

Plan B 14

Detaljplanändring för Storören

Beskrivning



avarc

ARKKITEHTITOIMIO AVARC OY
Katajaajuntie 11, 00200 Helsinki, Finland
p. 09-621 5730, arkki@avarc.net

Planläggningssektionen 19.1.2011
Kommunstyrelsen 15.2.2011
Fullmäktige 9.5.2011



sipoo
sibbo

ÄRENDE 912/2010

Sibbo, Östersundom by, detaljplaneändring för Storören, plan B 14.

Detaljplaneändringen omfattar kvarteren 257 och 259 samt allmänt parkeringsområde och en del av gatuområden. Med detaljplaneändringen bildas kvarteren 257 och 259 samt allmänt parkeringsområde och gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1000) daterad 19.1.2011.

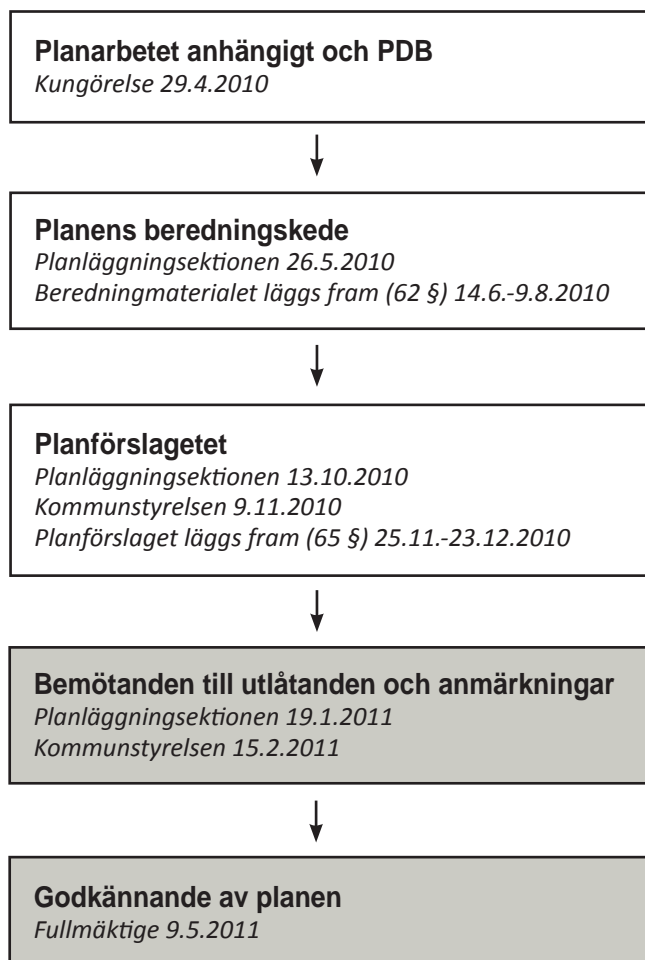
Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens hemsidor:

http://www.sipoo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningens bilder © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy, foto © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Beskrivningen har utarbetats av Suvi Siivola.

Planprocess och behandlingsskeden



Planens beredare:

Suvi Siivola, planläggare YKS 470
puh. (09) 2353 6721
fornamn.slaktnamn@sibbo.fi

För Sibbostrandens allmän- och byggnadsplanering svarar:

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkitekt SAFA
tel. (09) 621 5730



1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Östersundom by, fastighet nr 6:613

Kvarter: 257 och 259 samt bredvidliggande allmänt parkeringsområde (LP-6) och del av de närliggande gatuområdena.

Planens namn: Detaljplaneändring för Storören

Planens nummer: B 14

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdets ändringsområde ligger i Östersundom by i det sydvästra hörnet av Sibbo vid Finska vikens strand omedelbart öster om Helsingfors nya stadsgräns. Planändringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som håller på att byggas och gränsar i norr till Nya Borgåvägen (lv 170). Södra Sibbo lokalcentrum och den näst största tätorten Söderkulla ligger på ca 7 km:s avstånd.

1.3 Detaljplaneändringens syfte

Detaljplaneändringens syfte är att i enlighet med avtalet om detaljplaneringsstart som undertecknades 23.4.2010, öka bostadsbyggrätten genom omplacering av byggnaderna och höjning av våningstalet samt höjning av dimensioneringen för bilplatser så att de motsvarar behoven genom att parkeringen ordnas huvudsakligen i underjordiska parkeringskydd.



Planändringsområdets läge (svart cirkel) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.
På kartan är 1 ruta = 1 km.

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1 Identifikationsuppgifter.....	1
1.2 Planområdets läge	1
1.3 Detaljplaneändringens syfte	1
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.4 Innehållsförteckning.....	2
1.6 Förteckning över andra handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	3
2. Sammandrag	4
2.1 Olika skeden i planprocessen	4
2.2 Detaljplanen.....	4
3. Utgångspunkter	5
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	5
3.1.1 Naturmiljön	5
3.1.2 Den byggda miljön.....	5
3.1.3 Specialdrag och störningsmoment i miljön	5
3.1.4 Markägoförhållanden.....	5
3.2 Planeringssituationen	6
3.2.1 Landskapsplan	6
3.2.2 Generalplan	6
3.2.3 Detaljplan	6
3.2.4 Byggnadsordning.....	6
3.2.5 Grundkarta	6
3.2.6 Övriga beslut som gäller området	6
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	7
4.1 Behovet av detaljplanering	7
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	7
4.3 Deltagande och samarbete	7
4.3.1 Intressenter	7
4.3.2 Anhängiggörande	7
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	7
4.4 Mål för detaljplanen.....	7
4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL.....	7
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	8
4.4.3 Mål som uppkommit under processen.....	8
5. Redogörelse för detaljplanen	9
5.1 Planens struktur	9
5.1.1 Dimensionering	9
5.1.2 Service	9
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	10
5.3 Områdesreserveringar	11
5.3.1 Kvartersområden	11
5.3.2 Övriga områden.....	11



5.4 Planens konsekvenser	12
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	12
5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	12
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin.....	12
5.5 Störande faktorer i miljön	13
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	13
6. Genomförande av detaljplanen.....	14
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	14
6.2 Genomförande och tidsplanering	14
6.3 Uppföljningen av genomförandet	14

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2. Allmän plan för 7.4.2010
Bilaga 3. Bemötanden till utlåtanden och åsikter om planens beredningsmaterialet som varit framlagt enligt 62 § MBL och 30 § MBF 14.6.-9.8.2010
Bilaga 4. Utredning om byggnadernas höjder
Bilaga 5. Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 6. Beteckningar och bestämmelser
Bilaga 7. Illustration
Bilaga 8. Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar om planförslaget som varit offentligt framlagt enligt 65 § MBL och 27 § MBF 25.11.-23.12.2010
Bilaga 9. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över andra handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- Avtal om start av detaljplaneändring mellan Sipoonranta Oy och Sibbo kommun.
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet för Storören (publicerats endast på finska):

- Naturutredning. Sito Oy, 30.10.2008
- Utredning av vattenväxtlighet och bottendjur. Alleco Oy, 30.9.2008
- Undersökning av förorenad jordmån. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Allmän grundutredning. Geo.Juva Oy, 26.8.2008
- Bullerutredning. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Trafikkorsnings- och anslutningsutredning. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Preliminär granskning av vattentjänster. Sito Oy, 31.10.2008

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Sibbo kommun och Sipoonranta Oy undertecknade 23.4.2010 avtalet om start av planändringsarbetet.

Planarbetet kungjordes anhängigt och planen för deltagande och bedömning lades fram 29.4.2010.

Planläggningssektionen beslöt på sitt sammanträde 26.5.2010 att lägga fram planens beredningsmaterial offentligt för förfarande med växelverkan. Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 14.6–9.8.2010.

Kommunstyrelsen beslutade 9.11.2010 lägga fram förslaget till detaljplaneändring för Storören (plan B 14) i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Planförslaget var offentligt framlagt 25.11.-23.12.2010.

Planen bereddes för godkännande i planläggningssektionen 19.1.2011.

2.2 Detaljplanen

Kvarteren 257 och 259 har i detaljplanförslaget till sina västra delar anvisats som kvartersområde för bostads- affärs- och kontorsbyggnader i högst 4 ½ -våningar och till sina östra delar i högst 2 ½ -våningar. Trafiken till kvartersområdena anvisas från Storörsvägen via Sibbostrandgatan och Örnviksvägen. Öster om kvartersområdena anvisas ett allmänt parkeringsområde för ca 185 bilplatser. Genom parkeringsområdet går en körförbindelse både från Örnviksvägen till Sibbostrandgatan och till kvartersområdet för servicebyggnader (P-1) och båtarnas sjösättningsplats i områdets sydöstra del.

I kvartersområdet 257 anvisas byggnadsyta för ett våningshus längs Storörsvägen och för tre punktformade höghus. Kvartersområdets bilplatser (1 bilplats/bostad samt för affärs- och kontorsbyggnaderna 1 bilplats/m²-vy) anvisas i huvudsak i bilhallen under kvarteret. Kvartersområdet anvisas byggrikt sammanlagt 8 600 m²-vy vilket är 2 930 m²-vy mera än i den gällande detaljplanen för området.

Kvartersområde 259 anvisas byggnadsyta för två våningshus vid torgområdet och för ett punkthus. Kvartersområdets bilplatser (1 bilplats/bostad samt för affärs- och kontorsutrymmenas del 1 bilplats/60 m²-vy) anvisas i huvudsak i bilhallen under kvarteret. Kvartersområdet anvisas byggrikt sammanlagt 9 600 m²-vy vilket är 2 920 m²-vy mera än i den gällande detaljplanen för området.

Gatudelen norr om kvartersområde 257 ändras genom planändringen till en del av Örnviksvägen vilket beror på att kvarter 257 utvidgas mot öster över Sibbostrandgatan.



3. Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Det ca 1,8 ha stora planändringsområdet omfattar en central del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under uppbyggnad. Planeringsområdet gränsar i väster till bostadsområdets huvudmatargata Storörsvägen som slutar i söder vid torgstrandområdet gränsande till kvartersområde 259.

En småbåtshamn driver verksamhet på Storören och planeringsområdet har använts som vinterförvaringsområde för båtar. Den frodiga och trädbevuxna miljön kring strandcaféet i söder ger motvikt till vinterförvaringsområdet för båtar som dominerar i den norra delen av planeringsområdet.

3.1.1 Naturmiljön

Området omfattar den gamla ön Storören och fyllnadsjord. Marknivån på området ligger huvudsakligen 0,8-0,9 meter över havet, men i söder vid Storörens ö stiger marknivån till 3,2 meter.

Jordmån består vid den gamla ön av berg som täcks av ett tunt moränskikt. Till övriga delar består områdets jordmån av gytjig lera som har jämnats ut med fyllnadsjord bestående av sprängsten och friktionsjord.

På grund av utjämningen och fyllningen av markytan samt båthamnsfunktionerna finns det inga områden i naturtillstånd på planeringsområdet. Vid f.d. Storörens ö, i närheten av det befintliga caféet växer några tallar, björkar och klibbal. I naturutredningen som gjordes för Storörens detaljplanearbete (Sito, 2008) hittades inga naturvärden på planområdet.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet utgörs i huvudsak av sand och har fungerat som vinterförvaringsplats för båtar. I söder finns ett strandcafé och i öster kanotskjul. Dessa byggnader och funktioner kommer att vika undan för det nya bostadsområdet. Caféet och kanotförrådet anvisas motsvarande utrymmen i öster i P1-kvartersområdet. Även småbåtshamnsfunktionerna kommer att fortsätta på Storören efter att Sibbostrandens bostadsområde har byggts.

Storörens udde fungerar som båthamn och fiskebas samt som hamn för förbindelsebåten som trafikerar i skärgården. Norr om planeringsområdet fungerar Bear & Water som är ett varuhus i paddelbranschen. För de offentliga tjänsternas del stöder sig planeringsom-



rådet på Södra Sibbo lokalcentrum Söderkulla som ligger på ca 7 km:s avstånd. Det närmaste kommunala daghemmet ligger i Västerskog, ca tre kilometer från planeringsområdet, i närheten av Nya Borgåvägens och Borgåledens anslutningsområde. De närmaste skolorna ligger i Söderkulla.

De närmaste koncentrationerna av kommersiell service finns i Söderkulla och i Helsingfors Östra centrum, vilka bägge ligger på ca 11 km avstånd.

Planeringsområdet ansluter till Nya Borgåvägen (landsväg 170), som fungerar som parallellväg till Borgåleden (riksväg 7/E18), via Storörsvägen som gränsar till planeringsområdet i väster.

3.1.3 Specialdrag och störningsmoment i miljön

Områdets läge vid Finska vikens strand på en höjd av 0,8-3,2 meter över havet förutsätter att man vid planering och byggande i området beaktar översvämningsfaran som havsytans stigning kan medföra.

Områdets jordmån är ställvis förorenat p.g.a. vinterförvaring och reparation av båtar. Man har eventuellt också delvis använt avfallsjord som fyllnadsjord på området. Den förorenade markens exakta läge och omfattning skall utredas och jordmånen iståndsättas innan byggande eller andra åtgärder inleds.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs i sin helhet av Sibbo kommun och Sipoonranta Oy. Kvartersområdena som bildas tillfaller Sipoonranta Oy:s (eller de bostadsbolag som grundas). Gator, LP-områden och övriga delar som strandområden tillfaller Sibbo kommun.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen som miljöministeriet godkände 15.2.2010 hör planeringsområdet till område för tätortsfunktioner. En båthamn anvisas på Storörens udde. En ny spårvägsreservering anvisas längs Borgåleden.

3.2.2 Generalplan

I generalplan för Sibbo, godkänd av fullmäktige i Sibbo 15.12.2008 (generalplanen inte lagkraftvunnen p.g.a. anförda besvär till HFD) anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner och en båthamn anvisas på Storörens udde. Generalplanen anvisar också alternativa reserveringar för korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse såväl längs Nya Borgåvägen som Borgåleden. På området mellan Borgåvägarna har dessutom anvisats behov av vägtrafikförbindelse i öst-västlig riktning.

3.2.3 Detaljplan

I planeringsområdet gäller den av kommunfullmäktige 2.3.2009 godkända och 2.7.2009 lagkraftvunna Detaljplan för Storörens och ändring av detaljplanen. Planeringsområdet anvisas i den gällande planen som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i högst III ½ -våningar (AL-1 och AL-2) samt som allmänt parkeringsområde (LP-6).

