

# N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe, kaavaluonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, planutkast

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 81

1368/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare, Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.11.2022. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2022-2025 perusteella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 1 mielipide, jonka oli allekirjoittanut lukuisat alueen kiinteistönomistajat ja asukkaat. Mielipiteeseen on otettu kantaa kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.3. Mielipiteessä ehdotettiin, että sekä N48A että N48B -alueet kaavoitettaisiin samanaikaisesti. Perustelussa vedottiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumiseen, mikäli kaavat laaditaan eriaikaisesti. Lisäksi mielipiteessä kirjoitettiin, että asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida vain kokonaisuutena.

Vaikka asemakaavoja edistetään kahtena erillisenä hankkeena, se ei vaikuta maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumiseen tai asemakaavan vaikutusten arviointiin. Kaavoituksessa noudatetaan Sipoon kunnan yleisiä maapoliittisia periaatteita. Molempia kaavoja laadittaessa ja vaikutuksia arvioidessa tarkastellaan koko aluetta yhtenä kokonaisuutena. Kaavoitusta tukevia selvityksiä on laadittu koko alueelle kerrallaan sekä tullaan jatkossakin laatimaan. Alustavasta aikataulusta poiketen molempia asemakaavoja pyritään edistämään resurssien puitteissa kohtuullisen yhtäaikaisesti. Myös alueen toteutuksen suunnitteluttaminen ja toteutus pyritään tekemään yhtäaikaisesti.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden pientaloalueen rakentamiselle. Asemakaava vastaa osaltaan pientalotonttien kysyntään ja toteuttaa kunnan strategiaa. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, joka koostuu 11 omakotitontista ja yhdestä asuinpienalojen korttelista. Alue tukeutuu Nikkilän palveluihin.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnitteluperiaatteena on luoda viihtyisä asuinalue. Tämä saavutetaan mm. sijoittamalla rakennuksen sivu kiinni katuun, jolloin kaikille tonteille muodostuu iso, vapaa piha-alue. Vaihtelevasti pihoja tai katualueita reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja.

Suunnittelualueen laajuus on noin 2,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 4433 k-m<sup>2</sup>, joista 2462 k-m<sup>2</sup> AO-kortteleihin ja 1971 k-m<sup>2</sup> AP-kortteliin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 1,4 ha. Viheraluetta on noin 0,4 ha. Sedäntie muuttuu kunnan ylläpitämäksi kaduksi n. 320 m matkalta.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande	Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto päättää asettaa N48A Laaksosuontien itäpuolen 1. vaiheen asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.</p> <p>Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för N48A detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.</p>

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavakartta, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Plankarta, utkast

Liite Bilaga 2 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavaselostus, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Planbeskrivning, utkast

Liite Bilaga 3 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavaselostuksen liitteet, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Detaljplanebeskrivningens bilagor, utkast