiseksi. Opintien liikuntasalin purkuajankohta on alustavasti suunniteltu vuodelle 2027.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa, mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeeksi, jotta hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin.

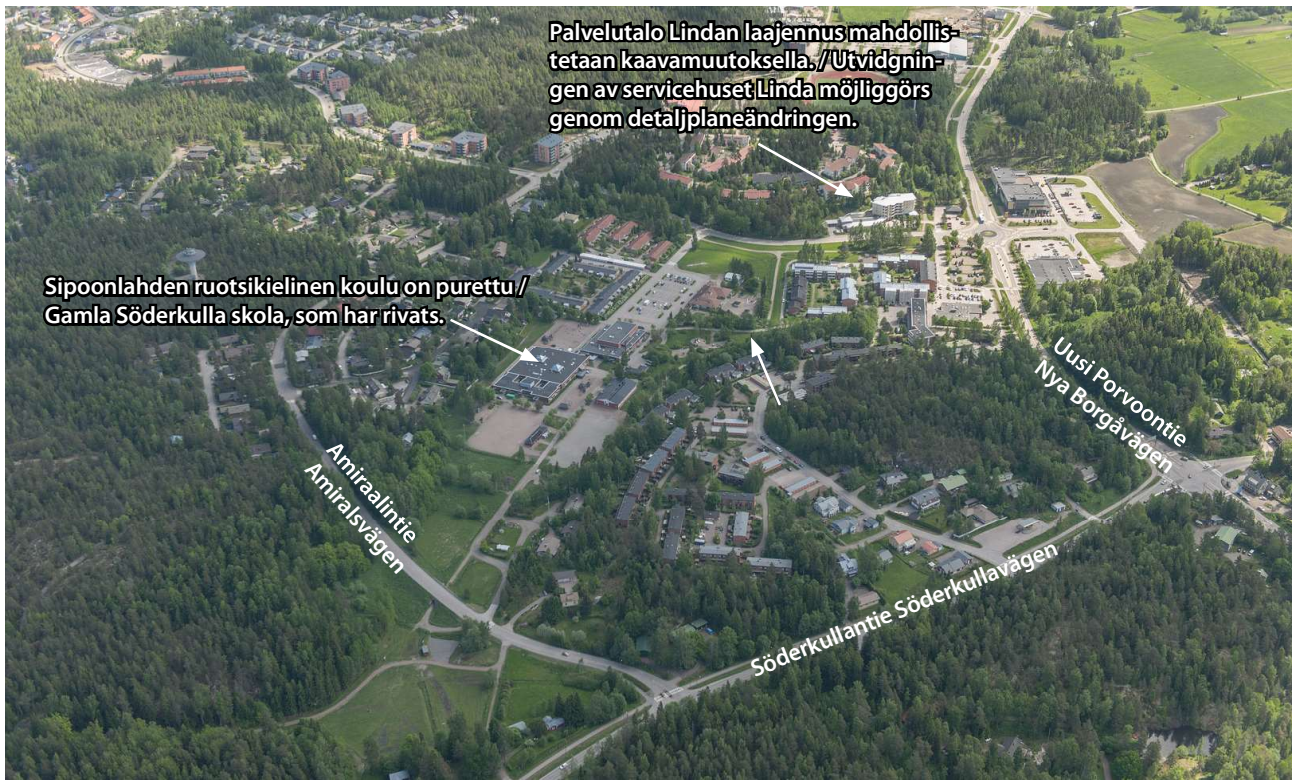
## Planeringsområdet

Det område som berörs av detaljplaneändringen är beläget på norra sidan av Söderkulla centrum. Här fann den gamla skolbyggnaden som tagits ur bruk och har rivits. I området finns även tomten för Landsängens daghem och ungdomsutrymmet Pleissi. Planeringsområdet omfattar därtill parker, en lekplats och gatuområden längs Amiralsvägen. Öster om Amiralsvägen finns Servicehuset Linda I.

I de norra delarna har man i planen inkluderat tre egnahems kvarter vars detaljplan uppdateras enligt vad som genomförts. Möjligheterna att kompletteringsbygga dessa kvarter utreds tillsammans med invånarna.

Skolcentret vid Lärdomsvägen har rivits under planeringsarbetet. Tidpunkten för rivningen av gymnastiksalen är beroende av färdigställandet av idrottshallen i Miiliområdet eftersom det för närvarande inte finns några ersättande lokaler för gymnastiksalen vid Lärdomsvägen. Den preliminära planen är att gymnastiksalen vid Lärdomsvägen ska rivas i 2027.