3.2.4 Byggnadsordning

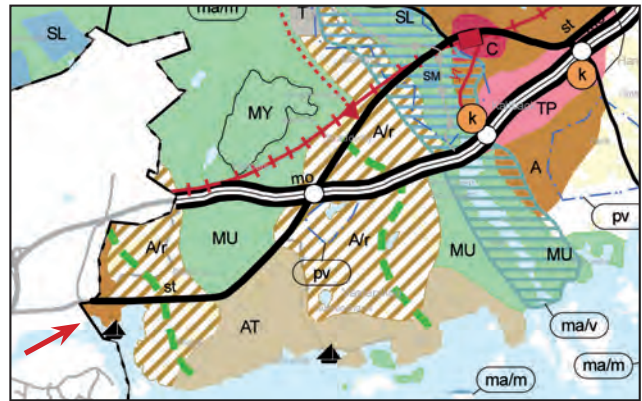
Förutom stadgar och bestämmelser i Markanvändnings- och bygglagen samt -förordningen och övriga bestämmelser om markanvändning och byggande skall man i Sibbo kommun följa bestämmelserna i byggnadsordningen som fullmäktige godkänt 20.4.2002 och 7.10.2005 om inte annat bestämts i generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar detalj- och generalplanerna men planbestämmelserna kommer i första hand.

3.2.5 Grundkarta

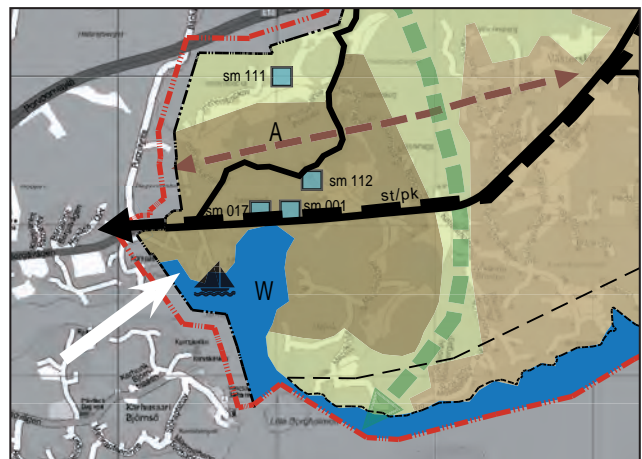
Grundkartan i skalan 1:1 000 uppdateras i samband med utarbetandet av planen.

3.2.6 Övriga beslut som gäller området

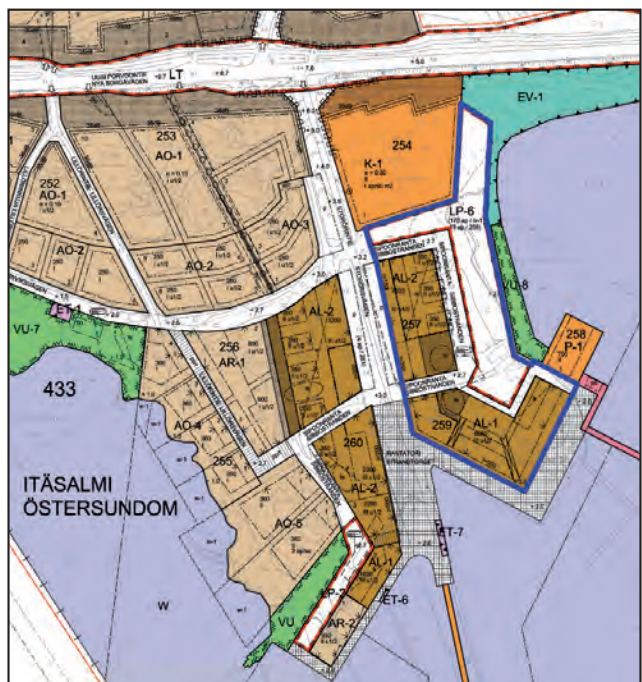
Kommunen har slutit avtal med Sipoonranta Oy om start av detaljplaneändringsarbetet enligt det avtal som kommunstyrelsen godkände 30.3.2010.



Utdrag ur landskapsplan för östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). En röd pil anger läget för Storörens vik.



Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) En vit pil anger läget för Storörens vik. Obs! Plankartan överensstämmer med fullmäktiges beslut. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör beteckningen (A) "område för tätortsfunktioner" i Majvik.



Utdrag ur den gällande detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009). Planeringsområdet har avgränsats på kartan med blå.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringen grundar sig på ansökan om planändring av områdets markägare, så att detaljplanen skall möjliggöra kvalitativt och genomförbart bostadsbyggande på området och bostadsfördelningen bättre svarar mot efterfrågan och kvartersområdenas bilplatsdimensionering motsvarar behoven.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Sipoonranta Oy inlämnade 1.12.2009 en ansökan till kommunen om ändring av detaljplanen på området. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 19.1.2010 att godkänna planändringsarbetet med förutsättning att ett avtal om start av planändringsarbetet görs upp mellan kommunen och markägaren innan planarbetet startar. Sipoonranta Oy och kommunen undertecknade 23.4.2010 startavtalet för planläggningen på planeringsområdet enligt kommunstyrelsens beslut 30.3.2010.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare och byggar och underhållare av infrastruktur och övriga aktörer på planområdet eller områden som gränsar till det. Ytterligare intressenter är myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde berörs i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 29.4.2010. Planens anhängighet tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på web-sidorna. Dessutom sändes ett brev om start av planlägningsarbetet till Bear&Water som äger fastigheten Rnr 6:620 som gränsar till planlägningsområdet.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Vid mötet 6.5.2010 med chefen för kommuntekniken diskuterades organisering av gatuområden och allmänna parkeringsområdet på planeringsområdet.

Vid mötet 6.5.2010 med markägaren till fastigheten 6:620 som gränsar till planområdet diskuterades planarbetets utgångspunkter och mål.

Beredningsmaterialet var framlagt under perioden 14.6–9.8.2010. Beredningsmaterialet skickades för kännedom till ägaren av grannfastigheten R:Nr 6:620. Utlåtanden

om beredningsmaterialet begärdes för inlämning senast 23.8.2010 av följande instanser: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Helsingfors stad, Räddningsverket i Östra Nyland, samkommunen för Tusby vattenverk, Kervo Energi Ab, Sibbo kanotklubb rf, Sibbo skärgårds öförening rf, kommunens miljövårdsenhet, enheten Gatu- och grön-områden, byggnadstillsynen och bildningsavdelningen.

Chefen för kommuntekniken har konsulterats vid utarbetandet av planeringslösningarna för gatuområdena och det allmänna parkeringsområdet.

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 25.11.-23.12.2010. De som i utkastskedet hade avgett utlåtande (ELY-centralen, Helsingfors stad, räddningsverket i Östra Nyland) samt ägaren till fastigheten R:nr 6:620 som gränsar till planområde informerades per brev om planförslaget framläggande samt om möjligheten att avge utlåtande och anmärkning.

Planarbetet har gjorts i intensiv växelverkan med arkitektbyrå Avarc Oy:s representanter som svarar för områdets allmän- och byggnadsplanering.

Intressenterna har under hela planprocessen haft möjlighet att ge respons om planprocessen och planen som utarbetas genom att kontakta representanterna för kommunens planläggning.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL

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 trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda 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.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

4.4.2 Mål entligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av markägaren

Markägarens mål är att öka byggandet delvis genom att utöka våningsantalet med en våning, delvis genom omorganisering av byggrätten samt genom att ordna parkeringen huvudsakligen under markytan i bilhallar. Dessutom är målet att förbättra förbindelsen mellan affärsutrymmen och gatuområdet, förbättra gång- och gatuområdena samt möjliggöra att man smidigt kan röra sig på området.

Mål som ställts av kommunen

Kommunens mål är att ändra den gällande planen så att områdets kan förverkligas bättre och miljön blir bättre. Si-poonranta Oy som gjort planändringsinitiativet svarar för alla kostnader som planändringen åsamkar kommunen.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planarbetet styrs av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenlig placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

I samband med områdesanvändningen fästs särskild uppmärksamhet vid att förebygga sådana olägenheter och risker som människans hälsa utsätts för och att avlägsna befintliga olägenheter.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöölagenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid områdesanvändningen ska områden med översvämningsrisk i enlighet med myndigheternas utredningar beaktas och en bekämpning av riskerna i anslutning till översämning eftersträvas.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att förverkliga planen.

Planeringsområdet anvisas såväl i landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) som i generalplan för Sibbo (fullm. 15.12.2008) som område för tätortsfunktioner där det också anvisas båthamnsfunktioner.

Bostadsbyggandet på Storören svarar för sin del mot befolkningsökningens mål som definierats i generalplan för Sibbo 2025. Samhällsstrukturen i Östersundom kommer i framtiden att stödja sig på spårtrafiken och tillsammans med de övriga tillväxtcentrumen i södra Sibbo utgöra en stor del av den eftersträvarde befolkningstillväxten på ca

35 000 invånare fram till år 2025.

I detaljplanen för Storören (fullm. 2.3.2009) är de kvartersområden som berörs av den aktuella ändringen, 257 och 259, en del av områdets funktionsmässiga mittpunkt. Kvartersområdenas centrala roll som en del av Sibbostrand påvisas av att en högre grad av byggande har använts för kvartersområdet jämfört med omgivningen samt att även affärslokaler tillåts utöver bostadshusen i detaljpanelösningen. Det allmänna parkeringsområdet (LP-6) tjänar användarna av båtbyggnaden (lv-1) samt kvartersområdet 258. När det gäller bilplatserna har man tillämpat dimensioneringen 1 bilplats/2 båtplatser, vilket ger mer rymd än den i Finland normalt tillämpade dimensioneringen 1 bilplats/3 båtplatser.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

När man planerar och bygger på området skall man beakta översvämningsrisken som beror på att havsytan stiger då området ligger på Finska vikens strand på en höjd av 0.8-3.2 meter över havet samt behoven av rengöring och sanering av förorenad mark som beror på tidigare funktioner på området.

I planeringen skall också beaktas planeringsområdets centrala läge som en del av Sibbostrandens bostadsområde som är under uppbyggnad och å andra sidan i ett större perspektiv som en del av utvecklings- och tillväxtzonen som riktar sig från Helsingfors till Borgå.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Under planarbetets gång är det främst höjningen av det högsta tillåtna våningstalet och dess konsekvenser för områdets karaktär och tätortsbild som har väckt diskussion. Man har befarat att intrycket av en fiskeby kommer att försvinna i och med höjningen av våningstalet.

I utlåtandena från skedet med växelverkan framhövdes därtill behovet av att anvisa tillräckligt med cykel- och gångbanor.

Åsikter och utlåtanden från skedet med växelverkan presenteras mer ingående i bilaga 3.

Mål för detaljplanens kvalitet

Målet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bygga kvarteren 257 och 259 så att de avseende utseende och verksamhet avspeglar kvartersområdenas roll som centrum för boendet i skärgårdsmiljö vid Sibbostrand. Målet är att affärslokalerna i byggnadernas bottenvåningar, vilka öppnar sig mot Storörsvägen och Strandtorget, ska utgöra en livfull och trivsam gatumiljö som främjar utvecklandet av Sibbostrand till en aktiv hamnby i stället för en sovstad.

Målet är också att genom planlösningen förbättra förbindelserna för den lätta trafiken och deras kontinuitet.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen har utarbetas med områdets allmänna och kvartersplaneringsritningar som grund (bilaga 2).

Planändringsområdet utgör en central del av kvartersområdet som gränsar till Storörsvägen och Strandtorget och bildar Sibbostrands centrumområde där byggandet är högre och småstadsmässigt. Byggnadsvolymen minskar och glesnar ju längre bort från Storörsvägen centrumbulevard man kommer och ut mot vikens inre delar.

I detaljplaneändringen bevaras områdets användningsändamål i huvudsak som förut i kvartersområdet för bostads- affärs- och kontorsbyggnader (AL-2) samt det allmänna parkeringsområdet (LP-6) som gränsar till kvartersområdena i öster och norr. I planlösningen anvisas de västra delarna av kvartersområdena 257 och 259 bostads- och affärsbyggnader i högst 4 ½ -våningar gränsande till

gatu- och torgområden. På kvartersområdenas östra sida anvisas i planen byggnadsyta för högst fyra punktformade bostadsbyggnader i 2 ½ -våningar.

I förslaget till ändring av detaljplan har gränserna för kvartersområdena och byggnadsytorna ändras i förhållande till den gällande detaljplanen för Storören (fullm. 2.3.2009). I ändringen av detaljplanen har bl.a. en del utanför den östra kanten av kvarter 257 vid Sibbostrandgatan anvisats som en del av kvarter 257. I detaljplaneändringen har ca 6 000 m²-vy mer byggrätt anvisats för kvartersområdena 257 och 259 än i den gällande detaljplanen. Det har varit möjligt att utöka byggrätten genom att man omplacerat byggnaderna och för vissa byggnader höjt det högsta tillåtna våningstalet med en våning (III u ½ -> IV u ½). Bilparkeringen i kvartersområdena anvisas huvudsakligen till bilhallar under kvartersområdena i stället för täckta parkeringsplatser.

5.1.1 Dimensionering

Markanvändningen på planändringsområdet fördelas enligt följande:

Användningsändamål	Area (m ²)	%	Våningsyta (m ² -vy)	Area (m ²) ändring	m ² -vy ändring
Kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2)	10 209	57,7	18 200	+ 1 901	5850
Allmän parkeringsplats (LP-6)	5 976	33,8		- 357	
Gator och lätttrafikens trafikled	1 504	8,5		- 1 544	
Sammanlagt	17 689	100,0	18 200		

Med planändringslösningen ökar antalet bostäder med ca 50 - från den gällande detaljplanens ca 125 bostäder till 175 bostäder. Den beräknade invånarantalet ökar motsvarande med planändringen med 120-150 personer så, att i kvarteren 257 och 259 bor dryga 300 invånare när området är färdigt. I kvarteret 257 är bostädernas genomsnittstorlek ca 80 m²-vy och i kvarter 259 ca 90 m²-vy.

På det hela taget byggs ca 250 bostäder i Sibbostrand, och därför utgör kvarteren 257 och 259 en betydande del av bostadsbeståndet i området.

Det uppskattade antalet arbetsplatser hålls ungefär som detsamma, ca 18 arbetsplatser. Reserverad minimibyggareal för affärsbyggande är sammanlagt ca 800 m²-vy i kvarteren 257 och 259.

