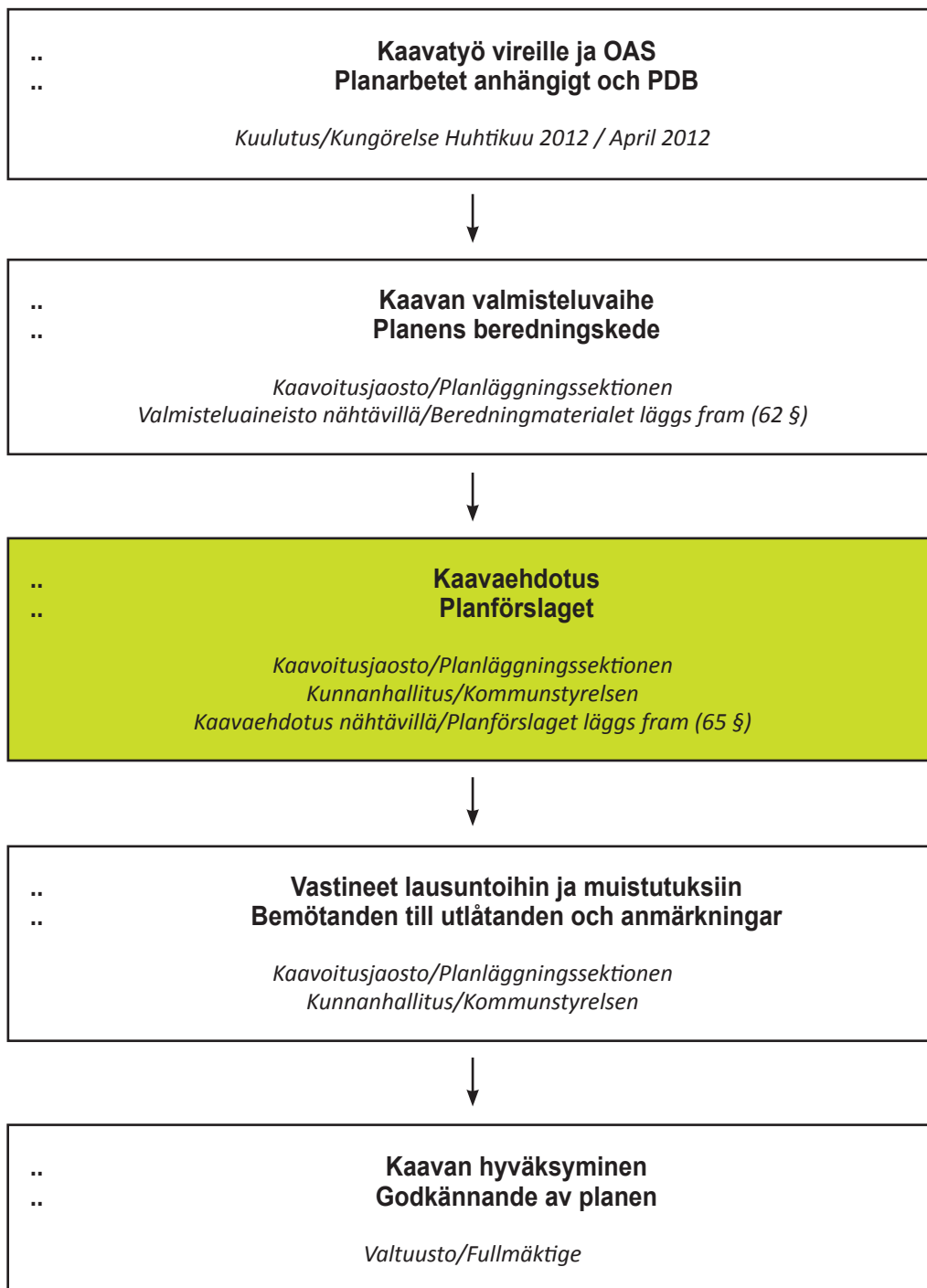


B16

Storörenin Örnvikinrannan virkistys- alueen asemakaavan muutos Detaljplaneändring för rekreati- onsområdet Örnviksstranden i Storören

*Asemakaavaehdotuksen selostus
Beskrivning av detaljplaneförslag*





Kaavan laatija Planens beredare

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Yhteyshenkilö Petri Tuomala, arkkitehti SAFA YKS-415 / 040 57 300 76 petri.tuomala@fcg.fi
Kontaktperson Petri Tuomala, arkitekt SAFA YKS-415/040 57 300 76 petri.tuomala@fcg.fi

Työn ohjaus Arbetet leds av

Kehitys- ja kaavoituskeskus – Utvecklings- och planläggningscentralen
Sipoon kunta – Sibbo Kommun
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö - markanvändningschef / 09 – 2353 6720 matti.kanerva@sipoo.fi
Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä), Postiosoite: Sipoon kunta, PL 7, 04131 Sipoo
Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby), Postadress: Sibbo kommun, PB 7, 04131 Sibbo

Perus- ja tunnistetiedot

1.1

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon lounaisrajan vieressä mantereella Finnörenin lahden pohjukassa. Kaavanmuutosalue on osa Sipoonrannan tiivistyvää merellistä asuinalueita. Sieltä on Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km:n matka.

Porvoontieltä (mt 170) erkanevasta Örnvikintiestä osa kuuluu muutosalueeseen. Lännessä muutosalue rajautuu Kuuma Linja -nimiseen jalankulkutiehen, pohjoisessa ja idässä erillispientalokortteleihin 252 ja 255, ja etelässä Suomenlahden Finnörenin pohjukan vesialueeseen.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,3225 ha. Siitä maa-alue on noin 0,7252 ha ja vesialue noin 0,5973 ha. Pääosa - noin 1,2209 ha - alueesta kuuluu Itäsalmen kylän kiinteistöön Vårvik RN:o 6:296 ja loput - noin 0,1016 ha - kiinteistöön Vårstrand RN:o 6:449.

1.2

Kaavan nimi ja tarkoitus

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen asemakaavan muutoshanke pohjautuu alueen maanomistajan kuntaan 07.09.2009 jättämään kaavamutoshakemukseen. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.05.2010 § 8 hyväksyä asemakaavanmuutoksen käynnistämisen ja otti sen kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2010 - 2013. Kunnanhallitus hyväksyi 13.04.2010 § 121 Sipoon kunnan ja maanomistajan välisen sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutos koskee osaa Örnvikintien katualueesta, sen eteläpuolella sijaitsevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-7) kokonaan, osaa vesialueesta (W), sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET-1), jossa on pumppuasema.

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen kaavanmuutostyön tarkoituksena on muuttaa osa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta kahdeksi erillispientalotontiksi.

Bas- och identifikationsuppgifter

1.1

Planområdets läge

Planområdet ligger vid Finska viken, på fastlandet vid Finnörsbottnet vid Sibbo sydvästra gräns. Planändringsområdet utgör en del av det havsnära bostadsområde som ska förtätas på udden Storören. Avståndet därifrån till södra Sibbos lokalcentrum och Sibbos näst största tätort Söderkulla är cirka 7 kilometer.

Av Örnviksvägen som viker av från Borgåvägen (Lv 170) hör en del till ändringsområdet. Ändringsområdet gränsar i väst till promenadvägen Heta Linjen, i norr och öster till kvarteren 252 och 255 för fristående småhus och i söder mot Finnörsbottnets vattenområde i Finska viken.

Planområdets areal är cirka 1,3225 ha. Av det är andelen markområde ca 0,7252 och vattenområde cirka 0,5973 ha. Huvuddelen – cirka 1,2209 ha – av området hör till fastigheten Östersundom Vårvik RNr 6:296 i Östersundom by och resten – cirka 0,1016 ha – till fastigheten Vårstrand RNr 6:449.

1.2

Planens namn och syfte

Projektet för ändring av detaljplanen för rekreativområde Örnvikstrand på Storören baseras på ansökan om detaljplaneändring som områdets markägare lämnat in till kommunen 07.09.2009. Kommunstyrelsen beslutade vid sitt möte 25.05.2010 § 8 att godkänna inledandet av detaljplaneändringen och inlemmade den i kommunens planläggningsprogram för åren 2010– 2013. Kommunstyrelsen godkände 13.04.2010 § 121 avtalet om att inleda detaljplaneändringen som hade ingåtts mellan Sibbo kommun och markägarna.

Detaljplaneändringen gäller en del av Örnviksvägens gatuumråde, hela det område söder om nämnda område vilket är avsett för idrotts- och rekreationstjänster (VU-7), en del av vattenområdet (W) samt området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1) där det finns en pumpstation.

Syftet med detaljplaneändringen för rekreativområde Örnvikstrand vid Storören är att en del av området för idrotts- och rekreationstjänster ändras till två tomter för fristående småhus.



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.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Kaava-alueen sijainti
- 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

- 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Asemakaava
- 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
 - 3.2.3 Maakuntakaava
 - 3.2.4 Yleiskaavat
 - 3.2.5 Asemakaava
 - 3.2.6 Rakennusjärjestys
 - 3.2.7 Aloite, aluetta koskevat sopimukset
 - 3.2.8 Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3.1 Osalliset
 - 4.3.2 Vireilletulo
 - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset
 - 4.4.2 Kaavamuutokselle asetetut tavoitteet

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.1.1 Mitoitus
 - 5.1.2 Palvelut
- 5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.2.1 Korttelialueet
 - 5.2.2 Muut alueet
 - 5.2.3 Yleiset määräykset
- 5.3 Rannan toteutus
- 5.4 Perustamistapa
- 5.5 Kunnallistekninen verkosto

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- 6.1 Arviointiperusteet
- 6.2 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- 6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - 6.3.1 Meritulvan vaikutukset
- 6.4 Vaikutukset liikenteeseen
- 6.5 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset
- 6.6 Vaikutukset tekniseen huoltoon
- 6.7 Vaikutukset palveluihin ja kuntatalouteen

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN VERTAILU

- 7.1 Voimassaoleva asemakaava
- 7.2 Asemakaavan muutoksen mukainen toteutus
- 7.3 Taloudellisten vaikutusten vertailu

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

9 YHTEYSHENKILÖT

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

- 1.1 Planområdets läge
- 1.2 Planens namn och syfte

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FÖR BESKRIVNINGEN

- 1.3 Förteckning över bilagehandlingar till beskrivningen
- 1.4 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

2 SAMMANDRAG

- 2.1 Planläggningsprocessens skeden
- 2.2 Detaljplan
- 2.3 Detaljplanens genomförande

3 UTGÅNGSPUNKTER

- 3.1 Utredning av förhållandena på planeringsområdet
 - 3.1.1 Allmän beskrivning av området
 - 3.1.2 Naturmiljö
 - 3.1.3 Byggd miljö
 - 3.1.4 Markägoförhållanden
- 3.2 Planeringssituation
 - 3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet
 - 3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändning
 - 3.2.3 Landskapsplan
 - 3.2.4 Generalplaner
 - 3.2.5 Detaljplan
 - 3.2.6 Byggnadsordning
 - 3.2.7 Initiativ och avtal som gäller området
 - 3.2.8 Övriga planer och utredningar som gäller området