Planeringsområdet var tidigare en del av planområdet Söderkulla centrum (S17C), men har senare avskilts till en egen helhet för att snabba upp planeringstidtabellen.



Suunnittelualue viistoilmakuvassa.  
Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa.  
Flygbild av planeringsområdet.

# Asemakaavatyypin 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 kungörs 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 oikeusvaikutteisen 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 behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer  
250/2022

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 23.12.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 23.12.2022

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 29.11.2023
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 29.11.2023
- 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

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Opintien alue on erotettu omaksi kaavahankkeeseen Söderkullan keskustan kaava-alueesta (S17C), jotta sitä saadaan vietyä nopeammin eteenpäin. Opintien alue muodostaa oman selkeän suunnittelukokonaisuutensa. Kaavatyössä tutkitaan Opintien alueen asuinrakentamisen ja päiväkotitoiminnan kehittämisen mahdollisuuksia, koulutoimintojen alueelta siirtymisen myötä.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja kerrostalon kivijalkaan. Palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavamuutoksella. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Asemakaavaan suunnitellaan taideprosenttiperiaatetta, jossa tontinluovutusehtojen yhteydessä peritään taideprosentti, jonka tuottamat tulot käytetään taiteen integroimiseksi rakennuksiin ja/tai julkiseen tilaan. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella. Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti alue on osoitettu asuinalueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-2024.

## Suunnittelun lähtökohdat Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman keskustan tuntumassa. Alueella sijaitsee jo käytöstä poistunut ruotsinkielinen koulu Söderkulla Skolan, jo puretun Landsängensin päiväkodin tontti, sekä vanhusten palvelutalo Linda. Suunnittelualue rajautuu idässä ja lännessä Amiraalintiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, ja etelässä Söderkullan keskustan kerrostalokortteleihin. Al-

## Mål för planeringsuppdraget

Området vid Lärdomsvägen har avskilts till ett eget planprojekt från planområdet Söderkulla centrum (S17C) för att snabba upp planeringstidtabellen. Området vid Lärdomsvägen utgör en egen klar och tydlig planeringshelhet. I planarbetet utreds möjligheterna att bygga bostäder och utveckla daghemsverksamheten efter omplaneringen av skolfunktionerna.

Här planeras höghus och småhus samt affärslokaler i gatuplanet av höghusen. Utvidningen av servicehuset Linda möjliggörs genom detaljplaneändringen. Promenadstråket och grönförbindelsen genom området bevaras. I detaljplanen inplaneras principen för procentkonst där man i samband med tomtöverlåtelsen tar ut en konstprocent, som används till att integrera konst i byggnader och/eller i offentliga rum. Som en del av planområdet skapas beredskap att förbättra Amiralvägen på sträckan mellan Nya Borgåvägen och Tasbyvägen. I Generalplan för Sibbo 2025 har området anvisats som ett bostadsområde och ett område för centrumfunktioner. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2022–2024.

## Utgångspunkter för planeringen

### Nuläget i omgivningen kring planeringsområdet

Planeringsområdet ligger nära Söderkulla centrum. Här finns det gamla skolhuset Söderkulla skola, tomten för Landsängens daghem, som har redan rivits, samt Servicehuset Linda. Planeringsområdet gränsar i öster och i väster till Amiralvägen, i norr till ett småhusområde och i söder till höghuskvarteren i Söderkulla centrum. Genom

ueella on puistoa, jonka läpi johtaa itä-länsisuuntaisesti ulkoilureitti Terveystie, ja lumisina talvina myös hiihtolatu.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Söderkullan keskustan palvelut, kuten kolme suurta päivittäistavarakauppaa, kirjasto ja terveyskeskus. Sipoonlahden suomenkielinen koulu, päiväkotia ja kirkko sijaitsevat noin 600 m päässä. Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on noin 200-300 m.

## **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 vahvuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- 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.

parken i området går friluftsleden Hälsovägen i östlig-västlig riktning. Under snöiga vintrar går det ett skidspår här.

I planområdets omedelbara närhet finns servicen i Söderkulla centrum, såsom tre stora dagligvaruaffärer, ett bibliotek och en hälsocentral. Den finska skolan Sipoonlahden koulu, daghemmet och kyrkan finns på ett avstånd av ca 600 m. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 200-300 m.