5.1.2 Service

Offentliga tjänster kommer inte att finnas i planområdet. När det gäller offentlig service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla, centrumet i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla är ca 7 km. Det närmaste kommunala daghemmet ligger i Västerskog på ca tre kilometers avstånd från planeringsområdet och de närmaste skolorna i Söderkulla. Det är ändå möjligt att ett privat daghem kommer att grundas på området för Sibbo strand.

Beträffande efterfrågan på daghems- och skolplatser innebär det i planlösningen anvisade bostadsbyggandet, efter att området har byggts färdigt, ett behov på ca 10–15 daghemsplatser, ca 15 platser i lågstadiet och ca 5–15 platser i högstadiet. (Beräkningen grundar sig på det uppskattade antalet 0-15-åringar i området. Behovet av högstadieplatser följer behovet av lågstadieplatser med fördröjning.)

För den privata servicens del stödjer sig planområdet utöver Söderkulla även på Helsingfors. Markanvändningen på planeringsområdet och hela Storören möjliggör utom strandcaféet, restaurangen och båthamnsfunktionerna, placering av olika affärs- och kontorsfunktioner på området. Som det nu ser ut kommer åtminstone en restaurang, en blomsterhandel, ett apotek och en läkarcentral att inleda verksamhet vid Sibbostrand.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner både i Östra Nylands landskapsplan och i Sibbo generalplan 2025.

Genom detaljplaneändringen förbättras områdets funktionalitet, ekonomi och genomförbarhet. Genom att ändra lite på gränserna för kvartersområden och allmänna parkeringsplatsen blir t.ex. trafikförbindelsen till sjösättningsplatsen i sydost smidigare. Planlösningen klargör och förbättrar lättrafikens förbindelser i området. I kvartersområdena möjliggör de underjordiska parkeringslösningarna en bilplatsdimensionering som tillgodoser behovet och stärker samtidigt bilden av småstadsmässig tätort. När en bilhall byggs under marken kan man placera affärslokaler

i gatuplan och därmed ansluter sig byggnaderna bättre till omgivningen och gaturummet. Som en följd av lösningen med underjordisk parkering kommer höjningen av våningstalet i delar av kvartersområdena 257 och 259 med en våning knappt att höja hushöjden om man jämför med lösningen i den gällande planen (se bilden i bilaga 4): Med den underjordiska parkeringslösningen och ökningen av avståndet mellan kvarterens byggnadsmassor blir gårdsområdena samtidigt rymligare och trivsammare.

Med mångsidigt och förstklassigt bostads- och affärsbyggande ger planlösningen grund för genomförandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och skapar förutsättningar för ett tillräckligt och mångsidigt bostads- och arbetsplatsbyggande samt god livsmiljö och tätortsbild. I enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen har också uppmärksamhet fästs vid eliminering av miljöolägenheter (förorenad mark) och förebyggande av översvämningrisk (havsnivåns stigning). Den höjning av byggeffektiviteten som presenteras i planlösningen förbättrar också möjligheterna att arrangera fungerande kollektivtrafik i området i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

I planarbetet har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.



Vy från Storörsvägen mot Strandtorget, till vänster kvartersområdena som berörs av planändringen © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2)

Av kvarterens våningsyta ska minst $\frac{3}{4}$ användas för bostadslägenheter. De delar av kvartersområdena som gränsar till Storörsvägen och torgområdet anvisas i planlösningen som bostads- och affärsbyggnader i högst $4\frac{1}{2}$ våningar så att affärsutrymmena placeras på gatunivå i husen längs Storörsvägen och vid torget. Som högsta vägghöjd för byggnader i $4\frac{1}{2}$ våningar (den högsta höjdpositionen för skärningspunkten mellan fasaden och yttertak) har +22 meter anvisats i planen. I kvartersområdenas östra del blir strukturen lägre och glesare så att i kanten i kvartersområde 257 anvisas byggnadsyta för tre punkthus i högst $2\frac{1}{2}$ våningar och i öst-/norrkanten av kvartersområde 259 ett punkthus i högst $2\frac{1}{2}$ våningar. Som högsta vägghöjd för byggnader med $2\frac{1}{2}$ våningar har + 15,7 meter anvisats i planen. Placeringen av byggnadsmassorna på kvarterområdenas kanter möjliggör skyddade gårdsområden i mitten av kvartersområdena.

Kvartersområdenas bilparkering (1 bp/bostad samt för affärs- och kontorsutrymmenas del 1 bp/60 m²-vy) anvisas huvudsakligen i underjordiska parkeringshallar med infart från öst/norr. Kvarterens bilplatsdimensionering bevaras i enlighet med den gällande detaljplanen i förhållande till bostadsutrymmena, men för affärsutrymmenas del blir bilplatsdimensioneringen aningen större 1 bp/40 m²-vy.

Kvartersområdenas gårdsplaner planteras, stenläggs, inhägnas och byggs till trivsamma park- och vistelsegårdar. Lekparkerna placeras också här. Vistelseområdena och lekplatserna skall avskiljas med skyddsplanteringar från servicetrafikens rutter och parkeringsområdena.

För minimering av översvämningsrisker skall golvnivån i byggnadernas nedersta våningar ligga på minst 3 meter över havet.

I planen tillåts förutom den tillåtna bygggrätten inglasning av en högst 15m² stor balkong eller terrass per lägenhet. Vid byggandet av kvartersområden tillåts också överskridning av byggnadsytan på högst 2.0 meter i planen när det gäller skyddstak, takkanter o.dyl då det fria avståndet mellan gatuytan och byggnadernas nedre del är högst 4.0 meter och överskridningen inte förorsakar betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

Kvarter 257 och en del av kvarter 259 ligger på ett markområde som skall rengöras/saneras. Markområdet kan vara förorenat p.g.a. tidigare verksamhet på området. Därför skall den förorenade markens noggranna läge och utsträckning utredas och jordmånen saneras innan byggande eller andra åtgärder inleds.

För byggandet i kvartersområdena gäller anvisningar för byggnadssätt som utarbetats för området 20.10.2008.

5.3.2 Övriga områden

Område för allmän parkering (LP-6)

Det allmänna parkeringsområdet anvisas parkeringsplatser enligt den gällande planen på sammanlagt minst 185 bilar. Av dem är 170 anvisade för användarna på område lv-1 och 15 bilplatser för servicebyggnaderna (caféet, kanotklubben och förråden) i kvarter 258. Till den östra kanten av det allmänna parkeringsområdet har en reservering för en parktransformator anvisats.

Trafiken till parkeringsområdet anvisas från Storörsvägen via Sibbostrandgatan och Örnviksvägen. Körning till sjösättningsplatsen vid Sibbostrandens sydöstra hörn dirigeras genom det allmänna parkeringsområdet. Likaså anvisas körförbindelse genom parkeringsområdet öster om kvarter 257 som en del av körförbindelsen från Sibbostrandgatan till Örnviksvägen. Rutten planeras fungera som en del av den kommande busstrafikens rutt i framtiden.

Den ungefärliga höjdpunkten för parkeringsområdets markyta kommer att i söder ligga på ca + 2,2 meter och i norr på ca 2,4 meter ovanför havsytan – detta för att minimera översvämningsrisken.

Gator

Planområdet gränsar i väster till Sibbostrands huvudgata, den bulevardlika Storörsvägen.

Genom planändringen bryts Sibbostrandgatan i öster när kvartersområde 257 breder ut sig över gatuområdet. Sibbostrandgatans gatuavsnitt mellan kvarteren 257 och 259 bevaras som en nio meter bred reservering. Gatuavsnittet som gränsar till kvarter 257 i norr bevarar sin linje och dimensionering (8 meter bred) men gatuområdet övergår delvis i Örnviksvägen.

Mellan det allmänna parkeringsområdet och kvartersområde 258 anvisas en 3,5 meter bred lättrafikled (gata/väg som reserverats för fotgängare och cyklister). Reserveringen kompletterar lättrafikleden längs stranden som anvisats i den gällande detaljplanen. Även i den norra delen av det allmänna parkeringsområdet, längs gränsen till kvartersområde 254, har en 3,5 meter bred cykel- och gångbana anvisats.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Antalet bostäder i kvarter 257 och 259 ökar i den nya planlösningen med ca 50 bostäder. Det innebär ca 120-150 nya invånare. Planändringen möjliggör en mer mångsidig fördelning av bostadsstorleken och inverkar sålunda positivt på områdets kommande befolkningsstruktur. Ett större antal bostäder garanterar också bättre tillgång till service på området när den befolkningsgrund som servicen behöver breddas.

Planändringen möjliggör att arbetsplatsbyggandet bevaras i detaljplanen och de anvisade byggnadsytorna för affärsbyggande ligger i gatuplanet vid Storörsvägen och torget. Det möjliggör uppbyggnad av ett funktionellt mångsidigt och stadsmässigt område.

Den underjordiska parkeringen som anvisas i planändringen har positiv inverkan på områdets tätortsbild och boendekomfort när byggnaderna sänks och ansluter sig bättre till omgivningen och gaturummet, och gatu- och gårdsområdena befrias från parkering till annan användning.

På grund av den underjordiska parkeringen kommer inte heller höjningen av det högsta tillåtna våningstalet med en våning i byggnadsytorna i den västra delen av kvartersområdena att just alls inverka på byggnadernas totala höjd om man jämför med det byggande som tillåts i den gällande detaljplanen (se bilaga 4). Däremot kommer det högre våningstalet som planändringen tillåter vid Storörsvägen och torgområdet att med hjälp av tätortsbilden framhäva kvartersområdenas roll som centrumområde för Sibbostrand.

Utvidgandet av kvartersområdena österut delvis över Sibbostrandens gatuområde och delvis över parkeringsområdet förstör kvarterens gårdsområden men orsakar också förändringar i områdets gatunamn och adresser när Sibbostrandgatan bryts. Den jämfört med den gällande planen glesare placeringen av byggnaderna gör det möjligt att anlägga trivsammare och mer användbara gårdsplaner inom kvarteren.

Planändringen orsakar inga större förändringar i trafikförbindelserna även om Sibbostrandgatan bryts. Trafiknätets funktionella struktur bevaras så att förbindelsen till kvartersområdena, det allmänna parkeringsområdet samt sjösättningsplatsen i områdets sydöstra del, caféet och kanotklubben sker via gatuförbindelser från Storörsvägen och delvis via det allmänna parkeringsområdet. Planändringen förbättrar och förenklar bl.a. förbindelsen till sjösättningsplatsen. Planändringen förbättrar också lättrafikförbindelsernas kontinuitet då planen anvisar en ny reservering för lättrafiken från Örnviksvägen till Nya Borgåvägen samt lättrafikleden som går längs parkeringsområdets östra kant fortsätter i söder ända fram till torgområdet.

Tilläggsbyggandet som planändringen tillåter ökar inte områdets trafikmängder väsentligt men behovet av invån-

narparkering ökar något. Med parkeringslösningarna som planändringen möjliggör (underjordisk parkering) kan bilplatsdimensioneringen höjas så den fyller behovet. Planändringen ökar antalet parkeringsplatser också i närheten av bl.a. caféet och kanotklubben.

Det mer effektiva byggandet som detaljplaneändringen möjliggör förbättrar områdets samhällsstrukturella ekonomi bl.a. ur energiservicens, kometeknikens och kollektivtrafikens synvinkel. Planändringen har ändå inte konsekvenser för anordnandet och genomförandet av kometeknik och andra tekniska system.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

P.g.a. fyllning och båthamnsfunktioner finns det just inga naturliga områden i planeringsområdet. Sålunda orsakar planändringen inte konsekvenser för naturens mångfald. P.g.a. fyllningen för att minimera översvämningsrisken och det anvisade rätt så effektiva byggandet måste områdets ringa existerande växtlighet förnyas. Till den delen orsakar detaljplanens ändringsarbete inga förändringar för den gällande detaljplanens konsekvenser.

Miljömässigt medför planändringsarbetet konsekvenser i någon mån jämfört med den gällande planen på området. Höjningen av det högsta tillåtna våningstalet vid Storörsvägen och torgområdet från 3½ till 4½ och genomförandet av parkeringslösningen som en underjordisk bilhall förändrar områdets karaktär och gör det mera stadsmässigt.

Planändringsarbetet förbättrar kvartersområdenas mikroklimatförhållanden då byggnadsmassorna skapar vindskyddade gårds- och vistelseområden.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Enligt avtalet om start av planläggningen betalar Sipoonranta Oy, som ansökt om planändringen, 20 000 € till Sibbo kommun för planändringens kostnader. Dessutom ersätter Sipoonranta Oy eventuella kostnader i sin helhet för eventuella specialutredningar som krävs i planläggningsarbetet.

Enligt markanvändningsavtalet 30.6.2009 mellan kommunen och Sipoonranta Oy svarar Sipoonranta Oy för områdets jordbyggnadsarbeten samt byggande av kometeknik och allmänna områden så det förorsakar inga kostnader för kommunen till den här delen. När gator och allmänna områden är färdigt byggda övergår de i kommunens ägo utan extra ersättning.

Ökningen av byggrätten hämtar tillfälliga inkomster till kommunen genom skatteinkomsterna som det ökade invånarantalet medför. Å andra sidan medför det ökade invånarantalet också tillfälliga utgifter genom kommunal service som erbjuds de nya invånarna.

5.5 Störande faktorer i miljön

Områdets läge vid Finska vikens strand 0.8-3.2 meter över havet förutsätter beaktande av översvämningsrisken när man planerar och bygger området. I planen minimeras översvämningsrisken genom anvisningen att områdets ungefärliga marknivå skall vara minst + 2 meter över havsytan och genom bestämmelsen att golvnivån i byggnaderna skall vara minst + 3 m över havsytan. För underjordiska lokaler har därtill getts en bestämmelse om att deras ingångar ska byggas så att de förhindrar att översvämningsvatten tränger in i lokalerna.

Bland annat har båthamnsfunktionerna området lett till att jordmån ställvis kan vara förorenad. Med utredningar som gjorts på området som grund har området vars omfattning och exakta läge skall undersökas, utmärkts med en streckad linje (saa-1), markområde som skall rengöras/saneras innan byggande eller andra åtgärder inleds. Dessutom gäller för hela planområdet en allmän bestämmelse enligt vilken en utredning av områdets jordmån skall göras, i fall av möjlig förorening eller nedskräpning och den förorenade mark skall saneras innan byggande el-

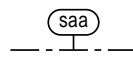
ler andra åtgärder inleds. Utöver detta skall en utredning över jordmånens tillstånd tillställas miljöskyddsmyndigheterna.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 6.