4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1 Behovet av detaljplanering
- 4.2 Planeringsstarten och beslut i anslutning till den
- 4.3 Deltagande och samverkan
 - 4.3.1 Intressenter
 - 4.3.2 Anhängiggörande
 - 4.3.3 Förfaranden för delaktighet och växelverkan
- 4.4 Detaljplanens syften
 - 4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen
 - 4.4.2 Mål som uppställts för detaljplanen

5 DETALJPLANEBSKRIVNING

- 5.1 Planens struktur
 - 5.1.1 Dimensionering
 - 5.1.2 Service
- 5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.2.1 Kvartersområden
 - 5.2.2 Övriga områden
 - 5.2.3 Allmänna bestämmelser
- 5.3 Förverkligandet av strand
- 5.4 Grundningssätt
- 5.5 Kommunalteknisk nät

6 KONSEKVENSBEDÖMNING

- 6.1 Bedömningskriterier
- 6.2 Landskap och stadsbild
- 6.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön
 - 6.3.1 Konsekvenser av en havsöversvämning
- 6.4 Trafikmässiga konsekvenser
- 6.5 Konsekvenserna för människorna
- 6.6 Konsekvenser för den tekniska försörjningen
- 6.7 Konsekvenser för service och kommunekonomi

7 JÄMFÖRELSE AV DETALJPLANENS KONSEKVENSER

- 7.1 Ikraftvarande detaljplan
- 7.2 Förverkligande enligt detaljplaneändringen
- 7.3 Jämförelse av ekonomiska konsekvenser

8 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN**9 KONTAKTPERSONER**

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta ja määräykset
- Asemakaavan havainnekuva

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008
- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostus suunnitelma, FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus, FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, Alleco Oy, 29.07.2010.
- Meritulvaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys Storörenin alueen yleisistä virkistysalueista sekä lähialueiden uimaranta-alueista, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.08.2012

1.3 Förteckning över bilagehandlingar till beskrivningen

- Program för deltagande och bedömning
- Detaljplanekarta och bestämmelser
- Illustration av detaljplanen

1.4 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Naturinventering. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys. Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008
- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus, FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, Alleco Oy, 29.07.2010.
- Meritulvaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys Storörenin alueen yleisistä virkistysalueista sekä lähialueiden uimaranta-alueista, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.08.2012

Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen asemakaavan muutoshanke poh-jautuu alueen maanomistajan kuntaan 07.09.2009 jättämään kaavanmuutoshakemukseen.

Valmisteluvaiheessa tehdään työn edellyttämät selvitykset ja laaditaan alueelle asemakaavan muutosluonnos tai mahdollisesti vaihtoehtoisia luonnoksia. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Storörenin Örnvikinrannan virkistysalueen kaavanmuutostyön tarkoituksena on muuttaa lainvoimaisessa asemakaavassa yleiseen käyttöön - uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi - varatusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osa kahdeksi omarantaiseksi erillispientalotontiksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu erikseen määriteltävässä aikataulussa. Toteutuksesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus yksityisen maanomistajan ja Sipoon kunnan välillä.

Sammandrag

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Projektet för ändring av detaljplanen för rekreationsområdet Örnvikstrand på Storören baseras på ansökan om detaljplaneändring som områdets markägare lämnat in till kommunen 07.09.2009.

I beredningsskedet görs de utredningar som arbetet förutsätter och utarbetas ett detaljplaneutkast eller eventuellt alternativa utkast. Utkastet läggs fram till offentligt påseende på Kommungården för 30 dagar. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att föra fram sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under tiden för påseendet (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra nödvändiga instanser (t.ex. föreningar).

2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplaneändringen för rekreationsområdet Örnvikstrand på Storören är att en del av den lagakraftvunna detaljplanen som reserverats för allmänt bruk – som badstrand, lekpark och anlagd park – ändras till två tomter för fristående småhus med egen strand.

2.3 Detaljplanens genomförande

Detaljplanen förverkligas enligt en tidtabell som fastslås separat. Ett startavtal för förverkligande av planläggningen har uppgjorts mellan den privata markägaren och Sibbo kommun.

Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon lounaisrajan vieressä Finnörenin lahden pohjukassa. Kaavamuutosalue on osa Storörenin niemen tiivistyvää merellistä Sipoonrannan asuinaluetta. Sieltä on Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 7 km:n matka.

Porvoontieltä (mt 170) erkanevasta Örnvikintiestä osa kuuluu muutosalueeseen. Lännessä muutosalue rajautuu Kuuma Linja -nimiseen jalankulkutiehen, pohjoisessa ja idässä erillispientalokortteleihin 252 ja 255, ja etelässä Suomenlahden Finnörenin pohjukan vesialueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3225 ha. Siitä maa- aluetta on noin 0,7252 ha ja vesialuetta noin 0,5973 ha.

Utgångspunkter

3.1 Utredning av förhållandena på planerings området

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger vid Sibbos sydvästliga kommungräns, längst inne i den s.k. Finnörsviken. Planändringsområdet är en del av Storörens havsnära bostadsområde Sibbostrand som är under byggnad. Avståndet till Söderkulla, lokalcentrum i södra Sibbo och kommunens näst största tätort, är ca 7 km.

Till ändringsområdet hör en del av Örnviksvägen som viker av från Borgåvägen (landsväg 170). Ändringsområdet gränsar i väster till en gångväg som heter Heta linjen, i norr och i öster till kvarteren 252 och 255 som är reserverade för fristående småhus och i söder till vattenområdet i den s.k. Finnörsviken.

Planområdets areal är cirka 1,3225 ha. Av det är andelen markområde ca 0,7252 och vattenområde cirka 0,5973 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti (valkoinen rengas) lähiympäristöineen. Satelliittikuva © Google Earth.

Planändringsområdets läge (vit cirkel) samt dess omgivning. Satellitbild ©Google Earth.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueen kasvillisuus edustaa tyypillistä matalan rehevän murtovesilahden lajistoa. Alueen päälaaji on järviruoko jonka seassa kasvaa paikoitellen sinikaislaa ja merikaislaa.

Pohjaeläinlajiston voidaan kirjallisuusviitteiden perusteella päätellä koostuvan pääasiassa rehevälle murtovesilahdelle tyypillisestä lajistosta. (Alleco Oy, Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys, 30.9.2008).

Suunnittelualueen edustan merialueen kalasto koostuu Suomenlahden rannikolle tyypillisistä murtovesialueella elävistä kalalajeista. Kalastoon kuuluvat mm. silakka, ahven, hauki, kuha, taimen, made, siika, lahna, ja kilohaili.

Storörens asemakaavan laadintaan liittyneen luontoselvityksen (Sito 2008) mukaan Sipoonrannan alueen linnusto on tavanomaista pihojen ja ranta-alueen lajistoa.

Bölsfjärdenin lahden ja kaava-alueen molemmin puolin olevien lahdekkeiden vesialueet ovat muuton aikana vesilintujen levähdysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee satojen metrien päässä niistä vesialueen osista, joita vesilinnut voivat käyttää muutonaikaisina levähdysalueinaan.

Arvokkaat luontokohteet

Kesällä 2010 tehdyn kartoituksen (Alleco Oy, 29.7.2010) perusteella alueella ei esiinny luonnonsuojelulailla suojeltuja meriuposkuoriaisia. Vuonna 2008 tehtyjen laajempien luonto- ja vesikasvillisuusselvityksien mukaan alueella ei esiinny myöskään muita tavanomaisuudesta poikkeavia luontoarvoja (Alleco Oy, Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys, 30.9.2008).

Pinta- ja pohjavedet

Asemakaava-alueeseen kuuluu noin 0,6 ha vesialuetta.

Alue on kokonaisuudessaan alavaa merenrantaa, maanpinnan korkeus +0.6-1.5 metriä ja alttiina merenpinnan kohoamisen aiheuttamalle veden tulvimiselle.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita

Maisema

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan luonnontilainen merenranta-alue. Rannan korkea ruovikko sulkee näkymiä alavalta maalta merelle.

3.1.2 Naturmiljö

Naturförhållanden

Växtligheten på planområdet utgörs av låga och frodiga arter som är typiska för bräckvattenvikar. Huvudarten i området är bladvass bland vilken det ställvis även växer blåsäv och havssäv.

Bottenfaunan kan utgående från litteraturen anses bestå huvudsakligen av arter som är typiska för frodiga bräckvattenvikar. (Alleco Oy, Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys, 30.9.2008).

Fiskbeståndet i havsområdet utanför planområdet består av fiskarter som är typiska för bräckvattenområden i Finska viken. Till fiskbeståndet hör bl.a. strömming, abborre, gädda, gös, öring, lake, braxen och vassbuk.

Enligt den naturinventering som gjordes med anledning av utarbetandet av en detaljplan för Storören (Sito 2008) består fågelbeståndet i Sibbostrands område av arter som är vanliga för gårds- och strandområden.

Vattenområdena i Bölsfjärdsviken och på båda sidorna om planområdet är rastplatser för vattenfåglar under flyttningen. Planområdet ligger hundratals meter från de delar av vattenområdena som vattenfåglarna kan utnyttja som rastplatser under flyttningen.

Värdefulla naturobjekt

Enligt den inventering som gjordes sommaren 2010 (Alleco Oy, 29.7.2010) förekommer inte stora nateboken i området. Stora nateboken är en art som är skyddad enligt naturvårdslagen. Enligt den mera omfattande utredningen av natur- och vattenfloran som gjordes 2008 finns inte heller andra naturvärden som avviker från det vanliga i området (Alleco Oy, Storörens vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohjaeläinselvitys, 30.9.2008).

Yt- och grundvatten

Till detaljplaneområdet hör cirka 0,6 ha vattenområde.

Området är i sin helhet en låglänt havsstrand, markytans höjd är +0.6-1.5 och den är utsatt för översvämningsrisk som följd av att havsytan stiger.

På området eller i dess närhet finns inga grundvattenområden som är viktiga för vattenförsörjningen.

Landskap

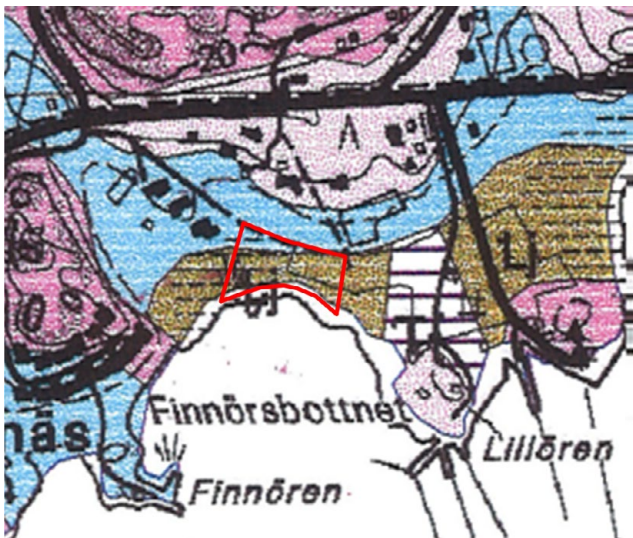
Planområdet är till sin landskapsbild ett havsstrandområde i naturtillstånd. Den höga vassruggen på stranden hindrar utsikten över havet från det låglänta markområdet.