## **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.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- 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

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

## Voimassa oleva maakuntakaava

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

## Yleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue on suurimmaksi osaksi taajamatoimintojen aluetta (A) ja itäosastaan keskustatoimintojen aluetta (C). Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin tulevalla kaavoitusohjelmakaudella.

lätt näs med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

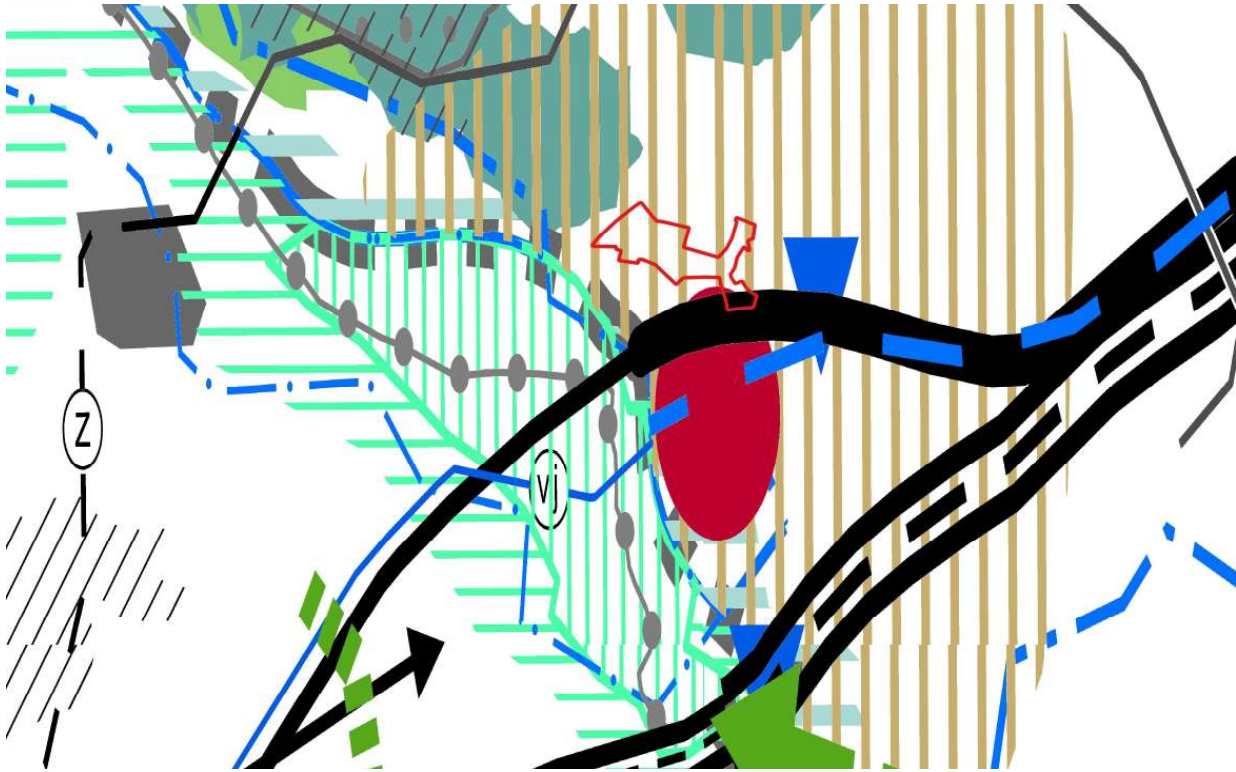
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden 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.

## Gällande landskapsplan

I Nylandsplanen området är utvecklingszon för tätortsfunktioner.