I planbestämmelserna fästs speciell uppmärksamhet vid minimering av störande faktorer i miljön (översvämningsrisk och förorenad mark) och vid eliminering av störande faktorer.

Planbestämmelser med vilka man försöker bekämpa störande faktorer i miljön på området:



Markområde som skall saneras/istandsättas. Den förorenade markens läga och exakta utsträckning skall utredas och marken skall saneras innan man börjar bygga eller vidta andra åtgärder.

Söder om linjen som gatorna Heta linjen - Örnviksvägen - Sibbo strand bildar, skall en utredning om detaljplaneområdets jordmån tillställas miljövärdmyndigheterna och eventuell förorenad eller nedskräpad jordmån skall istandsättas innan byggande eller andra åtgärder inleds.

+ 2.7 *Ungefärlig markhöjd.*

Golvnivån i byggnadens nedersta våning skall ligga på minst + 3 över havsnivån.

Ingångarna till de underjordiska utrymmen ska byggas så att översvämningsvatten hindras från att komma in i utrymmen.



6. Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningar för byggnadsätt (uppdaterade 20.10.2008) har utarbetats för bostadsområdet Sibbostrand. Anvisningarna styr även genomförandet av planändringsområdet. Därtill har man sammanställt planer och illustrationer över den eftersträlvade placeringen av verksamheterna och struktureringen av kvartersområdena (se bifogade genomskärningsbild av området samt bilagorna 2 och 7). Fasad- och perspektivbilder som åskådliggör genomförandet har också gjorts över området.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Områdets markägare genomför detaljplanen. Gator och allmänna områden som anvisas i planen (LP-6) övergår i kommunens ägo efter att de har anlagts. Genomförandet av området styrs av principerna i markanvändningsavtalet som kommunen och Sipoonranta Oy undertecknade 30.6.2009. Beträffande arbetet med att ändra detaljplanen kommer man även att ingå ett separat markanvändningsavtal där man kommer överens om byggandet och genomförandet.

Innan byggnadsarbetet inleds eller andra åtgärder vidtas, ska de förorenade markområdenas exakta läge och omfattning utredas och jordmånen saneras. Utöver detta ska en utredning över jordmånens tillstånd tillställas miljöskyddsmyndigheterna.

Vid genomförandet av området ska man beakta byggandet av ersättande lokaler för de nuvarande aktörerna i området (café och kanotskjul) innan arbetet med att bygga de i planändringen anvisade funktionerna inleds. I praktiken innebär detta att P-1-kvartersområdet ska byggas före kvarter 259 och LP-6-området.

6.3 Uppföljningen av genomförandet

Sibbo kommun följer upp att området genomförs i enlighet med principerna i markanvändningsavtalet (30.9.2009) samt med hjälp av tillbörligt lovförfarande.

Sibbo 19.1.2011

Mikko Aho, utvecklingsdirektör
arkitekt SAFA, YKS 165

Matti Kanerva, markanvändningschef
arkitekt SAFA

Suvi Siivola, planläggare
FM planeringsgeografi YKS 470



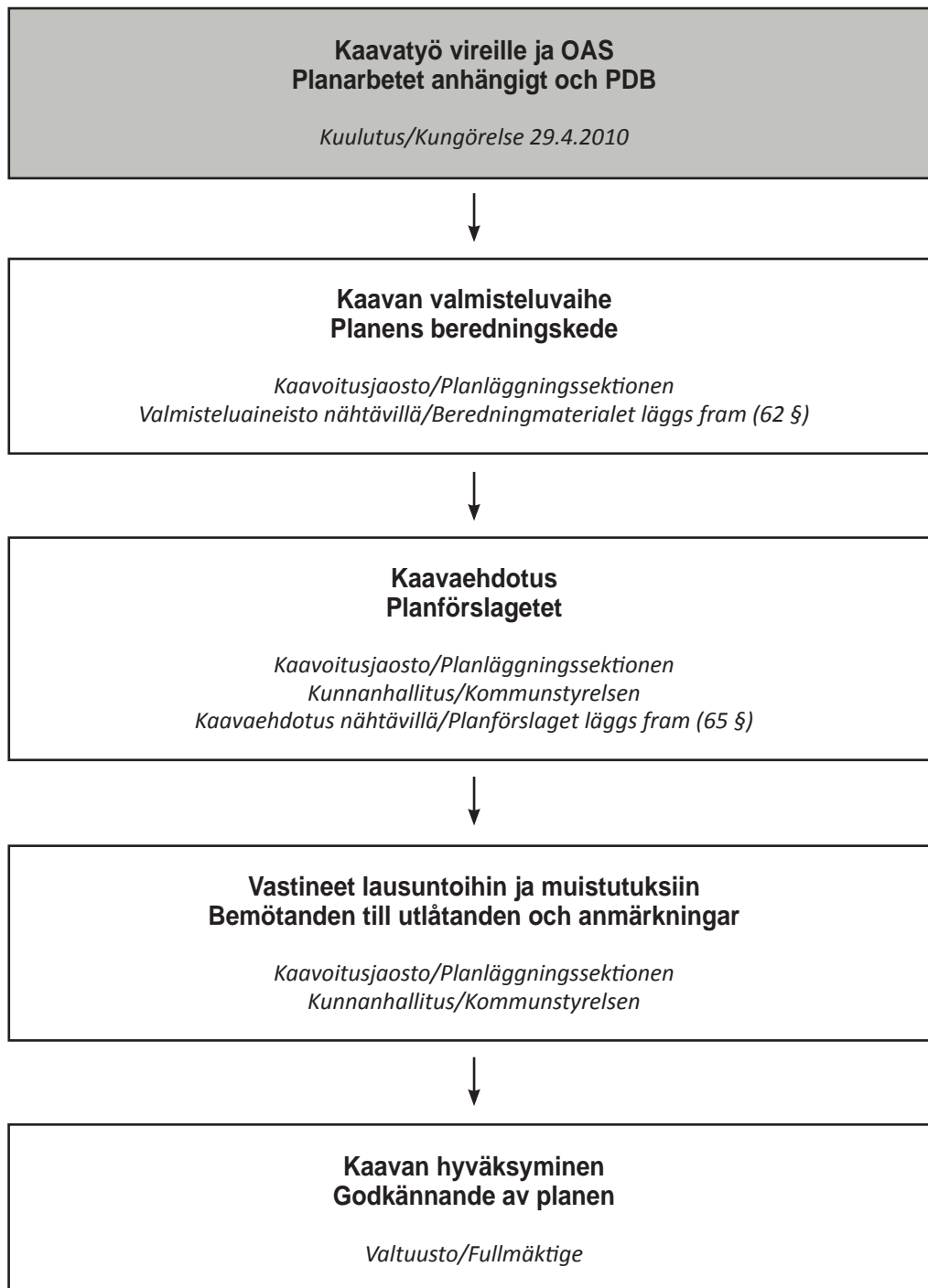
Storörens asemakaavamuutos Detaljplaneändring för Storören

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning*



29.4.2010
päivitetty/reviderad 26.5.2010

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskedan



Kaavan laatija Planens beredare

Kaavoittaja - Planläggare
Suvi Siivola
Sipoon kunta - Sibbo kommun

Sipoonrannan alueen yleis- ja rakennussuunnittelusta vastaa
För Sibbostrandens allmän- och byggnadsplanering svarar

Konsultti - Konsult
Aaro Virkkunen
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Söderkullan kirjaston aulassa ja kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stagas 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 avsikt, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, i entrén till Söderkulla bibliotek och på kommunens internet-sidor. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Kuntalasta, Iso Kylätie 18, Nikkilä. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kannen havainnekuva © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

Raportin on laatinut Suvi Siivola ja kääntänyt Birgitta Smeds.

Programmet för deltagande och bedömning finns tillgängligt i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby. Planeringsrapporten publiceras också på kommunens nätsidor <http://www.sipoo.fi/index.php?mid=1167>.

Pärmens illustration © Arkkitehtitoimisto Avarc Oy.

Rapporten har utarbetats av Suvi Siivola och översatts av Birgitta Smeds.

Suunnittelualue

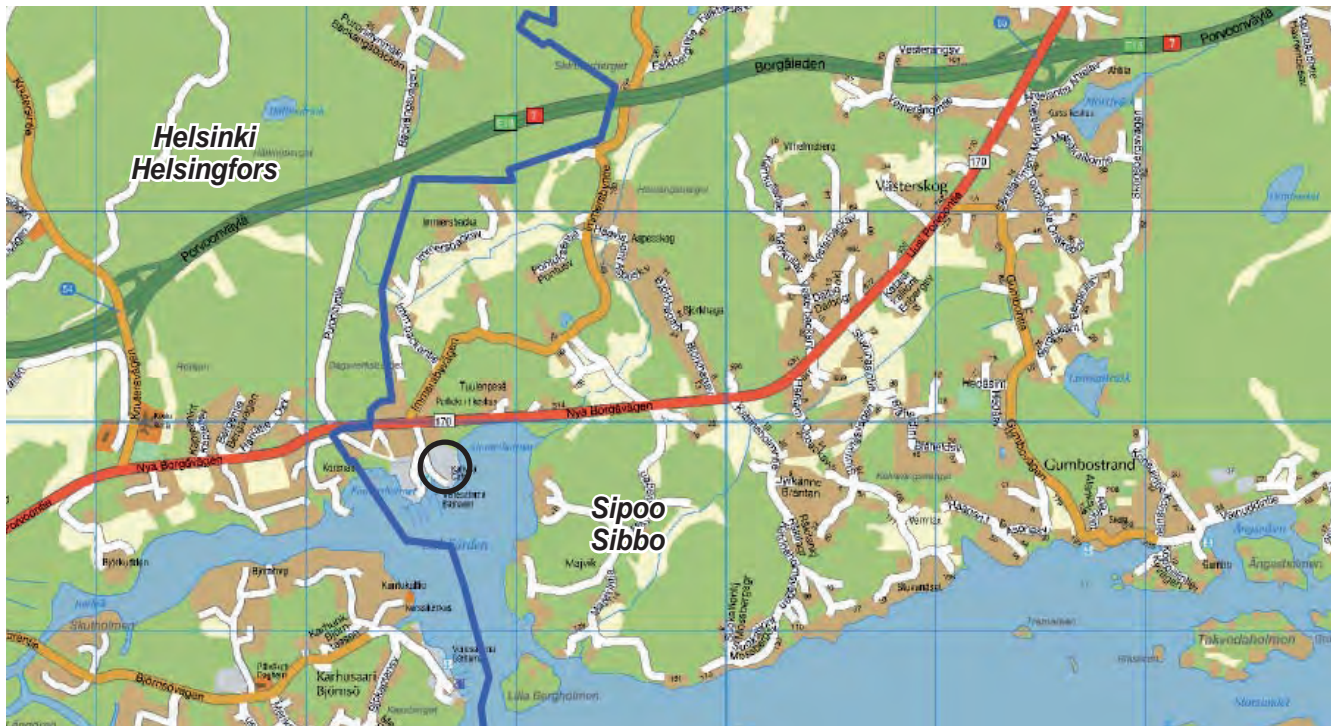
Suunnittelualue sijaitsee Sipoon lounaisnurkassa Suomenlahden rannalla, välittömästi Helsingin kaupungin uuden rajan itäpuolella. Kaavamuutosalue on osa parhaillaan rakentuvaa Sipoonrannan merellistä asuinalueetta, jota rajaa pohjoisessa Uusi Porvoontie (mt 170). Alueelta on matkaa Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km.

Vajaan kahden hehtaarin laajuinen kaavamuutosalue käsittää Storörerintien itäpuoliset korttelialueet 257 ja 259 sekä näiden läheisen yleisen pysäköintialueen (LP-6) ja osan korttelialueisiin rajautuvista katualueista. Suunnittelualue kuuluu Itäsalmen kylään.

Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i västra hörnet av Sibbo vid Finska vikens strand, omedelbart på östra sidan om Helsingfors nya gräns. Planändringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under byggnad och gränsar i norr till Nya Borgåvägen (lv 170). Södra Sibbo lokalcentrum och den näst största tätorten Söderkulla ligger på ca 7 km:s avstånd.

Det knappt två hektar stora planändringsområdet omfattar kvartersområdena 257 och 259 på östra sidan om Storörsvägen samt det närliggande allmänna parkeringsområdet (LP-6) och en del av gatuområdena som gränsar till kvartersområdena. Planeringsområdet hör till Östersundom by.



Kaavamuutosalueen sijainti (musta rengas) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Planändringsområdets läge (svart cirkel) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2009. Kaavamuutosalue rajattu likimääräisesti kuvaan. Flygbild av planområdet från år 2009. Planändringsområdet är ungefärligt avgränsat på bilden.

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

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

Storörenin asemakaavan muutostyö pohjautuu alueen maanomistajan ja toteuttajan, Sipoonranta Oy:n, kuntaan 1.12.2009 jättämään kaavamuutoshakemukseen. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2010 suostua kaavamuutostyöhön siten, että ennen kaavamuutostyön aloittamista tehdään maanomistajan ja kunnan kesken sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Kunnanhallitus hyväksyi kaavatyötä koskevan kaavoituksen käynnistämispöytäkirjan kokouksessaan 30.3.2010. Sopimus on allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan kesken 23.4.2010.

Storörenin kaavamuutostyön tarkoituksena on kaavamuutoshakemuksen pohjalta muuttaa alueella voimassa olevaa asemakaavaa toteuttamisen ja ympäristön kannalta paremmaksi kortteleiden 257 ja 259 sekä näiden läheisten katu- ja pysäköintialueiden osalta. Tavoitteena on muun muassa alueen autopaikkamitoituksen nostaminen tarvetta vastaavaksi ja paikoituksen järjestäminen pääosin maanalaisiin pysäköintisuojiin sekä asuinrakennusoikeuden lisääminen rakennusten uudelleensijoittelulla ja kerroslukua nostamalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Sipoonrannan rakenteilla olevaa merellistä asuinalueita. Alue sijaitsee Helsingistä Porvooseen suuntautuvalla kehittämisvyöhykkeellä, johon kohdistuu merkittäviä väestönkasvutavoitteita.