Maaperä ja pohjaolosuhteet

Maasto on alavaa ja pääosin korkeustason +1,0 mpy alapuolella. Näin ollen alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon merenpinnan nousu ja tulvan uhka.

Maaperä on savea ja humuspitoista liejua. Merenlahden järviuokovyöhykkeen päälle on eri vaiheissa läjitetty osin suunnittelelmattomasti sekalaisia aineksia, myös jätettä, jonka johdosta rantaviiva on siirtynyt merelle päin. Lähitöllä ranta-alueella on tapahtunut myös ruoppausta ja ruoppausmassojen luvaton läjitystä. Luonnollista rantaviivaa ei ole. Maaperän pehmeiden ja täytöistä johtuvan epävakauden vuoksi maa- ja vesirakentamisolosuhteet ovat vaativat.

Muutosalueen itäpuolinen alue on osittain entistä vesialuetta joka on Sipoonranta Oy:n toimeksiannosta pohjavahvistettu stabiloimalla ja täytetty rakentamista varten tasoon n. +2.0 - +2.5



Pilaantunut maaperä

Suunnittelualueella on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimukset sekä pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma 13.12.2013 (FCG). Alueelta on todettu maaperän todennäköistä pilaantumista ja jätetäyttöä, minkä vuoksi kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty maaperän pilaantuminen ja jätetäytön laajuus. Tutkimusten perusteella kohteelle on laadittu kunnostussuunnitelma ja PIMA ilmoitus, josta ELY -keskus on antanut päätöksen joulukuussa 2014.

Tutkimuksissa on todettu jätteitä sisältävässä täyttömaakerroksessa kohonneita liijy- sinkki ja PAH -yhdisteiden pitoisuuksia. Kohonneet pitoisuudet ovat noin 2 m pakuisessa täyttömaakerroksessa kiinteistön 753-433-6-296-449 kaakkoisosassa suunniteltujen asuintonttien alueella.

Suunnittelualueella on tutkimusten perusteella kunnostustarve. Pilaantuneet maa-aines ja jätteet tulee toimittaa luvan mukaiseen vastaanottoaikaan. Massoja kaivettaessa kaivumassat on käsiteltävä pilaantuneina massoina.

Jordmån och grundförhållanden

Terrängen är låglänt och i huvudsak på en höjdnivå under +1,0. Vid planering och byggande av området måste sålunda hoten att havsytan stiger och samt översvämningsrisken beaktas.

Jordmånen består av lera och humushaltig gyttja. I havsvikens bladvasszon har under olika skeden och delvis oplanerat dumpats blandade substanser, också avfall, vilket medfört att strandlinjen har förskjutits ut mot havet. I strandområdet i närheten har också muddrats och olovligen dumpats muddermassor. Det finns ingen naturlig strandlinje. Förhållandena för att bygga mark- och vattenområdena är krävande på grund av instabiliteten beroende på den mjuka jordmånen och utfyllningen.

Området på den östra sidan av området för planändringen består delvis av ett före detta vattenområde vars grund har stabiliserats på uppdrag av Sipoonranta Oy och fyllts till en nivå på +2.0 - +2.5.

Kuva: ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella värillä.

Bild: Utdrag ur karta över jordmånen. Planeringsområdets ungefärliga läge har markerats med röd färg.

Förorenad mark

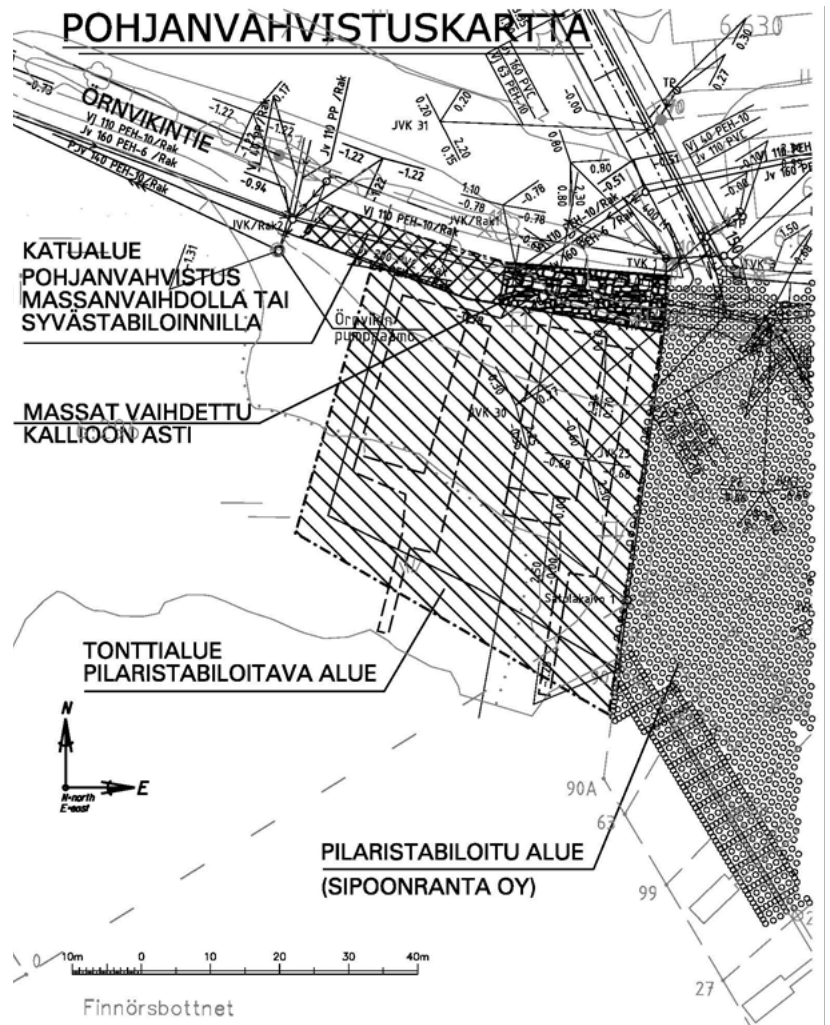
På planeringsområdet har man utfört undersökningar av jordmånens förorening samt en plan för dess sanering 13.12.2013 (FCG). På området har man konstaterat en trolig förorening samt fyllning med avfall. I samband med planprocessen har man utrett föroreningens och avfallsfyllningens utsträckning. På basen av undersökningen har man uppgjort en saneringsplan och en anmälan har gjorts till NTM-centralen.

Vid undersökningarna har man konstaterat förhöjda halter av bly, zink samt PAH-föreningar i fyllnadsjorden som innehåller avfall. De förhöjda halterna är belägna i fyllnadsjorden som är ca 2 m tjock och belägen i de sydöstra delarna av fastighet 753-433-6-296-449 i närheten av de planerade bostadstomterna.

På planeringsområdet finns det enligt undersökningarna ett saneringsbehov. De förorenade jordmassorna och avfallet bör levereras till en lovenlig mottagningsplats. Schaktningsmassorna bör vid grävning behandlas som förorenade massor.

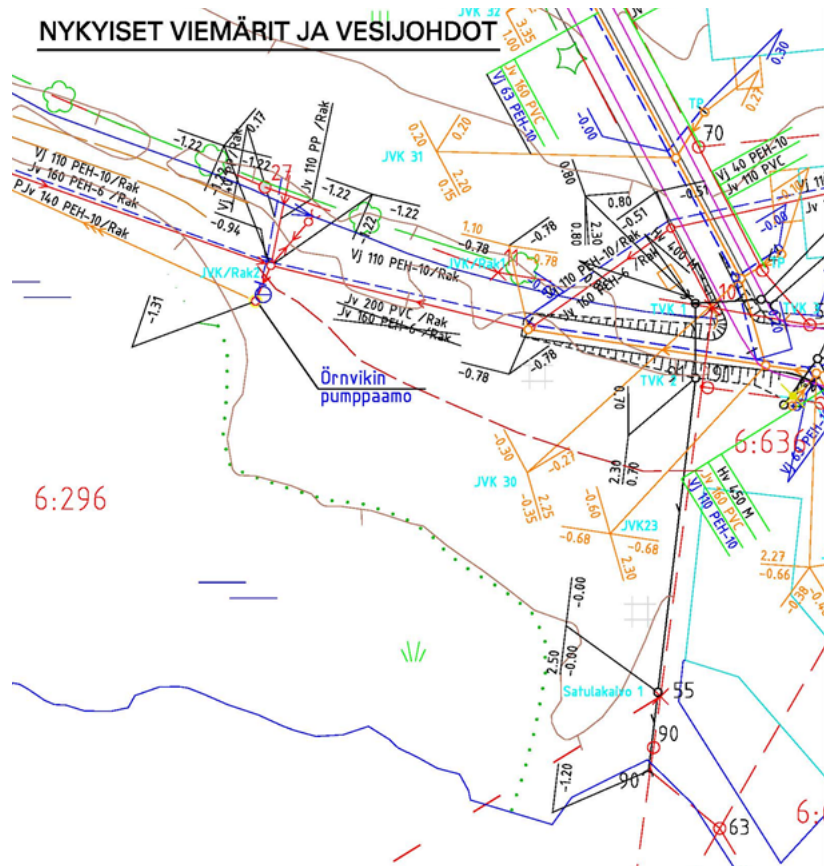
Oikealla: ote asemakaavan muutoksen pohjanvahvistuskartasta. Itäpuoleinen Sipoonranta Oy:n alue on pilaristabiloitu. Örnvikintien pohja tulee vahvistaa, jottei maan painuminen vaikuta kunnallistekniikan putkiston toimivuuteen. Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmassa esitetty tonttialue tulee stabiloida.

Till höger: Utdrag ur bottenförstärkningskartan för detaljplaneändringsområdet. Sipoonranta Oy:s område i öster är pelarstabiliserat. Botten vid Örnviksvägen bör förstärkas, så att markens sättning inte inverkar på de kommunaltekniska rörens funktion. Det tomtområde som har presenterats i detaljplaneändringens referensplan bör stabiliseras.



Alla oikealla: kaavamuutosalueen keskeiset viemärit ja vesijohtot.