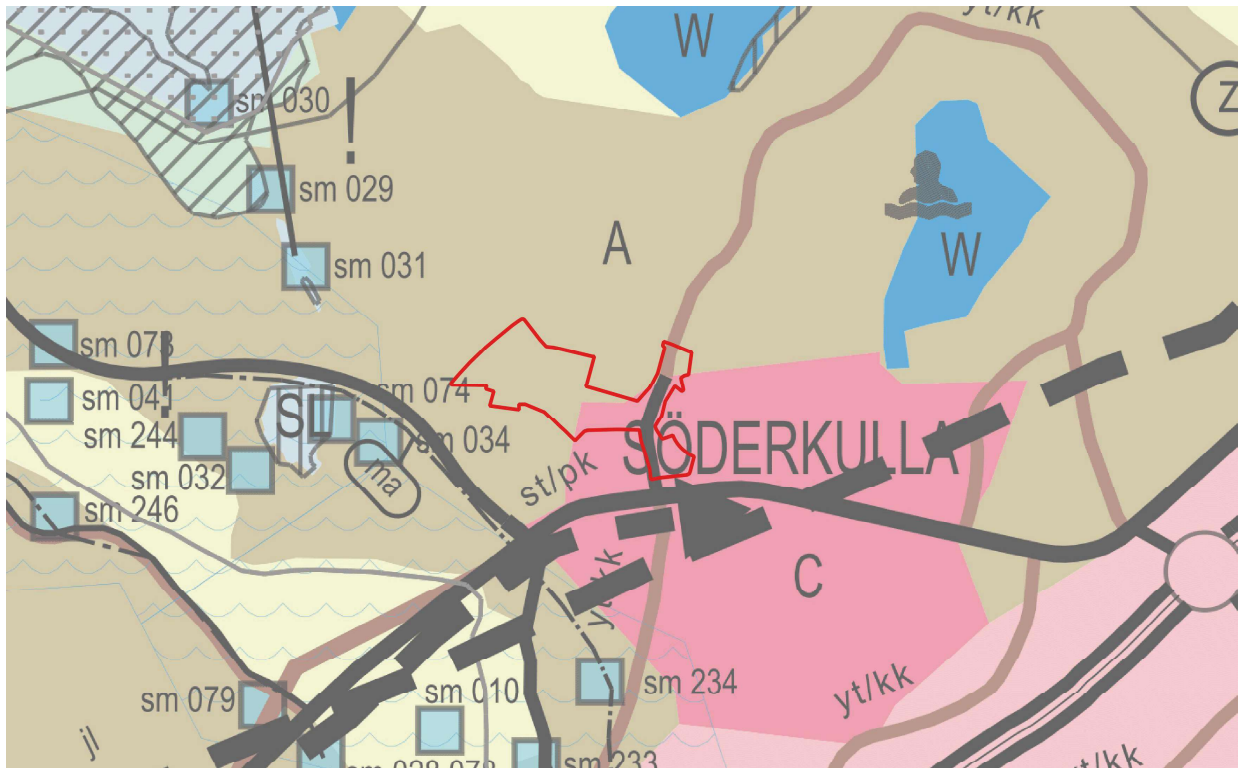
## Generalplan

Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) är i kraft i området. Planeringsområdet består till största delen av ett område för tätortsfunktioner (A) och i de östra delarna av ett område för centrumfunktioner (C). Generalplan för Sibbo 2025 anses föråldrad till vissa delar och kommer att uppdateras under den kommande programperioden.



Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus	---	Riktgivange sträckning för huvudvattenledning
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Keskustatoimintojen alue, keskus	●	Område för centrumfunktioner, centrum
Luonnonsuojelualue	■	Naturskyddsområde
Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	—●—	Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
Liikenteen yhteistarve	↔	Behov av trafikförbindelse
Voimajohto 110 kV	—(Z)—	Kraftledning 110 kV
Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö	▤	Byggd kulturmiljö av riksintresse
Pohjavesialue	Ⓟ	Grundvattenområde
Viheryhteistarve	▦	Behov av grönförbindelse
Liityntäpysäköintialue	▼	Område för anslutningsparkering

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.  
 Inofficiell sammanställning av gällande landskapsplaner i Nyland. Nylands förbuds tolkning 11.11.2021. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Maisemallisesti arvokas alue		Landskapsmässigt värdefullt område
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue		Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
Vesialue		Vattenområde
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue		Område som hör till nätverket Natura 2000
Taajamatoimintojen alue		Område för tätortsfunktioner
Kyläalue		Byområde
Keskustatoimintojen alue		Område för centrumfunktioner
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue		Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter
Haja-asutusalue		Glesbygdsområde
Muinaismuistokohde		Fornminnesobjekt
Terveyshaitan poistamistarve		Behov av att avlägsna sanitär olägenhet
Seututie/pääkatu		Regional väg/huvudgata
Yhdystie/kokoojakatu		Förbindelseväg/matargata
Eritasoliittymä		Planskild anslutning
Johto tai linja. K=kaasu, Z=sähkö		Ledning eller linje. K=gas, Z=el
Nykyiset tiet ja linjat		Befintliga vägar och linjer
Uudet tiet ja linjat		Nya vägar och linjer
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve		Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/ behov av kollektivtrafikförbindelse