Suunnittelualueen sijainti Suomenlahden rannassa, korkeustasossa 0,8-3,2 mpy, edellyttää merenpinnan noususta aiheutuvan tulvavaaran huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Storörenin alueella on toiminut vuosikymmeniä pienvenesatama ja kaavamuutosalue on ollut osaltaan veneiden talvisäilytysaluetta. Niemeä on myös laajennettu 1970-luvulla täyttömailla, jotka ovat saattaneet olla osittain ns. jätemaata. Näiden toimien seurauksena alueen maaperä on paikoin pilaantunut pintaosiltaan, erityisesti veneiden talvisäilytyskenttien alueella, jossa veneitä on käsitelty mm. haitta-aineita sisältävillä maaleilla.

Definiering av planläggningsarbetet samt mål

Enligt Markanvändnings- och bygglagens 51 § skall detaljplanen utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Detaljplaneändringsarbetet för Storören grundar sig på den planändringsansökan som områdets markägare och genomförare, Sipoonranta Oy, inlämnade till kommunen 1.12.2009. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 19.1.2010 att samtycka till planändringsarbetet så, att markägaren och kommunen sinsemellan avtalar om inledande av planläggningen innan planändringsarbetet startar. Kommunstyrelsen godkände planläggningens startavtal gällande planarbetet vid sitt möte 30.3.2010. Avtalet har undertecknats kommun och markägare emellan 23.4.2010.

Avsikten med planändringsarbetet för Storören är att med planändringsansökan som grund ändra den gällande detaljplanen för området så att den blir gynnsammare för kvarteren 257 och 259 samt närliggande gatu- och parkeringsområden vad genomförandet och miljön beträffar. Målet är bland annat att höja dimensioneringen för bilplatser så att den motsvarar behovet och att ordna parkeringen huvudsakligen i underjordiska parkeringskydd samt utökande av bygggrätten för bostadshus genom omplacering av byggnaderna och högre våningstal.

Avsikten med planlösningen är att skapa förutsättningar för en fungerande och trivsamt livsmiljö enligt markanvändnings- och bygglagens krav på detaljplanens innehåll (§ 54).

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är en del av Sibbostrandens havsnära bostadsområde som är under byggnad. Området ligger i Helsingfors-Borgå utvecklingszon där befolkningens tillväxttryck är betydande.

Planeringsområdets läge på Finska vikens strand, höjdnivån är 0,8–3,2 meter över havsytan, förutsätter att man vid områdets planering och byggande tar i beaktande översvämningsfaran som en höjning av havsytan kan medföra.

I Storören har en småbåtshamn fungerat i tiotals år och planeringsområdet har för sin del fungerat som vinterförvaringsplats för båtarna. Udden utvidgades också på 1970-talet med fyllnadsjord som till en del kan ha varit så kallad avfallsjord. Som följd av dessa åtgärder är områdets jordmån ställvis förorenad i ytskiktet, speciellt på de områden där båtarna har vinterförvarats och behandlats med bl.a. målfärger som innehåller skadliga ämnen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Maakuntakaava ja yleiskaava

Sekä Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa että Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Storörenin niemelle on osoitettu molemmissa kaavoissa venesatama.

Maakuntakaavassa on osoitettu uusi junaratavaraus Porvoonväylän varteen. Sipoon yleiskaavassa on vastaavasti osoitettu vaihtoehtoiset joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve -varaukset sekä Uuden Porvoontien että Porvoonväylän varteen. Porvoontien väliselle alueelle on lisäksi osoitettu yleiskaavassa itä-länsisuuntainen tieliikenteen yhteystarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 2.3.2009 hyväksymä Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosaltaan enintään III ½ -kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL-1 ja AL-2) sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-6).

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) enligt MarkByggl 24 §, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

I samband med områdesanvändningen fästs särskild uppmärksamhet vid att förebygga sådana olägenheter och risker som människans hälsa utsätts för och att avlägsna befintliga olägenheter.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid områdesanvändningen ska områden med översvämningsrisk i enlighet med myndigheternas utredningar beaktas och en bekämpning av riskerna i anslutning till översvämnung eftersträvas.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen. Ett förorenat markområdes behov av sanering ska utredas innan åtgärder börjar vidtas för att förverkliga planen.

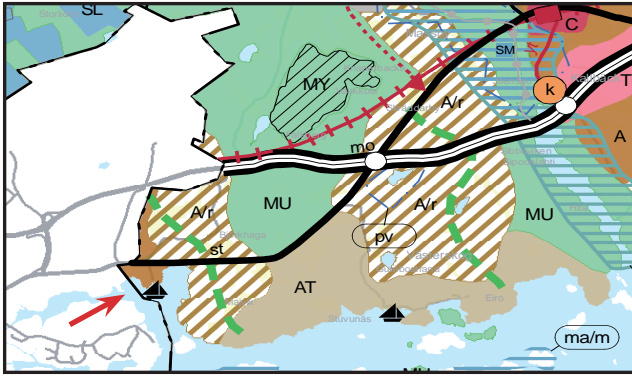
Landskapsplanen och generalplanen

Såväl i landskapsplanen för Östra Nyland som miljöministeriet fastställde 15.2.2010, som i generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar, godkänd av fullmäktige i Sibbo 15.12.2008 (inte ännu lagakraftvunnen p.g.a. besvär till högsta förvaltningsdomstolen), hör planeringsområdet till "område för tätortsfunktioner". En båthamn anvisas i båda planerna på Storörens udde.

En ny spårvägsreservering har i landskapsplanen anvisats längs Borgåleden. I generalplan för Sibbo har på motsvarande sätt anvisats alternativa reserveringar för kollektivtrafikens utvecklingskorridor/förbindelsebehov såväl längs Nya Borgåvägen som Borgåleden. På området mellan Borgåvägarna har dessutom i generalplanen anvisats behov av vägtrafikförbindelse i öst-västlig riktning.

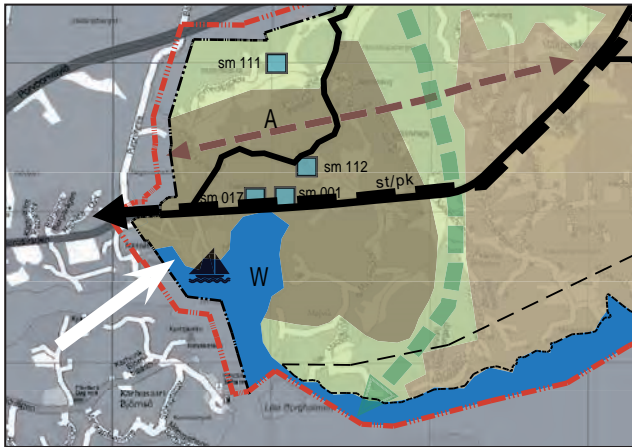
Detaljplanen

Detaljplan och detaljplaneändring för Storören, godkänd av fullmäktige 2.3.2009 är i kraft på planeringsområdet. Planeringsområdet är i den gällande detaljplanen anvisat huvudsakligen som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i högst III ½ -våningar (AL-1 och AL-2) samt som allmänt parkeringsområde (LP-6).



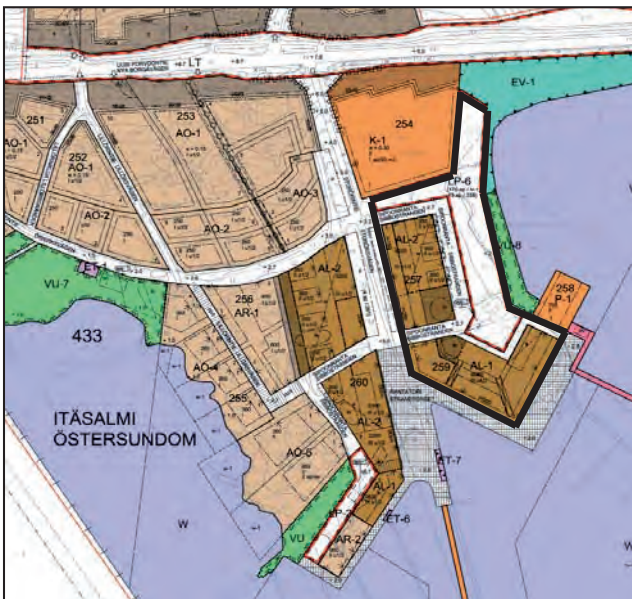
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Storörens niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.

Utdrag ur landskapsplan för östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). En röd pil anger läget för Storörens vik.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Storörens niemen sijainti kartalla on osoitettu valkoisella nuolella. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) En vit pil anger läget för Storörens vik. Obs! Plankartan överensstämmer med fullmäktiges beslut. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör beteckningen (A) "område för tätortsfunktioner" i Majvik.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009). Kaavamuutosalueen alustava raja on esitetty kartalla mustalla.

Utdrag ur den gällande detaljplanen (fullmäktige 2.3.2009). Planändringsområdet preliminära avgränsning anges på kartan med svart.

Maanomistus

Suunnittelualue on voimassa olevan asemakaavan mukaisia katu- virkistys- ja pysäköintialueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja Sipoonranta Oy:n kesken on tehty kaavamuutosaluetta koskien kaavoituksen käynnistämissopimus 23.4.2010.

Markägo

Enligt den gällande detaljplanen är planeringsområdet i privat ägo, utom gatu-, rekreations- och parkeringsområden.

Avtal gällande området

Sibbo kommun och Sipoonranta Oy har sinsemellan slutit ett avtal om start av planläggning på planändringsområdet 23.4.2010.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoitteisiin sekä yleispiirteisen 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 (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Storörenin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kv 2.3.2009) yhteydessä on tehty seuraavat erillisselvitykset vaikutusten arvioinnin pohjaksi:

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohja-eläinselvitys. Alleco Oy, 30.9.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.8.2008
- Meluselvitys. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Risteys- ja liittymäselvitys. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

Lisäksi kaavatyön ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään mm. seuraavia selvityksiä:

- Sipoon yleiskaavan 2025 liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sipoon rakennuskulttuuri ja kulttuuriympäristö. Arkkitehtitoimisto Lehto – Peltonen – Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Vaikutusalue

Kaavamutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia vain suunnittelualueelle ja aivan sen lähiympäristöön maankäytön ja liikennejärjestelyiden vähäisten muutosten vuoksi.

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 den gällande detaljplanen och ställda mål.

Utredningar

Enligt MarkByggL 9 § skall en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. I samband med utarbetandet av detaljplan och detaljplaneändring för Storören (fullm. 2.3.2009) har följande utredningar (publicerats bara på finska) som grund för konsekvensbedömningen utarbetats:

- Naturutredning. Sito Oy, 30.10.2008
- Utredning av vattenväxtlighet och bottendjur. Alleco Oy, 30.9.2008
- Undersökning av förorenad jordmån. Geo-Juva Oy, 24.9.2008
- Allmän grundutredning. Geo-Juva Oy, 26.8.2008
- Bullerutredning. WSP Finland Oy, 13.10.2008
- Trafikkorsnings- och anslutningsutredning. Sito Oy ja DPI-U2 Arkkitehdit, 28.10.2008
- Preliminär granskning av vattentjänster. Sito Oy, 31.10.2008

Dessutom används bl.a. följande utredningar (publicerats bara på finska) som grund för planarbetet och konsekvensbedömningen:

- Trafiknätsutredning för generalplan för Sibbo 2025. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Sibbo byggnadskultur och kulturomgivning. Arkkitehtitoimisto Lehto – Peltonen – Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Fladdermusutredning 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006

Influensområde

Planändringen beräknas påverka endast planeringsområdet och dess omedelbara närhet p.g.a. de smärre ändringarna i markanvändningen och trafikarrangemangen.

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, asukkaat ja yrittäjät
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Sipoon kanoottiklubi ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, sivistysosasto ja kiinteistö- ja mittausyksikkö
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan koko kaavaprosessin ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-kotisivuilla ja Söderkullan kirjaston aulassa.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa 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 §).

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:

- fastighetsägare, invånare och företagare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som verkar på området, t.ex. Sibbo kanotklubb r.f.
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö, bildningsavdelningen och mätning och fastigheter
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Helsingfors stad, Nylands ELY-central, Östra Nylands räddningsverk och samkommunen för Tusby vattenverk.

Växelverkan

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

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

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl 63 §). Planen för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården under hela planprocessen. Man kan också bekanta sig med planen för deltagande och bedömning på kommunens internetsidor och i entrén till Söderkulla bibliotek.

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 bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att programmet för deltagande och bedömning fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att föreslå Nylands ELY-central samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville Kuntalaan kahden viikon 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.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillöoloaikana 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 vietään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kaavoitusjaoston 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 vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Huhti-Toukokuu 2010

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Kesäkuu 2010

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä

Syys-lokakuu 2010

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Joulukuun 2010

Asemakaavamuutos kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

Beredningskedet

I beredningskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården i två veckor. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MarkByggl 62 § och MarkByggF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

Förslagsskedet

På basen av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (MarkByggl 65 § och Mark ByggL 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (MarkByggF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

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

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens 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 målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

April-maj 2010

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Juni 2010

Planens beredningsmaterial läggs fram

September-oktober 2010

Planförslaget läggs fram offentligt

December 2010

Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige

Tiedottaminen

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

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

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

Kuulutukset

Kaavatyötä koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Tiedustelut

Lisätietoja asemakaavan muutostyöstä antavat:

Suvi Siivola, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6721
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

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

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

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

sekä

konsulttitoimisto
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA
puh. (09) 621 5730

Information

Utgångspunkten i 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 (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens hemsidor i internet och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planlägningsarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplaneändringen och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress skall 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.

Information om planlägningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen hittas på adressen www.sipoo.fi/index.php?mid=1167.