Nedan till höger: De centrala avloppen och vattenledningarna på planeändringsområdet.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kunnallistekniikka

Nykytilanne on pääpiirteittäin seuraava:

- **Jätevedet:** Kaikki jätevedet johdetaan viettoviemäreillä Örnvikin pumpppaamolle josta jätevedet pumpataan paineputkea pitkin lännen suuntaan Korsnäs asuntoalueetta kohti.
- **Vesijohdot:** Alueen vedensyöttö tapahtuu Korsnäs asuntoalueen vesijohtoverkon kautta.
- **Hulevedet:** Hulevedet on johdettu viettoviemäreillä kootusti katualueiden kautta mereen. Sipoonrannan asuntoalueelle on rakennettu erillinen hulevesiputkisto (rummut mereen) tulvatilanteita varten.
- **Korttelikohtaiset kunnallistekniikan liittymät:** Korttelit 253 ja 244, Örnvikintien pohjoispuolen kiinteistöt ovat liitetty Örnvikintielle rakennettuun vesihuoltolinjaan ja johdetaan viettoviemäriellä Örnvikin pumpppaamoon. Uuden Porvoontien pohjoispuolelta tulee nykyisen asutuksen halkova vesihuoltolinja joka on yhdistetty myös Örnvikintien uuteen vesihuoltolinjaan.
- **Korttelit 255, 256 ja 260 (Sipoonranta)** on liitetty uusiin rakennettuihin Lilöröntien, Sipoonranta ja Örnvikintien vesihuoltolinjoihin. Jätevesiviemärit johtavat viettoviemärien kautta Örnvikintien pumpppaamoon.
- **Vesijohdot** kulkevat myös katuja pitkin kortteleihin. Hulevedet johtuvat kadulla kulkevien hulevesilinjojen kautta mereen.

Korttelin 252 vesihuoltoliittymät sijaitsevat Örnvikin pumpppaamon läheisyydessä Örnvikintien katualueen pohjoispuolella. Hulevedet ohjataan katujen vieressä oleviin avo-ojiin ja niitä pitkin mereen.

Korttelien 251 ja 250 jätevedet johdetaan viettoviemäreillä Örnvikin pumpppaamoon. Samoja reittejä kulkee myös vesijohdot ko. kortteleihin.

- **Örnvikin pumpppaamo** sijaitsee kaava-alueella merkinnällä VU-7 (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue). Pumpppaamon maanpinta on n. tasolla +1.0 Pumpppaamoon on liitetty putket 2 x jv 160 Helsingin suunnasta sekä Jv 160 Sipoonrannan suunnasta. Pumpppaamon poistoputki Pv 140 suuntautuu Helsinkiä kohti ja ylivuoto läheiseen ojaan.
- **Pumpppaamosta** aiheutuu mahdollista hajuhaittaa viereisille rakennuksille. Pumpppaamon lähin rakennusala sijaitsee Örnvikintien pohjoispuolella, noin 12 metrin päässä. Nykyisen jätevesipumpppaamon tuuletusputki tulee varustaa aktiivihiihtsuodattimella tai muulla poistoilman käsittelyllä lähimpiin tontteihin ja asuinrakennuksiin kohdistuvan hajuhaitan estämiseksi.

3.1.3 Byggd miljö

Kommunalteknik

Nuläget är i huvuddrag enligt följande:

- **Avloppsvatten:** Allt avloppsvatten leds med självfallsavlopp till Örnviks pumpstation, där avloppsvattnet pumpas västerut via ett tryckrör mot Korsnäs bostadsområde.
- **Vattenledningar:** Vatteninmatningen till området sker via vattenledningsnätet på Korsnäs bostadsområde.
- **Dagvatten:** Dagvattnet samlas och leds genom självfallsavlopp via gatuområdena ut i havet. På Sibbostrands bostadsområde har det byggts separata dagvattenrör (trummor ut i havet) med tanke på översvämningssituationer.
- **Kvartersspecifika kommunaltekniska anslutningar:** Kvarteren 253 och 244 och fastigheterna på den norra sidan av Örnviksvägen har anslutits till en vattenledningslinje som byggts vid Örnviksvägen. Vattnet leds genom ett självfallsavlopp till Örnviks pumpstation. Från den norra sidan av Nya Borgåvägen går en vattenförsörjningslinje som korsar den nuvarande bebyggelsen. Linjen är även ansluten till Örnviksvägens nya vattenförsörjningslinje.
- **Kvarteren 255, 256 och 260 (Sibbostrand)** har anslutits till de nya vattenförsörjningslinjerna som byggts vid Lillörsvägen, Sibbostrand och Örnviksvägen. Avloppen leder via självfallsavlopp till Örnviksvägens pumpstation.
- **Vattenledningarna** går även längs med vägarna till kvarteren. Dagvattnet leds ut i havet längs gatornas dagvattenlinjer.

Vattenförsörjningsanslutningarna till kvarter 252 ligger i närheten av Örnviks pumpstation på den norra sidan av Örnviksvägens gatuområde. Dagvattnet leds ut i havet längs öppna diken intill gatorna.

Avloppsvattnet från kvarteren 251 och 250 leds till Örnviks pumpstation med hjälp av självfallsavlopp. Vattenledningarna till kvarteren i fråga går längs samma rutt.

- **Örnviks pumpstation** ligger på ett VU-7-område (område för idrotts- och rekreationstjänster) på planområdet. Markytan vid pumpstationen ligger ungefär på höjden +1.0. Till pumpstationen har det anslutits rör 2 x jv 160 från Helsingforshållet och Jv 160 från Sibbostrands håll. Pumpstationens utloppsrör Pv 140 går i riktning mot Helsingfors och överflödet leds till ett närliggande dike.
- **Pumpstationen** orsakar eventuella luktolägenheter för närliggande byggnader. Den närmaste byggnadsytan ligger på den norra sidan av Örnviksvägen på cirka 12 kilometers avstånd. Ventilationsröret till den nuvarande pumpstationen för avloppsvatten bör utrustas med ett aktivkolfiler eller annat system för behandling av frånluften för att förhindra att lukt sprider sig till de närmaste toterna och bostadsbyggnaderna.

Yhdyskuntarakenne

Nyt kyseessä olevan muutosalueen lähiympäristö on Storörenin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (lainvoimainen 02.07.2009) myötä rakentumassa tiiviiksi asuinalueeksi ja pienvenesatamaksi. Kaava mahdollistaa myös kaupallisia palveluita. Rajattu asemakaavan muutosalue on varattu tiivistyvän asuinalueen virkistysalueeksi ja laajempaa aluetta palvelevaksi yleiseksi uimarannaksi.

Virkistys

Storörenin asemakaavan mukaista virkistysaluetta ei ole alueella vielä toteutettu/ kunnostettu. Se on tällä hetkellä rakentamatonta vesijättö- ja täyttömaata.

Liikenne

Storörenin asemakaavassa osoitettua Örnvikintie on vielä rakentamatta kaduksi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Samhällsstruktur

Näromgivningen kring det aktuella ändringsområdet kommer genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen för Storören (lagakraftvunnen 02.07.2009) att utvecklas till ett tätt bebyggt bostadsområde och en småbåtshamn. Detaljplanen möjliggör även kommersiell service. En avgränsad del av ändringsområdet är reserverat som rekreationsområde för bostadsområdet som ska förtätas och gatuumråde samt badstrand som betjänar ett större område.

Rekreation

Ett rekreationsområde enligt Storörens detaljplan har inte ännu förverkligats/iståndsatts. Det är i nuläget obyggt upplandnings- och utfyllnadsmark.

Trafik

Den i Storörens detaljplan anvisade Örnviksvägen har ännu inte byggts till gata.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planändringsområdet är i privat ägo.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Östersundomin alueita koskeva Uudenmaan toinen vaihemaakuntakaava kaavaehdotus nähtävillä 20.1.–20.2.2015.
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava lainvoimainen 2011.
- Sipoon yleiskaava 2025, kunnanvaltuusto 15.12.2008, kho 23.12.2011
- Storörenin asemakaava ja asemakaavan muutos, kunnanvaltuuston hyväk-symä 02.03.2009, lainvoimainen 02.07.2009

3.2.2 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 alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.
- Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomais-ten 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 toteuttamisiin.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet

De beslut, planer och utredningar som gäller planområdet är följande:

- Etappplanskapsplan 2 som berör Östersundoms området, planförslag framlagt 20.1–20.2.2015.
- Landskapsplan för Östra Nyland, lagkraftig 2011.
- Generalplan för Sibbo 2025, kommunfullmäktige 115.12.2008, Hfd 23.12.2011
- Detaljplan och detaljplaneändring för Storören, godkänd av kommunfullmäktige 02.03.2009, lagakraftvunnen 02.07.2009

3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Som utgångspunkter för planeringen av området fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT) som avses i 24 § MBL, av vilka i synnerhet följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar för att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.
- Vid planering av områdesanvändning identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden samt förebyggs deras konsekvenser. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassning till klimatförändringarna.
- I områdesanvändningen ska områden med risk för översvämningar som utretts av myndigheterna beaktas och riskerna i anslutning till översvämningarna förebyggas.
- Vid markanvändningsplanering ska jordmånens och berggrundens lämplighet för den planerade användningen beaktas. Behovet av sanering av förorenad mark ska utredas innan åtgärder för förverkligande av planen vidtas.

3.2.3 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on taajamatoimintojen aluetta ja vesialuetta. Storörens niemen sijainti on osoitettu venesatama.



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

3.2.3 Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland har planändringsområdet anvisats för tätortsfunktioner och som vattenområde. En båthamn har anvisats för Storörens udde.

Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). En blå pil anger läget för Storörens udde.



Uudenmaan toiseen vaihemaakuntakaavaan sisältyvä Östersundomin alue. Storörens niemen sijainti on osoitettu punaisella nuolella. Alue on merkitty maakuntakaavassa raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Östersundoms område som ingår i etapplandskapsplan 2 för Nyland. Läget för Storörens udde har markerats med en röd pil. I landskapsplanen har området markerats som ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på bantrafiken.

3.2.4 Yleiskaavat

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Si-poon yleiskaavassa 2025 kaavamuuosalue on taajamatoimintojen aluetta ja vesialuetta. Kaavamuuosalueen vieriselle Storörenin niemelle on osoitettu venesatama.