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

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

## Kaavarunko

Suunnittelualue kuuluu Söderkullan alueen kaavarunko-alueeseen (ent. Sibbesborgin osayleiskaava). Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa tulevaisuudessa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna, yhdessä alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäsän alueen kanssa. Kaavarungon tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsän alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on useita voimassa olevia rakennuskaavoja ja asemakaavoja, jotka ovat saaneet lainvoiman vuosien 1970 ja 1990 välillä. Nykyisin rakennuskaavan sijasta laaditaan aina asemakaava ja aikaisemmat rakennuskaavat ovat muuttuneet asemakaavoiksi. Niitä on tarpeen päivittää asemakaavamuutoksella, jotta aluetta voidaan kehittää asumiseen.

## Planstomme

Planeringsområdet ingår i planstommen för Söderkulla (f.d. delgeneralplanen för Sibbesborg). Kommunen har beslutat att, i stället för att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar, fortsätta arbetet med planen för Sibbesborg som en planstomme där granskningen även omfattar Eriksnäsområdet, som ligger tätt inpå. Syftet med planstommen är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Att utarbeta en planstomme är en enklare process jämfört med en delgeneralplan med rättsverkningar.

## Detaljplan

Flera byggnadsplaner som vunnit laga kraft mellan åren 1970 och 1990 är i kraft i planeringsområdet. Nuförtiden utarbetas alltid detaljplaner istället för byggnadsplaner och de tidigare byggnadsplanerna har ändrats till detaljplaner. Dessa behöver uppdateras genom en detaljplaneändring för att området ska kunna utvecklas för boende.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.



Ylhäällä: Näkymä Amiraalintielle pohjoiseen. Vasemmalla: Purettu Sipoonlahden koulun Opintien yksikön rakennus. Oikealla: Landsängenin jo purettu päiväkot. Upttill: Vy norrut mot Amiralsvägen. Till vänster: Gamla Söderkulla Skola, som har rivits. Höger: Landsängens daghem, som har redan rivits.

## Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Alueen pohjoisreunalla on yksityisessä omistuksessa olevia pientalotontteja, ja Kompasikujan varrella on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö puistoalueella. Palvelutalo Lindan tontti on Sipoon palvelutalosaatiön omistuksessa.

## Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassaolevia sopimuksia.

## 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 yleispiirteiset 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

## Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i huvudsak av Sibbo kommun. I områdets norra utkant finns småhustomter i privat ägo och längs Kompassgränden finns en privatägd fastighet på parkområdet. Tomten som Servicehuset Linda har byggts på ägs av Servicehusstiftelsen i Sibbo.

## Avtal gällande området

Det finns inga gällande avtal på området.

## 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 planeringsarbe-



vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- palveluverkkoon
- liikenteeseen
- taajamakuvaan
- viheralueisiin.
- ilmastoon

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset taajamakuvaan ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön.

Sipoonlahden koulun purkaminen, ja asuinrakentaminen sen tilalle, muuttaa Söderkullan keskustan taajamakuva. Näkymien muuttuminen vaikuttaa etenkin suunnittelualueeseen rajautuvien asuinalueiden näkyymiin. Puistoalue tulee kutistumaan jonkin verran, mutta keskustan läpi säilytetään vehreä ulkoilureittiyhteys. Uusien asuinrakennusten ja niiden liikennejärjestelyiden myötä vaikutukset ulottuvat koko Söderkullan keskustan alueelle.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla saattaa olla vaikutuksia rakentamisen synnyttämän liikenteen kautta. Uusien asuntojen ja liiketilöiden kaavoittaminen vaikuttaa koko Söderkullan taajamaan ja koko Sipoon kuntaan. Uudisrakentaminen lisää elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä palveluiden paranemiseen ja verotulojen kasvuun.

tets 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
- servicenätet
- trafiken
- tätortsbilden
- grönområdena
- klimatet

## Konsekvensområde

Konsekvensområdets omfattning varierar relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas. Konsekvenserna för tätortsbilden är i huvudsak lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara närhet.