Kungörelser

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

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Suvi Siivola, planläggare
tel. (09) 2353 6721, 050 4094336
fornamn.slaktnamn@sibbo.fi

Matti Kanerva, markanvändningschef
tel. (09) 2353 6720, 040 1914381
fornamn.slaktnamn@sibbo.fi

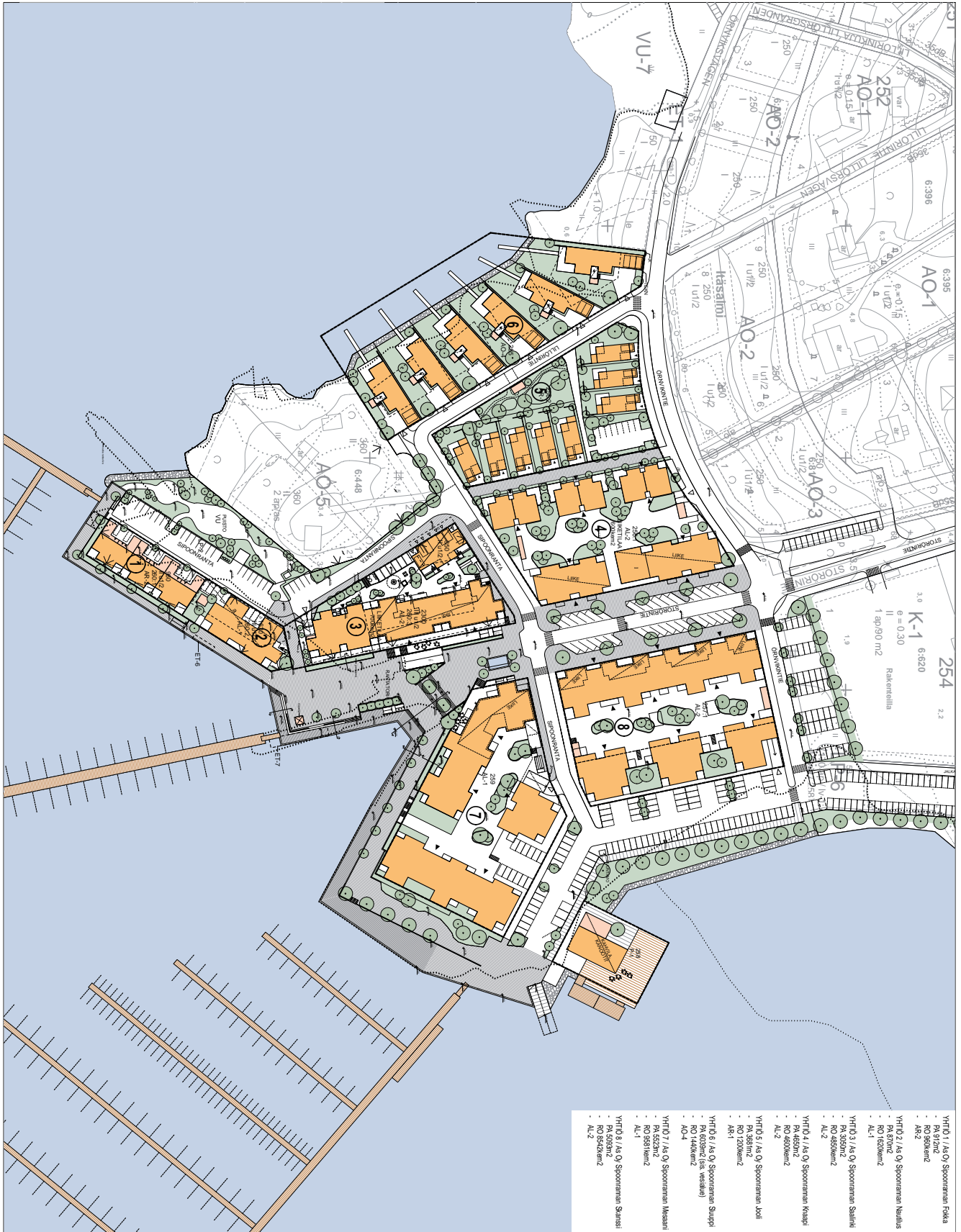
Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planlägningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo

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

samt

konsultbyrå
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy
Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA
puh. (09) 621 5730

BILAGA 2.



- VHT01 / JA OY Sipoonranta Toka
- PA 632m2
- RA 2
- VHT02 / JA OY Sipoonranta Nuluis
- PA 670m2
- RO 6200m2
- AL-1
- VHT03 / JA OY Sipoonranta Salinik
- PA 935m2
- RO 6850m2
- AL-2
- VHT04 / JA OY Sipoonranta Keuapi
- PA 4650m2
- RO 4600m2
- AL-2
- VHT05 / JA OY Sipoonranta Joki
- PA 981m2
- RO 1200m2
- AK-1
- VHT06 / JA OY Sipoonranta Suupi
- PA 635m2 (sis. vesitalo)
- RO 1400m2
- AK-4
- VHT07 / JA OY Sipoonranta Mekaan
- PA 522m2
- RO 9891m2
- AL-1
- VHT08 / JA OY Sipoonranta Suvasti
- PA 938m2
- RO 8500m2
- AL-2

355-O SIPOONRANTA
 Yleissuunnitelma, kaavamuutos 1:1000
 07.04.2010



ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
 Kaivokatu 11 00200 Helsinki Finland
 p. 09-621 5730 arkki@toimisto@avarc.net

Bemötanden till utlåtanden och åsikter om planens beredningsmaterialet som varit framlagt enligt 62 § MBL och 30 § MBF 14.6.-9.8.2010

Framläggande

Beredningsmaterialet för detaljplanearbetet (inklusive planutkastet jämte beskrivning) var offentligt framlagt under tiden 14.6–9.8.2010 såsom förutsätts i 62 § markanvändnings- och bygglagen och 30 § markanvändnings- och byggförordningen.

Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes för inlämning senast 23.8.2010 av följande instanser: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Helsingfors stad, Räddningsverket i Östra Nyland, samkommunen för Tusby vattenverk, Kervo Energi Ab, Sibbo kanotklubb rf, Sibbo skärgårds öförening rf, kommunens miljövårdsenhet, enheten Gatu- och grönområden, byggnadstillsynen och bildningsavdelningen.

Utlåtanden och åsikter samt bemötanden till dessa

I det följande ges ett sammandrag av de utlåtanden och åsikter som lämnades in inom utsatt tid samt de bemötanden som gavs till dessa, sorterade efter ämnesområde. De ursprungliga utlåtandena och åsikterna finns i planmappen.

Utlåtanden och åsikter

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

I den fastställda landskapsplanen ligger planeringsområdet i ett område för centrumfunktioner. I den godkända generalplanen har området reserverats som område för centrumfunktioner. Objektsbeteckningen för en båthamn anvisas till udden av Storören.

I den gällande detaljplanen har området anvisats som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1, AL-2) samt som allmänt parkeringsområde (LP-6).

Justering av bostadsfördelningen, höjning av byggrätten för bostadsbyggande och omplacering av byggnaderna samt justering av bilplatsdimensioneringen och placering av bilplatser under marken har lagts fram som motiveringar till planändringen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen anser att planändringen allttjämt är förenlig med planerna på högre nivå och att det handlar om smärre justeringar i förhållande till den gällande planen.

De i planbestämmelserna angivna minimihöjden för golvnivån på +3,0 m och höjden för gatuområdena på + 2,7 m kan betraktas som tillräckliga under förutsättning att bestämmelserna preciseras med omnämmandet att det handlar om tal som bundits till höjdsystemet N60. När det gäller underjordiska parkeringslokaler ska man säkerställa att översvämningssvatten inte kan tränga in i dem.

Helsingfors stad

Uppmärksamhet borde fästas vid lättrafikförbindelsen från Storören mot Majvik. I arbetet med en generalplan för Östersundom på Helsingforssidan strävar man efter att längs havsstränderna skapa sammanhängande rutter som är öppna för alla samt att planera ett tillräckligt antal

stadsliknande, bebyggda strandområden på lämpliga ställen. I området för detaljplaneändringen vid Storören har en relativt anspråkslös, smal gångbana märkts ut på mellan LP-området på stranden och kvartersområdet. Samarbetet kring gemensamma planer torde bli mer intensivt mellan Helsingfors och Sibbo, och därmed vore det motiverat att redan i detta skede förutse planeringen av framtida strandvägar som överskrider kommungränserna. Det vore välgrundat med en mer representativ och luftigare rutt för den lätta trafiken. I princip kunde ruten utgöra en del av de offentliga friluftsstråken som går ut från Helsingfors mot öster.

Räddningsverket i Östra Nyland

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en gemensam parkeringshall under marken. I praktiken har bytesdäck som förvaras i bilhallar mycket ofta utgjort ett brandtekniskt problem. På grund av den betydande brandbelastningen och rökbildningen är det förbjudet att förvara överflödiga däck i bilhallar. I detaljplanen torde man inte kunna förutsetta planering och byggande av ett separat däckförråd, men i planen kan man styra byggandet mot ett gott slutresultat som tar fasta byggnadens livslängd. Räddningsverket föreslår att följande läggs till detaljplanens specialbestämmelser: I den underjordiska parkeringslokalen är det utöver den angivna byggrätten tillåtet att bygga separata brandtekniska däckförråd.

Samkommunen Tusbynejdens vattenverk

Inget att anmärka på planändringen.

Kervo Energi Ab

Inget att anmärka på planändringen.

Söderling Per-Henrik, Irja, Katja och Kira

I samband med planeringen och planläggningen av Storören har man allmänt taget talat om en fiskarby. Bostadshusen med fem våningar, vilka lagts fram i förslaget till ändring av detaljplanen, motsvarar under inga omständigheter bilden av en fiskarby och strider mot planeringen i utgångsläget.

I illustrationskartan har anslutningsområdet mellan Borgåleden och Storörevägen lagts fram i strid med den godkända planen. I kartan har lekområdena i närkvarteren flyttats från bostadskvarteren till parkområdet söder om kvarter 255. Närlekplatserna måste vara belägna inom bostadskvarteren för att vuxna ska kunna följa barnens lekar. Om lekplatserna flyttas till parkområdet nära stranden uppkommer en säkerhetsrisk eftersom barnen på väg till lekplatsen måste röra sig bland trafiken och lekplatsen dessutom ligger nära stranden och långt från bostadshusen, från vilka leken kunde övervakas på ett tryggt sätt. I ett köpebrev mellan Per-Henrik Söderling och Sipoonranta Oy 23.6.2009 om aktier i bolaget Lillören Marina Ab har fastställts att området omedelbart söder om fastigheten Vårudd, vilket i detaljplanen har angivits som VU-område, ska planteras till ett parkområde. Därmed är parkområdet uttryckligen avsett att planteras till en park och inte göras till en lekplan.

Raimo Laakia

I Storören är en ändring av detaljplanen anhängig åtminstone i kvarteren 257 och 259, parkeringsområdet LP-6 och i det av Margit Söderling ägda området VU-7 och W. Därtill håller man på att bereda en delgeneralplan för området öster om de sistnämnda. Utifrån denna splittrade och röriga beredning kan man befara och till och med redan se att den allmänna badstranden som märkts ut i den gällande detaljplanen håller på att försvinna. Med beaktande av att den gällande detaljplanen är mycket färsk och i praktiken hela havsstranden i Sibbo är stängd för allmänheten eller bara svårtillgänglig bör man inte starta en fristående frimärksplanering som uppenbarligen leder till att den allmänna badstranden försvinner innan den ens har hunnit byggas. Därför föreslår jag att den aktuella ändringen av kvarteren 257, 259 och parkeringsområdet LP-6 läggs ned och att man i stället börjar bereda en mer omfattande ändring av detaljplanen där man säkerställer genomförandet av badstranden.

Bemötanden

Förbindelser för den lätta trafiken och deras kontinuitet

Planändringslösningen förbättrar nätverket av cykel- och gångbanor i området och kontinuiteten i dessa jämfört med den gällande detaljplanen i och med att man har reserverat en ny förbindelse för den lätta trafiken från Örnviksvägen i riktning mot Nya Borgåvägen längs den västra kanten av det allmänna parkeringsområdets norra del samt förlängt lätttrafikförbindelsen längs parkeringsområdets östra kant ända till Strandtorget i söder. De delar som har reserverats för den lätta trafiken har dimensionerats så att de är 3,5 meter breda. Denna dimensionering kan



betraktas som ett minimum när det gäller gemensamma förbindelser för fotgängare och cyklister. De fristående lätttrafiklederna i planlösningen kompletteras av trottoarerna och cykel- och gångbanorna i gatuområdena. Planändringslösningen gör det möjligt att anlägga en lätttrafikled längs stranden i östra delen av Sibbostrand så att en smidig förbindelse kan genomföras från strandtorget i riktning mot Majvik.

Höjning av högsta tillåtna våningstalet

I planändringen har det högsta tillåtna våningstalet höjts jämfört med gällande detaljplan med en våning (III u ½ → IV u ½) i de byggnadsytorna som är belägna i den västra delen av kvarterensområdena. Höjningen av våningstalet gör det möjligt att utöka byggrätten och därmed kan bilparkeringen förläggas under marken på ett sätt som är ekonomiskt byggbart.

Trots det höjda våningstalet kommer den totala höjden på byggnaderna inte att stiga väsentligt jämfört med det byggande som tillåts i den nuvarande detaljplanen. Detta beror på att bilparkeringen byggs som under mark i stället för de täckta parkeringsplatserna ovan jord som lagts fram i den gällande detaljplanlösningen. Denna planlösning höjer den verkliga taksäggshöjden med en våning jämfört med en lösning med underjordisk bilhall. I lösningen med täckta bilplatser placeras innergården i kvarteret som en plattform ovanpå bilplatserna och bilhallens väggar bildar en sluten sockelvåning, medan en bilhall som byggs under marken gör att bottenvåningens fasader och förbindelser är mer öppna och ansluter sig bättre till omgivningen och gaturummet. På marknivå kan man då bygga affärslokaler och delvis även bostäder.

En mer ingående redogörelse över byggnadernas våningstal och höjder i denna planändring i förhållande till den gällande detaljplanen finns i bilaga 4.

Parkering under jord

Bilparkeringen i kvartersområdena har anvisats i huvudsak till underjordiska parkeringshallar. I de underjordiska lokalerna kan man utöver parkering även bygga förråd samt tekniska utrymmen och befolkningsskydd. Lokalerna under marken räknas inte in i byggrätten. När det gäller den underjordiska parkeringshallen läggs följande bestämmelse till de allmänna bestämmelserna utifrån räddningsverkets utlåtande: I den underjordiska parkeringslokalen är det tillåtet att bygga separata brandtekniska däckförråd. Med bestämmelsen strävar man efter att styra mot brandsäkert byggande och brandsäker användning av lokalerna under marken och därmed främja säkerheten för de boende.

Utifrån ett utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen läggs även följande bestämmelse till beträffande underjordiska lokaler: Ingångarna till de underjordiska utrymmen ska byggas så att översvämningssvatten hindras från att komma in i utrymmen.