Kaavamuutosaluetta koskevat Sipoon yleiskaavassa 2025 seuraavat kaava-merkinnät ja -määräykset:

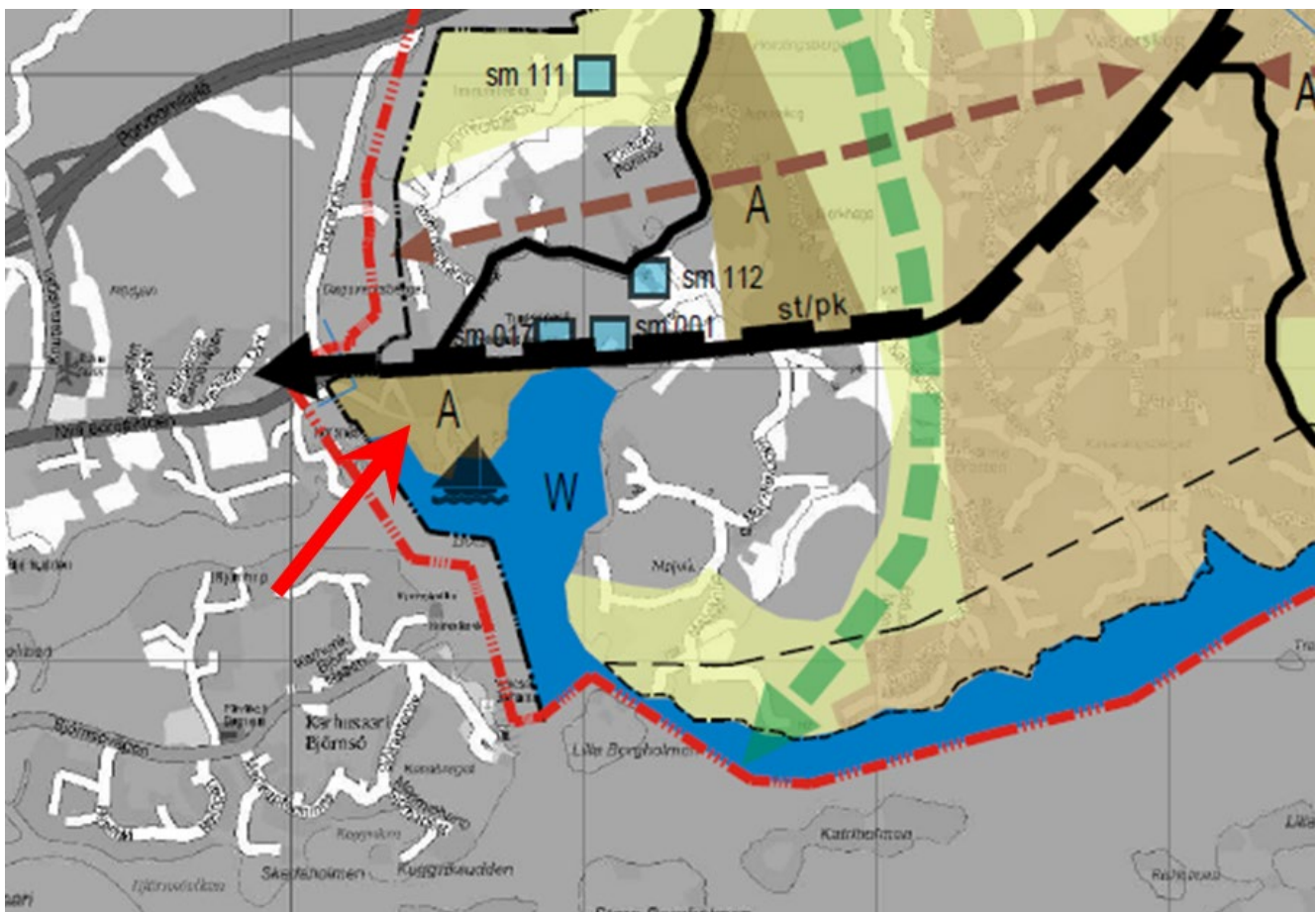
- Taajamatoimintojen alue (A) Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.
- Vesialue (W).

3.2.4 Generalplaner

I generalplanen med rättsverkningar för Sibbo 2025, godkänd av kommunfullmäktige i Sibbo 15.12.2008, är planområdet område för tätortsfunktioner och vattenområde. En båthamn har anvisats för Storörens udde intill planändringsområdet.

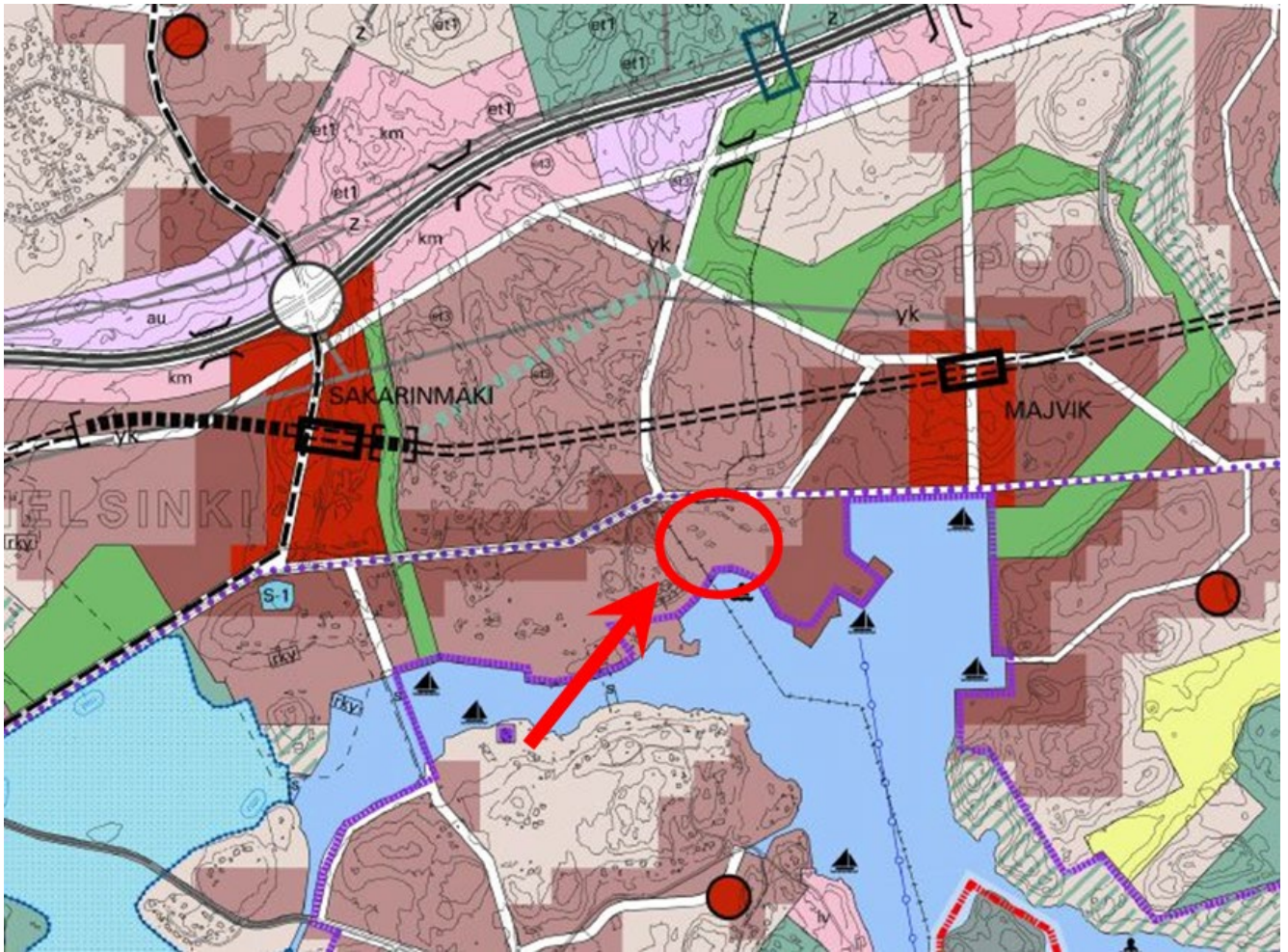
För planändringsområdet gäller följande planbeteckningar och -bestämmelser i generalplanen för Sibbo 2025:

- Område för tätortsfunktioner (A). Med beteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner. Området är avsett att detaljplaneras. Den noggranna avgränsningen av området bestäms i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen har anvisats områden för boende och andra tätortsfunktioner som service, byggnadsområden för industri, trafikleder som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden, specialområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Utgångspunkten för planeringen bör vara att skapa en vacker miljö. Området blir mångsidigt till sin landskapsbild genom att använda olika hustyper.
- Vattenområde (W).



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (Kho 23.12.2011). Storörenin niemen sijainti kartalla on osoitettu punaisella nuolella.

*Utdrag ur Generalplanen för Sibbo 2025 (Hfd 23.12.2011).
Storörens udde har betecknats med en röd pil på kartan.*



Ote Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteisestä Östersundomin yleiskaavaehdotuksesta. Nähtävilläoloaika Sipoossa oli 12.1.- 4.3.2015. Kaavamuutosalue on osoitettu yleiskaavaehdotuksessa pientalovaltaiseksi alueeksi.

Utdrag ur generalplaneförslaget för Östersundom som är gemensamt för Helsingfors, Sibbo och Vanda. Förslaget var framlagt i Sibbo 12.1–4.3.2015. Området för planändringen har anvisats som ett småhusdominerat område i förslaget till generalplan.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 02.03.2009 hyväksymä ja 02.07.2009 lainvoimaiseksi tullut Storörens asemakaava ja asemakaavan muutos (B 13). Muutosalueetta koskevat mm. seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset:

- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-7). Alue on varattu yleiseen käyttöön uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi.
- Alueen keskiosassa on sitova rakennusala I-kerroksiselle 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle, itäosassa on sitova aluerajaus leikki- ja oleskelu-alueelle (le).
- Osa VU-7 alueesta on asemakaavassa osoitettu puhdistettavaksi / kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa-1). Pilaantuneen maa-alueen tarkka sijainti ja laajuus on selvitetty ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle sijoitetaan pumppuasema (ET-1);
- Vesialue (W);
- Katualue; (ÖRNVIKINTIE);
- Katu- ja virkistysalueen maanpinnan likimääräinen korkeusasema on määritetty tasoille + 1,0, +1,5 ja +2,0.

Lisäksi aluetta koskevat mm. seuraavat määräykset:

- Katujen Kuuma linja – Örnvikintie – Sipoonranta rajautuvan linjan eteläpuolella asemakaava-alueen maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristönsuojeluviranomaiselle ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.
- Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia ja lisäselvityksiä vedenalaisen luonnon osalta.
- Alueelle laaditaan erilliset sitovat rakennustapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohje. Niiden tulee käsittää korttelialueiden lisäksi katu-, tori- ja virkistysalueet ja maa-alueen rajautuminen meren vesialueeseen. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös maanpinnan uusi tavoitetaso ja esittää sen rajautuminen sellaisiin reunalueisiin, joilla maanpinnan tasoa ei muuteta.
- Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: - VU-7 alueen autopaikotus Storörentien pysäköintipaikoilla (p) ja LP -alueilla rakennusvalvontaviranomaisen rakennus- tai maisematyöluvan yhteydessä edellyttämä autopaikkamäärä. Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä suojaistutuksin ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 8 autopaikkaa käsittäviin osiin.