Tätortsbilden i Söderkulla förändras när den gamla skolan rivs och nya bostadshus uppförs. Vyerna påverkas särskilt från de bostadsområden som gränsar till planeringsområdet. Parkområdet blir något mindre men den grönskande friluftsleden genom centrum bevaras. I och med de nya bostadsbyggnaderna och trafikregleringarna i anslutning till dem sträcker sig konsekvenserna ut över hela Söderkulla centrum.

För ett mer vidsträckt område kan planlösningen ha konsekvenser i och med den trafik som uppkommer av byggandet. Planläggandet av nya bostäder och affärslokaler påverkar hela Söderkulla tätort och hela Sibbo kommun. Nybyggandet ökar livskraften bl.a. genom att man skapar förutsättningar för bättre service och högre skatteinkomster.

## 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:

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)

Sibbesborgin osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja me-  
luennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy,  
2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitys-  
ten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristö-  
suunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitys-  
ten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristö-  
suunnittelu Enviro Oy, 2016)

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvi-  
tys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

## 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:

Utredningar som gjorts för den här detaljplanen:

- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy,  
2023)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu (Sitowise Oy, 2021)

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:

- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja me-  
luennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy,  
2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitys-  
ten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristö-  
suunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitys-  
ten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristö-  
suunnittelu Enviro Oy, 2016)

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvi-  
tys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

## Muut selvitykset

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

## Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessään tehty seuraavat erillisselvitykset:

- Kunnallistekninen selvitys
- Hulevesiselvitys
- Rakennettavuusselvitys

## Övriga utredningar:

- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP 2021)
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

## Utredningar som ska göras

Åtminstone följande separata utredningar har gjorts i samband med planarbetet:

- Utredning om kommunaltekniken
- Dagvattenutredning
- Byggbarhetsutredning

## 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 ympäristösasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon palvelutalosaatiö, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto.

## 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, Servicehusstiftelsen i Sibbo, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi Ab, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten 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. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

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 arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2), sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) niiden aukioloaikoina.

## 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 detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

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

## Växelverkan i startskedet

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

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

## Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) 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.

Kaavan aloitusvaiheen karttakyselyssä saatiin kerättyä paljon osallisten toiveita alueen kehittämisestä tulevaisuudessa. Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista. Myös ehdotusvaiheessa on tarkoitus järjestää yleisötilaisuus.

## Växelvekan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar vid Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2). 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).

I den kartenkät som genomfördes i startskedet inkom många önskemål från intressenterna om hur området borde utvecklas i framtiden. 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 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisilta 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 hyväksymiskäsittelyyn.

## Hyväksymisvaihe

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

## Växelvekan i förslagsskedet

Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 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 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 korrigerade planförslaget av mark användningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

## Godkännande

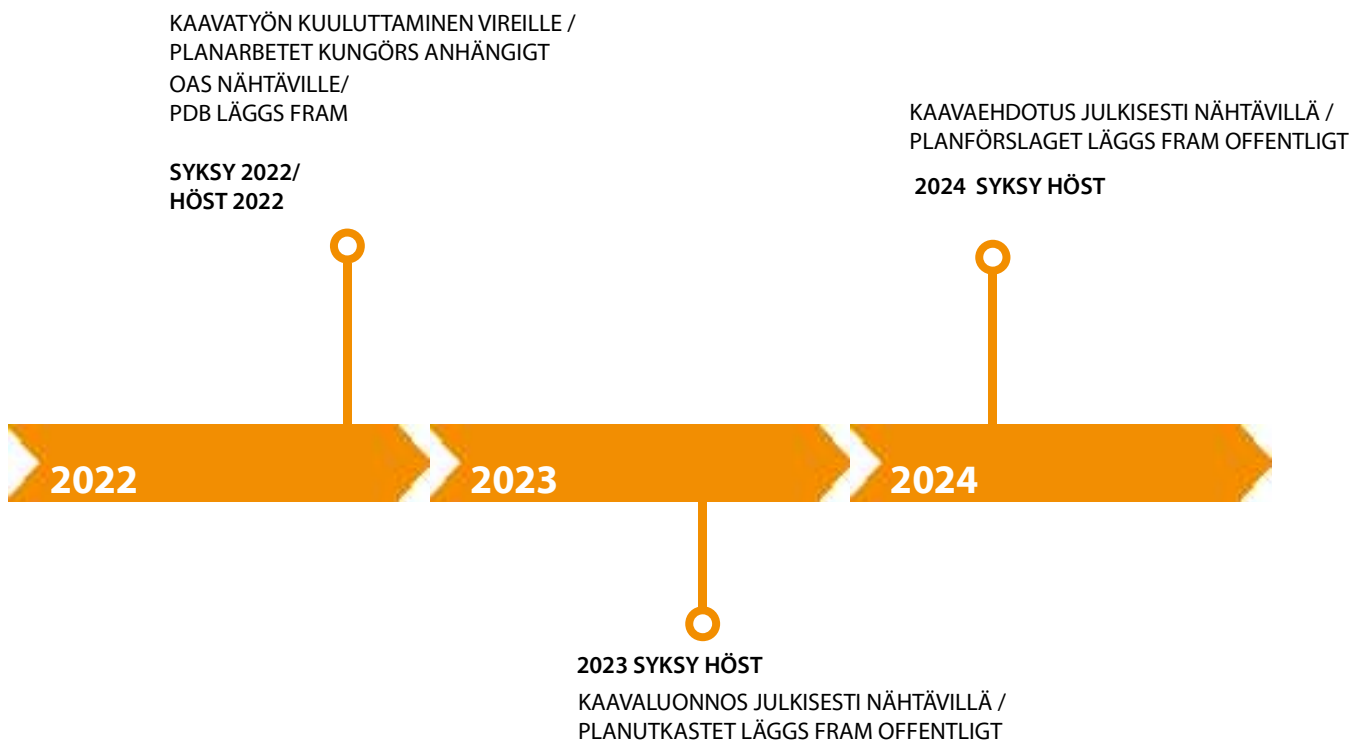
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet,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