Genomförande av Sibbostrand

Den detaljplan som gäller för området styr genomförandet. Därutöver har anvisningar för byggnadssättet utarbetats för bostadsområdet Sibbostrand. De arbeten som nu är aktuella för att ändra detaljplanen, t.ex. denna ändring gällande kvartersområdena 257 och 259, kommer efter att de vunnit laga kraft att styra byggandet i berörda delar av området. I ändringen av detaljplanen (B 14) fastställs genomförandet av området vid Sibbostrand bara till den del den gäller kvarteren 257 och 259 samt det intilliggande gemensamma parkeringsområdet (LP-6) och gatuområdena. Därför kan man i arbetet för att ändra detaljplanen inte ta ställning till genomförandet av de övriga delarna av Sibbostrand.

För området vid Sibbostrand har olika illustrationer sammanställts utifrån detaljpanelösningen (allmänna planer, perspektivbilder, illustrationer osv.). Dessa har senast sammanställts av Arkkitehtitoimisto Avarc Oy, som ansvarar för allmän-, kvarters- och byggnadsplaneringen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndigheter övervakar genomförandet av området i enlighet med detaljplanen och anvisningarna om byggnadssätt. Detta tillsynsarbete görs i stor utsträckning i samband med handläggningen av bygglovsansökningar, men även med hjälp av inspektioner där man följer upp hur byggandet har genomförts.

Ändring av detaljplanen per delområde

I Storören, i området kring Sibbostrand, pågår för närvarande ett arbete med att ändra detaljplanen (Plan B 14) för kvarteren 257 och 259 samt det intilliggande parkeringsområdet (LP-6). Planändringsarbete anhängiggjordes 29.4.2010. Parallellt med detta område är avsikten att i enlighet med kommunstyrelsens beslut hösten 2010 inleda två projekt för ändring av detaljplanen. Av dessa gäller det ena projektet kvarter 255 på västra stranden av Storören (Plan B 15) och det andra området för idrotts- och rekreationstjänster i den gällande detaljplanen (VU-7); planarbetet omfattar även en reservering för en badstrand (plan B 16).

Planändringarna har startats med utgångspunkt i planläggningsinitiativ som markägarna har lämnat in till kommunen och vilka kommunstyrelsen har bifallit.

Ändringarna av detaljplanen genomförs som fristående, egna processer delvis på grund av att ansökningarna inkommit vid olika tidpunkter, men framför allt på grund av att behoven av planändring och den relaterade problematiken varierar i de olika ändringsområdena. Det främsta målet både för planarbetet som gäller kvartersområdena 257 och 259 (B 14) och för planändringen av kvarter 255 på västra stranden (B 15) är att göra det möjligt att genomföra området på ett miljömässigt förstklassigt sätt. Avsikten med de aktuella planändringarna är alltså inte att ändra användningssyftet för områdena eller den röda tråden i den gällande detaljplanen. Planändringarna görs dock som fristående projekt som en följd av utgångspunkterna i den målinriktade tidtabellen för bostadsområdet Sibbostrand. Området som omfattar kvarteren 257 och 259 i centrala Sibbostrand ska börja byggas i den så kallade första fasen, medan byggandet av kvarter 255 på västra stranden infaller sist i tidsplanen. Starten av arbetet med att ändra planen för västra strandens del (B 15) har även förutsatt utredningar (bl.a. om skalbaggsarten stor natebock), vilka inte varit nödvändiga för att planarbetet B 14 ska fortskrida.

Målet med planarbetet för strandområdet vid Örnvik (B 16) är, till skillnad från B 14 och B 15, att ändra beteckningen för användningsändamålet i den gällande detaljplanen för en del av området för idrotts- och rekreationstjänster (VU-7) till kvartersområde för fristående småhus. Eftersom det här handlar om att ändra den övergripande lösningen i den gällande detaljplanen, kräver planarbetet särskilda granskningar av konsekvenserna. Därför skulle en sammanslagning av alla planändringsarbeten som har anhängiggjorts eller snart kommer att anhängiggöras och en granskning av ändringsbehoven som en helhet med största sannolikhet bromsa upp planprocessen, vilket i sin tur skulle försvåra och fördröja genomförandet av området Sibbostrand. En granskning av planändringsbehoven som en helhet skulle inte heller i sig ge något mervärde, eftersom den övergripande situationen i området har undersökts i den gällande detaljplanen som täcker hela Storören (och vann laga kraft 2.7.2009). I respektive planändringsarbete granskas konsekvenserna av de planerade ändringarna i förhållande till läget i den gällande planen, både med hänsyn till planändringsområdet och till helhetslösningen för Sibbostrand.



SIBBOSTRAND

Kvarter 257 AL-2 och 259 AL-1

Ändring av detaljplanen

Bilaga till materialet för ändringen av detaljplanen:

Utredning om byggnadernas höjder och placering

(bokstäverna hänvisar till den bifogade ritningen)

A Bilhallens placering

A1 Gällande detaljplan

- I den nuvarande detaljplanen har bilhallen placerats i sin helhet ovanför marken
- Kvarterets innergård anläggs på en plattform och avgränsas från omgivningen med räck på ca 4,5 m höjd
- Hallens väggar bildar en sluten sockelvåning

A2 Efter ändringen av detaljplanen

- I planändringen placeras bilhallen under markytan
- Kvarteretsgård och byggnaderna sänks och smälter därmed bättre samman med omgivningen
- Bottenplanet fasader och förbindelser är mer öppna till sin karaktär och ansluter sig bättre till omgivningen och gaturummet
- På det hela taget medför bilplatser under marken en trivsammare torg-, gatu- och gårdsmiljö

B Byggnadernas totala höjder

- När bilhallen placeras under marken kan affärslokaler och delvis även bostäder byggas på marknivå
- Trots att våningstalet i ändringen av detaljplanen delvis höjs inverkar detta inte väsentligt på byggnadernas totala höjd

C Höjden till byggnadernas takskägg

- Hushöjden varierar beroende på byggnadens, takets och takåsens riktning och sammanfaller i stor utsträckning med höjden i den gällande detaljplanen

D Avståndet mellan byggnaderna

- I den gällande detaljplanen ligger byggnaderna närmare varandra än i förslaget till ändring av detaljplan
- En glesare och rymligare placering av byggnaderna ger en trivsammare och mer användbar kvartersgård

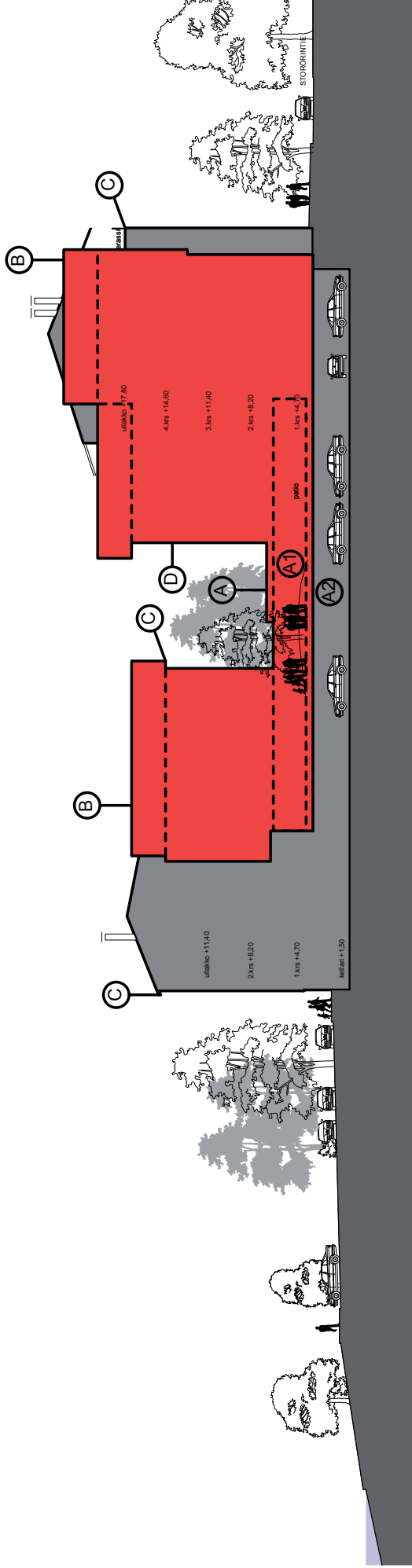
17.09.2010

Arkitektitöimisto Avarc Oy

Bilaga:

- utredning om byggnadernas höjder, jämförelse av genomskärning 1/300 17.9.2010

- A** Autohallin sijoittuminen / Bilhallens placering
- A1** Nykyisen asemakaavan mukainen autohalli / Bilhall enligt nuvarande detaljplan
- A2** Autohallin sijainti kaavamuutoksen mukaisena / Bilhall enligt planändringen
- B** Rakennusten kokonaiskorkeudet / Byggnadernas totala höjder
- C** Rakennusten räystäskorkeudet / Höjden till byggnadernas takskågg
- D** Rakennusten etäisyydet / Avståndet mellan byggnaderna



Leikkaus etelään Storörintieltä / Genomskäring mot Söder från Storörsvägen

355-A SIBBOTRAND, PLANÄNDRING, BILAGA





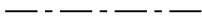
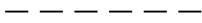
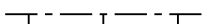

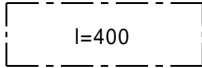
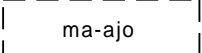
Utredning om byggnadernas höjder, jämförelse av genomskärning 1/300
17.09.2010

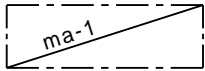
avarc

ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
katilajärviuntie 11 00200 helsinki Finland
p. 09-621 5730 arkkitehtimisto@avarc.net

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

BILAGA 6.

	<p>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 3/4 käytettävä asuinhuoneistoja varten. Pihakansi istutetaan, kivetään, aidataan ja muuten rakennetaan viihtyisäksi puisto- ja oleskelupihaksi Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 3/4 av kvarterets våningsyta skall användas för bostadslägenheter. Gårdsytan planteras, stenläggs, kringgärdas och görs till trivsamt park och vistelsegård.</p>
	<p>Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista tulee 170 autopaikkaa osoittaa venelaiturialueen (lv-1) käyttöön ja 15 autopaikkaa korttelin 258 käyttöön. Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser skall 170 bilplatser anvisas för småbåtsbryggområdets (lv-1) behov och 15 bilplatser för kvarterets 258 behov.</p>
	<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>
	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>
	<p>Osa-alueen raja. Gräns för delområde.</p>
	<p>Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.</p>
	<p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p>
259	<p>Korttelin numero. Kvartersnummer.</p>
SIBBOSTRAN	<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>
8600	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>
II	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p>
II u1/2	<p>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.</p>
+ 2.7	<p>Maanpinnan likimääräinen korkeusasema (N60-korkeusjärjestelmä). Ungefärlig markhöjd (N60-höjdsystemet).</p>
	<p>Rakennusala. Byggnadsyta.</p>
	<p>Rakennusala, jolle on sijoitettava liiketiloja. Luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä. Byggnadsyta där affärslokaler bör placeras. Talet anger affärslokalernas minsta våningsyta i kvadratmeter våningsyta.</p>
	<p>Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Riktgivande del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.</p>

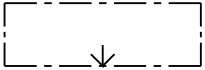


Maanalainen pysäköintitila.

Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pysäköintitilojen ohella varasto-, teknisiä- ja väestösuojatiloja.

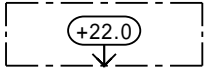
Underjordiskt parkeringsutrymme.

I det underjordiska utrymmet får utöver parkeringsutrymmen placeras lager-, tekniska- och skyddsrumsutrymmen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



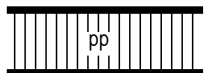
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



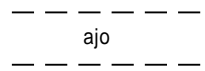
Katu.

Gata.



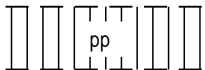
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



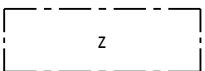
Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Puistomuuntamolle varattu alueen osa.

För parktransformator reserverad del av område.



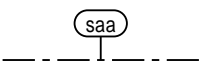
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(15 ap/258)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus on sevitettävä ja maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Markområde som skall saneras/istandsättas.

Den förorenade markens läge och exakta utsträckning skall utredas och marken skall saneras innan man börjar bygga eller vidtaga andra åtgärder.

Allmänna bestämmelser:

Bilplatserna i A2-kvarteret skall byggas enligt följande:

affärs- och kontorsutrymmen 1 bp/60 m²-vy

1 bp/bostad

I kvarteren 257 och 259 får en underjordisk bilhall byggas oberoende av våningsytan.

På den del av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats eller trafik, skall buskar och träd planteras.

Vid byggande på området skall anvisningarna för byggnadssätt som utarbetats för området (daterad 20.10.2008) följas.

Utöver den tillåtna byggrätten tillåts inglasande av en högst 15 m² stor balkong eller terrass per bostad.

Skyddstak (gäller inte biltak), takskägg, balkonger, burspråk och motsvarande byggnadsdelar får överskrida byggnadsytan med 2,0 m såvida den fria höjdskillnaden mellan gatuplanet och respektive byggnadsdels nedre yta är minst 4,0 m och överskridningen inte orsakar avsevärda olägenheter för omgivningen eller grannarna.

Söder om linjen som gatorna Heta linjen - Örnviksvägen - Sibbo strand bildar, skall en utredning om detaljplaneområdets jordmån tillställas miljöförhållningsmyndigheterna och eventuell förorenad eller nedskräpad jordmån skall iståndsättas innan byggande eller andra åtgärder inleds.

Lekplatser och andra utevistelseplatser skall byggas enligt följande:

På en tomt med minst 3 bostäder skall byggas lekplatser minst 12 m² och övriga uterum 5 m² / 200 m²-vy. Lekplatsen skall i vilket fall som helst utgöra minst 100 m² och övrig utevistelseplats 20 m².

Lek- och utevistelseplatserna skall avskiljas med skyddsplanteringar och/eller staket från servicetrafikens rutter och parkeringsplatserna.

Golvnivån i byggnadens nedersta våning skall ligga på minst +3 m över havsnivån (N60-höjdsystemet).

Separata brandtekniska däckförråd får byggas i de underjordiska parkeringsutrymmena.

Ingångarna till de underjordiska utrymmen ska byggas så att översvämningsvatten hindras från att komma in i utrymmen.

BILAGA 7.