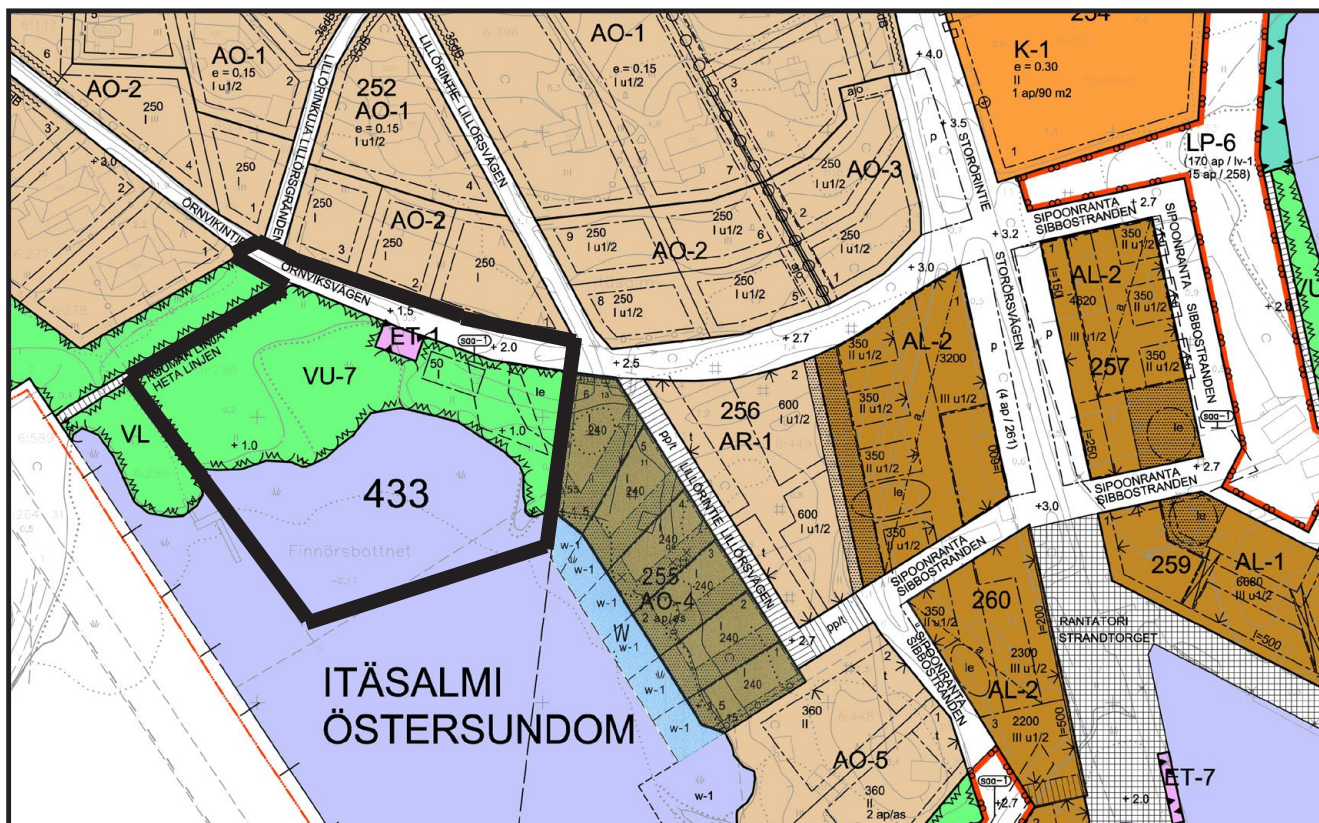
3.2.5 Detaljplan

På planområdet gäller detaljplanen och detaljplaneändringen för Storören (B 13) som godkändes av kommunfullmäktige 02.03.2009 och vann laga kraft 02.07.2009. För ändringsområdet gäller bl.a. följande planbeteckningar och -bestämmelser:

- Område för idrotts- och rekreationstjänster (VU-7). Området är reserverat för allmänt bruk som badstrand, lekpark och anlagd park.
- I områdets mellersta del finns en bindande byggnadsyta för en ekonomibyggnad på 50 m²-vy i en våning, i östra delen bindande områdesavgränsning för lek- och vistelseområde (le).
- En del av VU-7-området har i detaljplanen anvisats som markområde som ska saneras/istandsättas (saa-1). Det noggranna läget och storleken på det förorenade markområdet ska utredas och marken istandsättas innan bygandet startas eller andra åtgärder vidtas.
- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området placeras en pumpstation (ET-1);
- Vattenområde (W);
- Gatuområde; (ÖRNVIKSVÄGEN);
- Den approximativa höjdnivån för gatu- och rekreationsområdets marknivå har fastställts till + 1,0, +1,5 och +2,0.

För området gäller ytterligare bl.a. följande bestämmelser:

- En utredning av jordmånens tillstånd på den del av detaljplaneområdet som är beläget söder om linjen Heta linjen - Örnviksvägen – Sibbostrand ska tillställas miljöförvaldsmyndigheterna och eventuell förorenad eller nedskräpad mark ska saneras innan man börjar bygga eller vidta andra åtgärder.
- Muddringsarbeten förutsätter tillstånd i enlighet med vattenlagen samt tilläggsutredningar av undervattensnaturen.
- Separata bindande anvisningar om byggnadssättet och om planeringen av närmiljön utarbetas för området. De ska utöver kvartersområdena också omfatta gatu-, torg- och rekreationsområdena samt avgränsningen av landområdet mot havet. I planen ska också den nya eftersträvarde marknivån beaktas och dess angränsning till sådana randområden anges, på vilka markytan inte höjs.
- Bilplatser ska byggas enligt följande: - VU-7-områdets bilparkering på Storörvägens parkeringsplatser (p) och på LP-områdena det antal bilplatser som förutsatts i samband med byggnadstillsynsmyndigheternas beviljande av tillstånd för byggnads- och miljöåtgärder. Parkeringsplatserna ska åtskiljas från omgivningarna med skyddsplanteringar och disponeras med hjälp av träd- och buskplanteringar så att de bildar delar för högst 8 bilplatser.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kv 2.3.2009). Kaavamuutos-alueen raja on esitetty kartalla mustalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoo kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.7 Aloite, aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Sipoo kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2010 § 8, että kunta ryhtyy asemakaavoittamaan aluetta. Sipoo kunta on tehnyt maanomistajan kanssa sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Sipoo kunta teki 01.08.1995 maanomistajan kanssa rakennuslain 133 §:n mukaisen sopimuksen saada kerta-korvauksesta sijoittaa yleisen vesi- ja viemäriverkon putkia, kaivoja ja pumppuasema laitteineen suunnitelmassa esitetyille paikoille. Työalueen leveys on sopimuksen mukaan 15 metriä. Sopimus sitoo myös kiinteistön myöhempää omistajaa.

Utdrag ur den gällande detaljplanen för området (kf 2.3.2009). Den preliminära avgränsningen av planändringsområdet markerad med svart linje.

3.2.6 Byggnadsordning

Utöver de lagrum och bestämmelser om markanvändning och -byggnad som ingår i Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen ska bestämmelserna i Sibbo kommuns byggnadsordning, fastställd av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 tillämpas, om inte annat har bestämts i denna sak i generalplanen med rättsverkningar, detaljplanen eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna sålunda att planbestämmelserna är primära.

3.2.7 Initiativ och avtal som gäller området

Frågan om detaljplaneändringen har väckts på initiativ av markägaren. Sibbo kommunfullmäktige beslöt under sitt möte 19.1.2010 § 8 att kommunen ska inleda detaljplanering av området. Sibbo kommun har ingått avtal med markägaren om att planläggningen ska inledas.

Sibbo kommun ingick 01.08.1995 ett avtal med markägaren i enlighet med 133 § i bygglagen om att mot en engångsersättning få placera rör för allmänt vatten- och avloppsrörssystem, brunnar och en pumpstation med tillhörande anordningar på de platser som anvisats i planen. Arbetsområdet är enligt avtalet 15 meter brett. Avtalet binder också kommande ägare till fastigheten.

3.2.8 Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvien osin Storörenin lainvoimaisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Osa aiemmista selvityksistä ei kohdistu nyt kyseessä olevaan muutosalueeseen, jonka maankäyttö ei ko. yhteydessä muuttunut alueen ensimmäisessä asemakaavassa (kv. 25.03.1993 § 78, vahvistettu 07.02.1996) esitetystä merkittävästi.

- Luontoselvitys. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohja-eläinselvitys. Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008
- Lisäksi alueen muiden kaavamuutosten yhteydessä on tehty mm. seuraavat selvitykset:
- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus, FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, Alleco Oy, 29.07.2010.
- Meritulvaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys Storörenin alueen yleisistä virkistysalueista sekä lähialueiden uimaranta-alueista, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.08.2012

3.2.8 Övriga planer och utredningar som gäller området

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska planen grundas på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser.

Som grund för utarbetandet av planen och konsekvensbedömningen ska till tillämpliga delar användas de utredningar och planer som gjorts i samband med den lagakraftvunna detaljplanen och detaljplaneändringen för Storören. En del av de tidigare utredningarna gäller inte det aktuella ändringsområdet, vars markanvändning inte i ifråga varande sammanhang har ändrats nämnvärt från det som föreslagits i områdets första detaljplan (kf. 25.03.1993 § 78, fastställd 07.02.1996).

- Naturinventering. Sito Oy, 30.10.2008
- Storörenin vesialueen vesikasvillisuuskartoitus ja pohja-eläinselvitys. Alleco Oy, 30.09.2008
- Maaperän haitta-ainetutkimus. Geo-Juva Oy, 24.09.2008
- Yleispiirteinen pohjatutkimus. Geo-Juva Oy, 26.08.2008
- Alustava vesihuoltotarkastelu. Sito Oy, 31.10.2008

I samband med andra planändringar i området har ytterligare gjorts bland annat följande utredningar:

- Sipoonranta, Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma, FCG Planeko Oy, 29.09.2009
- Jätekartoitus, FCG, 23.02.2010
- Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymisen kartoitus Sipoonlahdella, Alleco Oy, 29.07.2010.
- Meritulvaselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012
- Selvitys Storörenin alueen yleisistä virkistysalueista sekä lähialueiden uimaranta-alueista, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 28.08.2012

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kaavanmuutostyön tarkoituksena on muuttaa lainvoimaisessa asemakaavassa yleiseen käyttöön - uimarannaksi, leikkipuistoksi ja rakennetuksi puistoksi - varastusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osa kahdeksi omarantaiseksi erillispientalotontiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoon kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.1.2010 § 8, että kunta ryhtyy asemakaavoittamaan aluetta. Sipoon kunta on tehnyt maanomistajan kanssa sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavamuutokseen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat, viranomaiset ja yhteisöt sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Muutosalueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat;
- Storörens asemakaava-alueen asukkaat;
- Alueella toimivat yrittäjät, yhdistykset ja järjestöt;
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristö-osasto, sivistysosasto ja kiinteistö- ja mittaussyksikkö;
- Kunnan päätöksentekijät
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Helsingin kaupunki, Uudenmaan ELY -keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesi

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu 12.4.2012 kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat,

Planeringsskeden

4.1 Behovet av detaljplanering

Frågan om detaljplaneändringen har väckts på initiativ av markägaren. Syftet med detaljplaneändringen för rekreativsområdet Örnvikstrand på Storören är att en del av den lagakraftvunna detaljplanen som reserverats för allmänt bruk – som badstrand, lekpark och anlagd park – ändras till två tomter för fristående småhus med egen strand.

4.2 Planeringsstarten och beslut i anslutning till den

Sibbo kommunfullmäktige beslöt under sitt möte 19.1.2010 § 8 att kommunen ska inleda detaljplanering av området. Sibbo kommun har ingått avtal med markägaren om att planläggningen ska inledas.

4.3 Deltagande och samverkan

4.3.1 Intressenter

Intressenter i planändringsprocessen är enligt 62 § MBL områdets markägare, myndigheter och samfund samt alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen.