## 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](http://www.sipoo.fi/asemakaavat)

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), ja kunnan internet-sivuilla.

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](http://www.sipoo.fi))- ja Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullassa (Amiraalintie 2).

## Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://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), och på kommunens webbplats.

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](http://www.sibbo.fi)) och vid Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2).

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Niina Tiittanen

Kaavoittaja

040 541 7596, etunimi.sukunimi@sipoo.fi

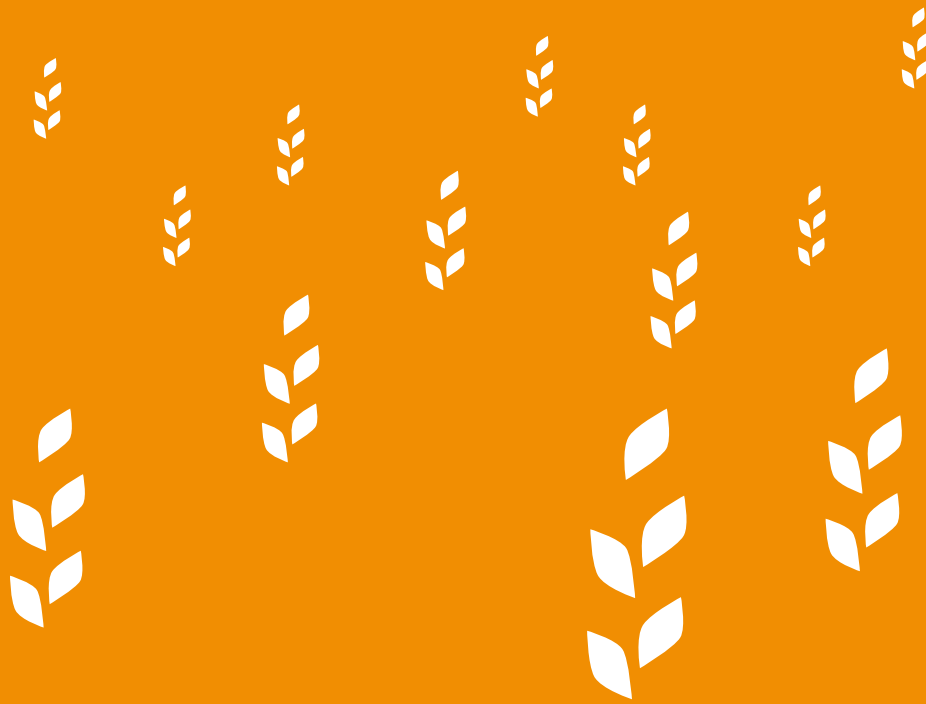
Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala,

PL 7, 04131 Sipoo

Sibbo kommun, Samhälle och miljö,

PB 7, 04131 SIBBO



SIPOO  
SIBBO