- YHTIÖ 1 / As Oy Sipoonranta Fokka
 - PA 312m²
 - RO 960kem²
 - AR-2
- YHTIÖ 2 / As Oy Sipoonranta Nautius
 - PA 870m²
 - RO 1620kem²
 - AL-1
- YHTIÖ 3 / As Oy Sipoonranta Saalinki
 - PA 3050m²
 - RO 4850kem²
 - AL-2
- YHTIÖ 4 / As Oy Sipoonranta Khaapi
 - PA 4650m²
 - RO 4600kem²
 - AL-2
- YHTIÖ 5 / As Oy Sipoonranta Joofi
 - PA 3681m²
 - RO 1200kem²
 - AR-1
- YHTIÖ 6 / As Oy Sipoonranta Slooppi
 - PA 6039m² (sis. vesialue)
 - RO 1440kem²
 - AO-4
- YHTIÖ 7 / As Oy Sipoonranta Messaari
 - PA 5523m²
 - RO 9600kem²
 - AL-1
- YHTIÖ 8 / As Oy Sipoonranta Skanssi
 - PA 5203m²
 - RO 9600kem²
 - AL-2

355-D SIPONRANTA
 Yleissuunnitelma, kaavamuutos 1:1000
 22.09.2010

avarc

ARKKITEHTIÖYRITYS AVARC OY
 katujohanjuritie 11 00200 Helsinki Finland
 p. 09 421 5730 arkkihtitoimisto@avarc.net

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar om planförslaget som varit offentligt framlagt enligt 65 § MBL och 27 § MBF 25.11.-23.12.2010

Framläggande

Detaljplaneförslaget var i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen offentligt framlagt under tiden 25.11.-23.12.2010.

De instanser som avgett utlåtande i utkastskedet meddelades per brev om planförslagets framläggande och om möjligheten att avge utlåtande. Dessa instanser var: ELY-centralen, Helsingfors stad och räddningsverket i Östra Nyland.

Utlåtanden och anmärkningar samt bemötande till dessa

Inga utlåtande gavs om planförslaget. Inom utsatt tid inlämnades två anmärkningar om planförslaget. Nedan finns anmärkningarna refererade samt bemötandena till dessa. Anmärkningarna i original hittas i planmappen. (anmärkningar behandlas på inlämnat språk)

Björn Lehtinen

Kiinteistöjen korkeuden lisääminen ei toivottavaa. Ovat jo rannassa ylikorkeita. 50 asunnon lisääminen tekee alueen liian tiheäksi.

Nykyinen suunnitelma ei vastaa läheskään sitä mitä oli esillä kaavoituksen alkuun saamiseksi. Merellinen kalastajakylä, saaristoa auttava, toisin kävi. Missä on rampit, 3 kpl poistettu ja jäljellä yksi pieni. Kerrosalaa lisätty, ja että rakennetaan rannassa korkeasti vähentää esim. BW-alueen kiinteistöarvoa ja vaikeuttaa tien 170 pohjoispuolen rakentamista. Maakorkeusnostot estää näillä suunnitteluilta muiden kiinteistöjen sadeveden kulkua merelle.

Itse en enää näe järkevänä näillä näkymin investoida mitään Sipoon puolelle, merellisyys on häipynyt. En enää edes pääse järkevästi koemelomaan asiakkaita, puhumatkakaan mitä alussa oli tärkeää kunnalle että saataisiin melontavuokraus alueelle.

Mitä veneilijät sanoo, kun venepaikat on osittain poistettu luvattomasti, ramppi poistettiin ilman ilmoitusta ja jouduttu käyttämään yksityisiä paikkoja. Tuleva ramppi jää pieneksi. Minne joutui Suunnittelukeskuksen saariston yleissuunnitelma?

Vastine

Kaavamuuosratkaisussa on nostettu suurinta sallittua kerroslukua voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden yhdellä kerroksella (III u ½ → IV u ½) korttelialueiden länsiosassa sijaitsevilla rakennusaloilla. Kerrosluvun nostamisella mahdollistetaan osaltaan korttelialueiden rakennusoikeuden lisääminen ja saadaan näin korttelialueiden autopaikoituksen sijoittaminen maan alle taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.

Rakennusten kokonaiskorkeus ei asemakaavamuuoksen mahdollistamasta kerrosluvun lisäämisestä huolimatta kasva oleellisesti voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen nähden. Tämä johtuu siitä, että asemakaavamuuos mahdollistaa autopaikoituksen toteuttamisen maan alla voimassa olevan asemakaavaratkaisussa esitetyn maanpäällisen kansiratkaisun sijaan. Kansiratkaisu

nostaa rakennuksen tosiasiallista räystäskorkeutta yhdellä kerroksella, verrattuna maanalaiseen autohalliratkaisuun. Kansiratkaisussa korttelin sisäpiha nousee kannen päälle ja hallin seinät muodostavat umpinaisen sokkelikerroksen, kun taas autohallin sijaisessa maan alla pohjakerroksen julkisivut ja yhteydet ovat avonaisemmat liittyen paremmin ympäristöön ja katutilaan ja maanpinnalle voidaan myös tällöin sijoittaa liiketilaa ja osin asuntoja. Tarkempi selvitys asemakaavan muutosratkaisun salliman rakennusten kerrosluvun ja korkeuksien suhteesta voimassa olevaan asemakaavaratkaisuun nähden on esitetty liitteessä 4.

Alueella voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta. Tämän lisäksi Sipoonrannan aluetta koskien on laadittu rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet. Nyt vireillä olevat asemakaavamuutostyöt, kuten tämä korttelialueita 257 ja 259 koskeva asemakaavamuutos, tulevat lainvoimaisiksi tultuaan ohjaamaan alueen rakentamista sen alueen osalta, mitä ne koskevat. Alueen toteutusta valvoo voimassa olevan asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiset. Tämä valvontatyö tapahtuu pitkälti rakennuslupahakemuksien käsittelyn yhteydessä, mutta myös rakentumisen toteutusta seuraavien valvontakäyntien avulla.

Asemakaavamuutoksessa ei ole osoitettu muutoksia voimassa olevassa asemakaavassa esitettyihin maanpinnan likimääräisiin korkeusasemiin. Storörenin asemakaavatyön yhteydessä on tehty koko aluetta koskeva vesihuoltotarkastelu hulevesien osalta (Sito Oy, 31.10.2008), jonka mukaisesti alueen pintavesien johtaminen tullaan toteuttamaan. Rakennuttajan tulee lisäksi rakennusluvan yhteydessä osoittaa tonttikohtaisesti pintavesien poisjohtaminen viemärijärjestelmään.

Vuonna 2007 Suunnittelukeskus Oy selvitti kunnan toimesta Sipoon saariston ja siihen liittyvien rannikkoalueiden kehittämistarpeita matkailu- ja virkistyspalvelutarjonnan näkökulmasta. Selvityksessä Storörenin alueen katsottiin olevan eräs alueen merkittävimmistä palvelukeskittymistä ja aluetta esitettiin kehitettäväksi osaltaan (veneily)palvelukeskuksena ja gatewayna saaristoon. Storörenin asemakaavaratkaisu ja tämä kaavamuuostyö (B 14) tukee osaltaan näiden tavoitteiden toteutumista alueelle osoitetujen venesatamatoimintojen ja palvelurakentamisen kautta.

Raimo Laakia

Ehdotan

- 1) että Storörenin postimerkkikaavoitus, myös nyt puheena oleva B 14 keskeytetään tai
- 2) voimassa olevassa kaavassa olevan uimarannan ja leikkipaikan rakennustyöt aloitetaan pikaisesti Sipoonranta Oy:n tai Sipoon kunnan toimesta tai molempien yhteistyönä

Perustelen

Työllä ja vaivalla Sipoon kunta sai valmiiksi ilman valitusprotesia Storörenin asemakaavan, joka tuli lainvoimaiseksi 2.7.2009. Heti sen jälkeen ilmaantui ainakin kolme asemakaavan muutosvaatimusta, joissa kaikissa vaaditaan kasvatettavaksi rakennusoikeuksia. Kaavamuutosvaatimuksessa B 14 lisärakennusoikeuden vaatiminen on suurinta, 50 asuntoa, B 15:ssä vaatimus on kaksi asuntoa, B 16:ssä vaatimus on kaksi asuntoa. Lisäksi on vireillä näiden rajanaapureina itä- ja pohjoispuolella osayleiskaavan valmistelu.

Voimassa olevan Storörenin asemakaavan synnyssä oli erityinen myönteinen roolinsa sillä, että alueelle asemakaavoitettiin kaikkien kuntalaisten käytettävissä olevaa rantatila mm. leikkipaikka ja uimaranta. Asia voitiin kunnassa laajasti hyväksyä, koska ratkaisusta oli pikaista hyötyä tavallisille kuntalaisille. Sipoohan on tunnettu merenranta-alueena, jonka asukas ei pääse rannalle ilman erityisiä extreme-kykyjä.

Maanomistajien kilpajuoksu lisähyötyjen perään on nyt johtanut siihen, että kuntalaisten käyttöön varatut alueet ovat tuhoitumassa. Ei tarvita kovin kaksista vaikutustarkastelua sen havaitsemiseksi, että yksityisen paritalon pihalle ei voida rakentaa yleistä uimarantaa (B 16).

Kaavamuutosten käsittely postimerkin kokoisina palasina maanomistajien kilpailutilanteessa johtaa uimarannan tuhoutumiseen.

Jos jostain syystä halutaan jatkaa lisärakennusoikeuksien antamista postimerkkikaavoituksella, tulee ensin ja nopeasti käynnistää uimarannan rakennustyöt Sipoonranta Oy:n ja Sipoon kunnan työnä tai yhteistyönä.

Parhainta kuitenkin olisi, että kaikki esitetyt kaavamuutosvaatimukset käsiteltäisiin yhteisenä kokonaisuutena ja nykyinen postimerkkityöskentely keskeytettäisiin.

Vastineissaan lausuntoihin ja mielipiteisiin (kunnanhallituksen B 14 liite 3) kunnanhallitus toteaa, että ”asemakaavan muutoksessa (B 14) määrätään Sipoonrannan alueen toteutuksesta vain siltä osin kuin se koskee kortteleita 257 ja 259... näin ollen tässä asemakaavan muutoksessa ei voida ottaa kantaa muun Sipoonrannan alueen toteutukseen”. Näin lausuessaan kunnanhallitukselta on jäänyt kokonaan hoksaamatta, että kyseinen asemakaavan muutos on jo käynnistänyt maanomistajien asemakaavamuutoskilpailun (mm. B 16), joka hävittää uimarannan. Siten asemakaavamuutos kortteleissa 257 ja 259 vaikuttaa noita kortteleita laajemmin. Ja koska ”tässä asemakaavan muu-

tostyössä ei voida ottaa kantaa muun Sipoonrannan alueen toteutukseen”, jää lopulta mahdollisuudeksi vain koko alueen tarkasteleminen yhtä aikaa kaikkien vireillä olevien muutosvaatimusten kanssa.

Maanomistajien kilpailu kaavamuutoksista on luonnollista ja asiaan kuuluvaa. Kunnanhallituksen on kuitenkin johdettava työ siten, ettei kuntalaisten etu, tässä tapauksessa uimaranta tuhoidu. Mutta koska ”kunnanhallitus on vastannut myöntävästi” (mainittu liite 3) kaikkiin kaavamuutosvaatimuksiin, se on menettänyt johtamismahdollisuutensa uimaranta-asiassa. Silloin hyvän kaavoituksen puolustamisen tehtävä siirtyy tavalliselle kuntalaiselle, ”jokamiehelle”, lain suomin mahdollisuuksiin.

Vastine

Storörenin niemelle on laadittu asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009. Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tehty kokonaistarkastelu alueen tulevan maankäytön suhteen. Sittemmin kuntaan on jätetty kolme ko. asemakaavaa koskevaa muutoshakemusta, joihin kunnanhallitus on vastannut myöntävästi.

Jätettyjen kaavamuutosaloitteiden pohjalta on käynnistetty kaksi kaavamuutostyötä: 29.4.2010 käynnistettiin kortteleita 257 ja 259 sekä näiden läheistä pysäköintialuetta (LP-6) ja osaa katualueista koskeva kaavamuutostyö B 14 ja 2.12.2010 käynnistettiin Lillörintien länsipuolista korttelialuetta 255 (AO-4) koskeva asemakaavamuutostyö B 15. Näissä kaavamuutoksissa ei tulla muuttamaan alueen käyttötarkoitusta tai kaavaratkaisun pääajatusta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavamuutoksien tarkoituksena on lähinnä muuttaa kaavaratkaisua muutosten alaisten korttelialueiden osalta toteuttamiskelpoisemmaksi ja taajamakuullisesti laadukkaammaksi. Kaavamuutostyöt eivät myöskään vähennä yleisessä käytössä olevia ranta-alueita.

Storörenin asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-7) koskevaa kaavamuutostyötä B 16 ei ole vielä käynnistetty. Tässä asemakaavan muutostyössä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia muuttaa osa voimassa olevan kaavan mukaisesta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (VU-7) erillispientalojen korttelialueeksi. Koska ko. kaavamuutostyön tavoitteena on muuttaa Storörenin asemakaavan kokonaisratkaisua tietyiltä osin, tulee kaavamuutostyön yhteydessä tulee tehdä vaikutustarkastelut tältä osin.

Koska Storörenin alueen maankäyttölinen kokonaisratkaisu on tutkittu voimassa olevassa koko Storörenin alueen kattavassa asemakaavassa (tullut lainvoimaiseksi 2.7.2009), ei kaavamuutostarpeiden tarkastelemisen yhtenä kokonaisuutena enää tässä vaiheessa katsota tuovan merkittävää lisäarvoa alueen kehittämiseksi. Kussakin kaavamuutostyössä tullaan tarkastelemaan kaavavaihtojen vaikutuksia voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen nähden sekä kaavamuutosalueen kannalta että koko Sipoonrannan alueen kokonaisratkaisun kannalta. Tämän katsotaan riittävän tuomaan ilmi ne hyödyt ja haitat, joita kaavamuutoksista aiheutuu alueen kokonaismaankäytön kannalta.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	30.12.2010
Planens namn	Detaljplaneändring för Storören		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	13.10.2010
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	29.04.2010
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	B 14
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,7690	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	1,0209	Detaljplaneändringens areal [ha]	1,7690

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,7689	100,0	18200	1,03	0,0000	5850
A sammanlagt	1,0209	57,7	18200	1,78	0,1901	5850
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,7480	42,3			-0,1901	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,0209	57,7		1,0209	

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