Följande intressenter är centrala för detta detaljplaneområde:

- Markägarna till ändringsområdet och grannfastigheter-na;
- Invånarna i Storörens detaljplaneområde;
- Företagare, föreningar och organisationer som är verksamma på området;
- Kommunala förvaltningsorgan och sakkunniginstanser som tekniska och miljövårdssektionen, bildningssektionen samt mättnings- och fastighetsenheten
- Kommunens beslutsfattare
- Övriga myndigheter och samarbetsorganisationer som Helsingfors stad, NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Östra Nylands räddningsverk och Tusbynejdens vattenverk

4.3.2 Anhängiggörande

Meddelande om anhängiggörandet av projektet och programmet för deltagande och bedömning har 12.4.2012 ingått i kommunens officiella annonsorgan och i orts-

Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Borgåbladet ja Vartti). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanviraston ilmoitustaululla, Söderkullan kirjastossa sekä kunnan internet –sivuilla www.sipoo.fi.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vas-taavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Sipoon kunnantalolle Kuntalaan sopimalla ajankohdasta etukäteen.

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että kaikilla, 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, virallisella ilmoitustaululla Sipoon kunnantalolla Kuntalassa sekä Söderkullan kirjastolla. 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 postitse 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.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internetkoti-sivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntalan pääsisäänkäynnin vieressä, Iso Kylätie 18, Nikkilä).

tidningarna (Borgåbladet, Hufvudstadsbladet, Sipoon Sanomat, Helsingin Sanomat, och Vartti). Programmet för deltagande och bedömning har också varit framlagt till på-seende på kommunens anslagstavla i Söderkulla bibliotek samt på kommunens Internetsidor www.sipoo.fi

4.3.3 Förfaranden för delaktighet och växelverkan

Utöver detta har intressenterna under hela planläggnings-processen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på detalj-planearbetet per e-post, brev eller telefon. Man kan också träffa planläggaren på Sockengården i Sibbo om man har avtalat om en lämplig tidpunkt i förväg.

Utgångspunkten för informationen är att alla de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Information om hur planarbetet framskrider samt om viktiga skeden med tanke på deltagandet ingår i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor (www.sipoo.fi) och officiella anslagstavla i Sockengården i Sibbo samt på Söderkulla bibliotek. Utöver den allmänna informationen informeras de av kommunen kända fastighetsägarna på planområdet och angränsande områden per brev om centrala skeden i planläggningsarbetet.

Till dem som har sänt in en skriftlig anmärkning till förslagen till ändringar i detaljplanen och som har bifogat sina kontaktuppgifter sänds ett ställningstagande (s.k. bemötande) som har motiverats av kommunen. Information om beslutet om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar, vilka under påseendetiden skriftligen har anhöllit om detta samt gett sina kontaktuppgifter.

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens Internetsidor där planläggnings-materialet publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen: www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat.

Kungörelser angående planen ingår i kommunens officiella annonseringsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor (www.sipoo.fi) och officiella anslagstavla (Sockengården invid huvudingången, Stora Byvägen 18, Nickby).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Kaavamuutokselle asetetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa osa yleiseen käyttöön tarkoitettusta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta erillispientalojen korttelialueeksi kahta uutta omakotitonttia varten.

Kaavaratkaisulla pyritään luomaan edellytykset rakennetun ja muun ympäristön kannalta toimivalle ja hyvälle ratkaisulle.

Rakentamista tullaan ohjaamaan ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Uudisrakentaminen ja tiet suunnitellaan siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja rakennetta.

4.4 Detaljplanens syften

4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan uppgörs ska landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar beaktas på det sätt som ovan bestämts.

En detaljplan ska utarbetas så att man skapar förutsättningar för en sund, trygg och trivsam livsmiljö, för tillgång till service i området samt för trafikmässiga arrangemang. Man ska värna om den byggda miljön och naturmiljön och får inte förstöra särskilda värden som ansluter sig till dem. I det område som planeras eller i dess näromgivning ska finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation.

Detaljplanen får inte medföra sådan betydande försämring av kvaliteten i livsmiljön för någon, om detta inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Detaljplanen får inte heller orsaka markägaren eller annan rättsinnehavare sådan orimlig begränsning eller orimlig olägenhet som kan undvikas utan att de mål eller krav som ställs på planen åsidosätts.

4.4.2 Mål som uppställts för detaljplanen

Detaljplanen har som syfte att ändra en del av ett område som är avsett för allmänt bruk för idrotts- och rekreationsändamål till ett kvartersområde för två nya egnahemstomter.

Strävan är att med planlösningen skapa förutsättningar för en lösning som är fungerande och god med tanke på den byggda och övriga miljön.

Byggandet kommer att styras med beaktande av miljön och landskapet. Nybyggnationen och vägarna planeras så att de kompletterar det befintliga byggnadsbeståndet och den befintliga strukturen.

Asemakaavan kuvaus

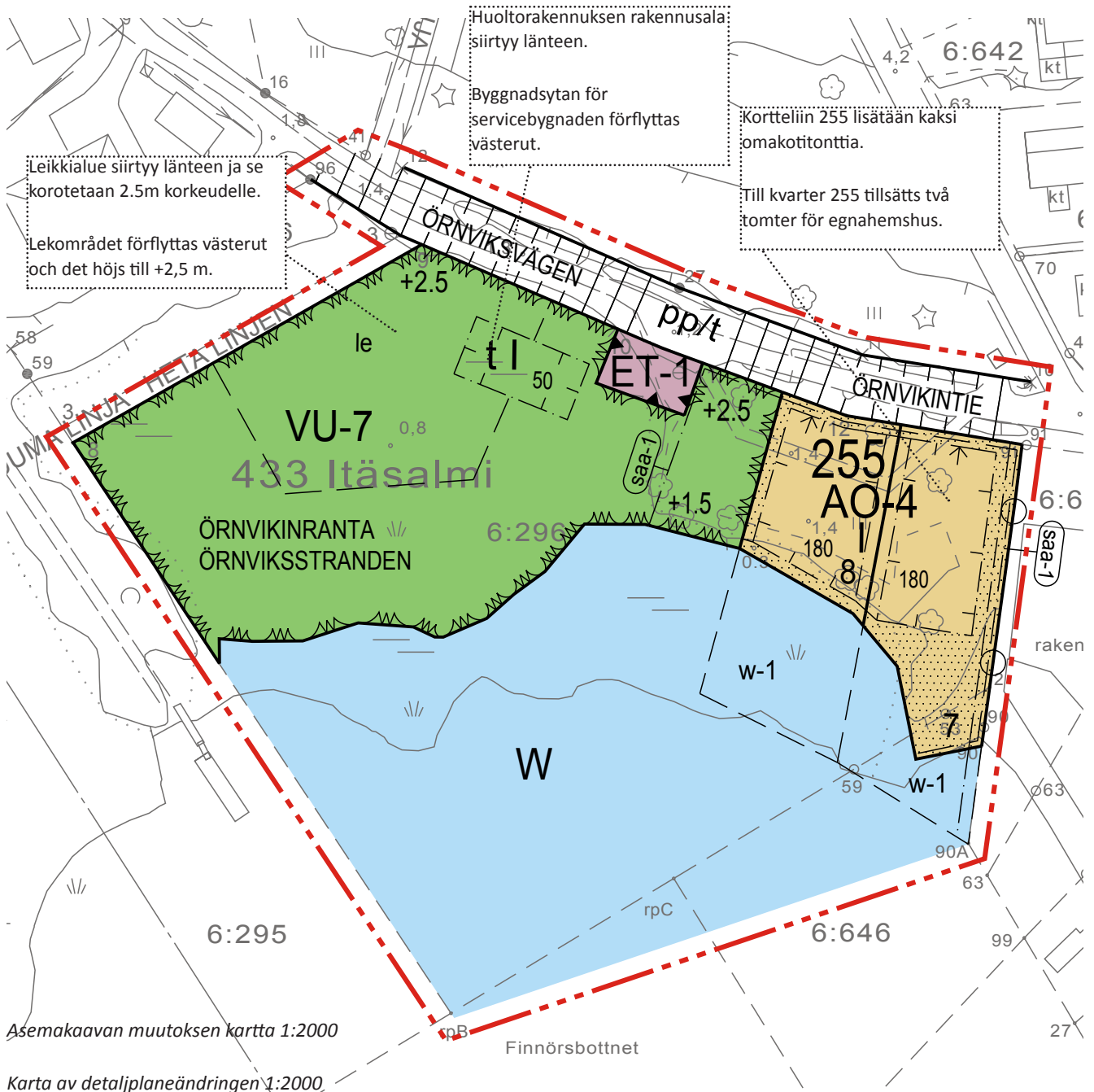
Detaljplanebeskrivning

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan kahden erillispientalotontin toteuttaminen ja asuinrakennusten rakentaminen Örnvikintien eteläpuoliselle alueelle. Kaavaratkaisu jatkaa alueen itäpuolisen Sipoonrannan suunniteltua rakennetta. Kaavalla mahdollistetaan lisäksi uimarannan ja yleisen leikkialueen toteuttaminen alueen länsiosaan.

5.1 Planens struktur

Genom planen skapas möjligheten att bilda två tomter för fristående småhus och att uppföra byggnaderna på området söder som Örnviksvägen. Planlösningen bygger vidare på den struktur som har planerats för Sibbostrand öster om området. Genom planen görs också möjligt att anlägga en allmän simstrand och en lekpark på den västra delen av områden.



5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,3225 ha. Siitä maa-aluetta on noin 0,7252 ha ja vesialuetta noin 0,5973 ha.

Alueelle muodostuu 2 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille (AO-4).

Omakotitontit ovat kooltaan 968 m² ja 616 m². Rakennusoikeutta molemmille tontille on osoitettu 180 k-m², minkä lisäksi tontille voidaan sijoittaa 20 k-m²/asunto asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai säilytystilaa.

Alue	Pinta-ala (m ²)	RO (k-m ²)	Tontteja
AO-4	1585	360	2kpl
VU-7	4462	50	-
ET	137	-	-
W	5 841	-	-
(pp/t)	1212	-	-

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu osin alueen itäpuolelle, Sipoonrannan alueelle suunniteltuihin palveluihin.

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.2.1 Korttelialueet

AO-4 Erillispientalojen korttelialue

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialue AO-4, jolla sijaitsee kaksi ohjeellista tonttia. Korttelialuetta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 20 k-m² / asuntoihin liittyvää teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.

5.2.2 Muut alueet

VU-7 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

VU-7 alueelle voidaan toteuttaa yleinen puistoalue, leikkipuisto sekä uimaranta. Alueelle on osoitettu 50 k-m² rakennusala, jolle saa rakentaa uimarannan toimintaa palvelevan pienen talousrakennuksen. VU-7 alueen tarvitsemat pysäköintitilat ovat yleisillä pysäköintialueilla ja kadunvarressa pysäköimispaikoilla.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

ET-alueella sijaitsee yleistä vesihuoltoverkkoa palveleva pumppaamo, joka pumppaa alueen jätevedet Etelä-Sipoon siirtoviemäriin, jonka kautta ne ohjataan Helsingissä sijaitsevaan Viksbackan puhdistamoon.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är cirka 1,3225 ha. Av det är andelen markområde ca 0,7252 och vattenområde cirka 0,5973 ha.

På området bildas 2 nya byggplatser för egnahemshus (AO-4).

Egnahemstomterna är 968 m² och 616 m² stora. För båda tomterna anvisas 180 m²-vy byggrätt. Utöver denna är det tillåtet att bygga tekniskt, lager- eller förrådsutrymme på 20 m² /bostad på tomten.

Område	Yta (m ²)	BR (m ² -vy)	Tomter
AO-4	1585	360	2st
VU-7	4462	50	-
ET	137	-	-
W	5 841	-	-
(pp/t)	1212	-	-

5.1.2 Service

Planområdet betjänas delvis av servicen som planerats för området Sibbostrand som ligger öster om planområdet.

5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser

5.2.1 Kvartersområden

AO-4 Kvartersområde för fristående småhus

I planen har anvisats ett område för fristående småhus AO-4, på vilket det finns två riktgivande tomter. Planbestämmelserna för kvartersområdet är följande:

- Utöver byggnadsrätten får byggas 20 m²-vy/bostad för tekniska- eller lagerutrymmen eller garage på markplan.

5.2.2 Övriga områden

VU-7 Område för idrotts- och rekreationservice

På VU-7-området kan anläggas ett allmänt parkområde, en lekpark och en badstrand. På området har anvisats en byggnadsyta på 50 m²-vy för att uppföra en liten ekonomibyggnad som betjänar badstranden. Parkeringsutrymmena som behövs för området VU-7 finns på allmänna parkeringsområden och på parkeringsplatserna vid gatukanten.

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

På ET-området finns en pumpstation för det allmänna vattenförsörjningsnätet. Den pumpar avloppsvattnet från området till överföringsavloppet i Södra Sibbo och leds därifrån vidare till Viksbacka avloppsreningsverk i Helsingfors.

5.2.3 Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu seuraavat koko kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset:

- Alueelle laaditaan erilliset sitovat rakennustapaohjeet ja lähiympäristön suunnitteluohje. Niiden tulee käsittää korttelialueiden lisäksi myös katu-, ja virkistysalueet ja maa-alueen rajautuminen.
- Katujen Kuuma linja - Örnvikintie rajautuvan linjan eteläpuolella asemakaava-alueen maaperän tilasta tulee toimittaa selvitys ympäristönsuojeluviranomaiselle ja mahdollisesti pilaantunut tai roskaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.
- Alueella on ohjeellinen tonttijako. Tonttien lukumäärää ei saa lisätä tai vähentää tontteja yhdistelemällä tai jakamalla.
- Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:
 - AO -kortteleissa 2 ap / asunto
 - VU-7 alueen autopaikoitus Storörintien pysäköintipaikoilla (p) ja LP-alueilla rakennusvalvontaviranomaisen rakennus- tai maisematyöluvan yhteydessä edellyttämä autopaikkamäärä.
- Rakennukset tulee jakaa enintään 15m pituisiin osiin joko porrastamalla sivusuunnassa tai matalammin rakennusosin.
- Rakennuksen alimman kerroksen lattiatason on oltava vähintään tasolla +3m merenpinnasta.
- Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 8m, ei saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään 1m autopaikkojen tasoa ylempänä.
- Ranta on pengerrettävä eroosion kestäväksi yhtenäisesti koko korttelialueella. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +8,50m.
- Kattomuoto on kaksoispulpetti- tai harjakatto. Julkisivut pääosin puuta, yleisväritys tumma.
- Ruoppaukset edellyttävät vesilain mukaisia lupia ja lisäselvityksiä vedenalaisen luonnon osalta.
- Öljysäiliö on sijoitettava maanpäälliseen, helposti saatavuttavaan tilaan
- Ohjeelliselle vesialueen osalle w-1 saa rakentaa omaan käyttöön laiturin enintään kahta venepaikkaa varten. Laiturin pituus saa olla enintään 10 m rakennetusta rantaviivasta.

5.2.3 Allmänna bestämmelser

I detaljplanen ingår följande allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet.

- För området utarbetas separat bindande bygganvisningar och en planeringsanvisning för närmiljön. Utöver kvartersområdena bör dessa även omfatta gatu- och rekreatiomsområden samt angränsningen till markområdet.
- En utredning av jordmånens tillstånd på den del av detaljplaneområdet som är belägen söder om linjen Heta linjen - Örnviksvägen ska tillställas miljöförvaldigheten, och eventuell förorenad eller nedskräpad mark ska saneras innan man börjar bygga eller vidta andra åtgärder.
- Tomtfördelningen på området är riktgivande. Tomternas antal får inte ökas eller minskas genom att kombinera eller dela tomterna.
- Bilplatser ska byggas enligt följande:
 - I AO-kvarteren 2 bp / bostad
 - Bilparkering för VU-7-området på Storörsvägens parkeringsplatser (p). På LP-områdena anläggs ett sådant antal bilplatser som förutsätts av byggnadstillsynsmyndighetens bygglov eller landskapsarbetstillstånd.
- Byggnaderna bör delas in i högst 15 meter långa delar endera genom terrassering sidlänges eller genom lägre byggnadsdelar.
- Golvnivån på byggnadens lägsta våning bör ligga minst +3 meter över havet.
- En fasad vars rätvinkliga avstånd från en bilplats är mindre än 8 meter får inte förses med huvudfönster till ett bostadsrum om inte bostädernas golvyta är minst 1 meter högre än bilplatsernas höjdnivå.
- Stranden bör terrasseras så att den håller för erosion. Terrasseringen bör utföras på ett enhetligt sätt på hela kvartersområdet. Byggnadens tak får ligga högst +8,50 meter över havet.
- Taket bör vara ett dubbelt pulpettak eller sadeltak. Fasaderna ska övervägande vara av trä och mörka till sin allmänna färgsättning.
- Muddringar förutsätter tillstånd enligt vattenlagen samt tilläggsutredningar av undervattensnaturen.
- Oljebehållare bör placeras i ett lättillgängligt utrymme ovan jord.
- På den riktgivande delen av vattenområde w-1 är det tillåtet att anlägga en brygga för privat bruk med högst två båtplatser. Bryggans längd får vara högst 10 meter från den byggda strandlinjen.

5.3 Rannan toteutus

Oheisessa kuvassa on esitetty asemakaavan korkeusasemien edellyttämien maanpinnan muokkausten ja rannan toteuttamisen mahdolliset ratkaisut. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Örnvikintien korotusta 2.5m korkeuteen merenpinnasta sekä maaperän stabilointia Örnvikintien, asuintonttien, leikkialueen sekä uimarannan huoltorakennuksen perustusten osalta.

Maanpinnan muokkaus ja täyttö mahdollistavat myös korttelin 252 tonttien rakentamisen riittävään korkoon mahdollisen tulvariskin kannalta.

5.4 Perustamistapa

Elokuussa 2013 tonteille tehtiin neljä painokairausta perustamistapojen selvittämiseksi. Painokairausten yhteydessä suoritettiin pilaantuneiden maiden tutkimus. Seuraavassa on esitetty pohjatutkimusten perusteella alustavat periaatteet alueen perustamistavaksi.

Kysein alue on pohjarakennusteknisesti hyvin vaativa, koska maapohja on pehmeää ja rannan stabiliteetti on pieni saven heikon lujuuden takia.

Rakennusten lattiataso on suunniteltu alustavasti korkoon +3.00. Rakennukset ovat kellarittomia. Rakennukset perustetaan paalutuksen varaan ja kaikki rakennusten vierustat sekä alustat syvästabioidaan. Katu- ja piha-alueiden maanpinnan taso tulee nousemaan tasovälille +2.0...+2.5, jolloin lisätätön paksuus on 1.0-1.5m. Pohjavahvistustoimenpiteenä ehdotetaan syvästabilointi pilareilla.

Stabiloiduilla alueilla putkiliinat perustetaan maanvaraisesti stabiloidun ja täytökerroksen varaan.

Katualueet

Örnvikintiellä on tonttien kohdalla suoritettu massanvaihto kalliopintaan asti Sipoonrannan alueen rakentamisen yhteydessä. Samalla alueella suoritettiin putkistojen uudelleen perustaminen geoverkoilla ja arinalla maanvaraisesti massanvaihdon varaan.

Örnvikintiellä on suoritettava pohjavahvistaminen massanvaihdon tai syvästabioimalla kaavamuuosalueen kohdalla. Örnvikintietä joudutaan korottamaan tonttiliittymien johdosta. Tässä yhteydessä varmistetaan nykyisen putkien ja kaivojen perustaminen ja pohjien kantavuus.

Rantarakenne

Rantarakenne perustetaan stabiloidun saven varaan ja rakennetaan luiskattuna maarakenteena. Rantarakenteen rakenteet jatkuvat ulkonäöllisesti ja rakenteellisesti samanlaisena kuin naapuritontin Sipoonrannan Sluupin rakenteet on rakennettu.

Vesialue

Rantarakenne vakavuus varmistetaan lamelleittain tehdyillä stabilointipilareilla ja louhekiiviluiskin. Ruoppaus suoritetaan samaan tasoon (-2.0) kun naapuritontin Sipoonrannan Sluuppi.

5.3 Formande av stranden

På bilden nedan visas den bearbetning av markytan som förutsätts av detaljplanens höjdnivåer samt möjliga lösningar för hur stranden ska formas. Genomförandet av detaljplanen förutsätter en höjning av Örnviksvägen till 2.5 meters höjd över havet och stabiliseringen av jordmånen för grunderna till Örnviksvägen, bostadstomterna, lekplatsen och servicebyggnaden på badstranden.

Genom att bearbeta och fylla ut marken blir det även möjligt att anlägga tomterna i kvarter 252 på en tillräcklig höjd med tanke på översvämningsrisken.

5.4 Grundningssätt

I augusti 2013 utfördes fyra viktsonderingar på tomterna för att utreda grundningssätten. I samband med viktsonderingarna gjordes även en undersökning av förorenad mark. Nedan presenteras de preliminära principerna för hur området bör grundas.

Området i fråga är väldigt krävande grundbyggnadstekniskt sett eftersom marken är mjuk och stranden är instabil på grund av lerans svaga hållfasthet.

Byggnadernas golvnivå har preliminärt planerats till en höjd på +3.00. Byggnaderna har ingen källare. Byggnaderna grundas på pålar och alla områden intill byggnadernas väggar och under byggnaderna djupstabiliseras. Marknivån på gatu- och gårdsområdena kommer att stiga till +2.0...+2.5, vilket innebär att tilläggsfyllnadens tjocklek är 1.0-1.5 m. Som grundförstärkningsåtgärd rekommenderas djupstabilisering med pålar.

På stabiliserade områden grundas rörlinjerna på marken ovanpå stabiliserad och utfylld mark.

Gatuområden

Vid tomterna längs Örnviksvägen har massabytte utförts ända ner till bergsytan i samband med att Sibbostrandsområdet byggdes. Samtidigt grundades rören på nytt på området med geonät och galler på marken ovanpå massabyttet.

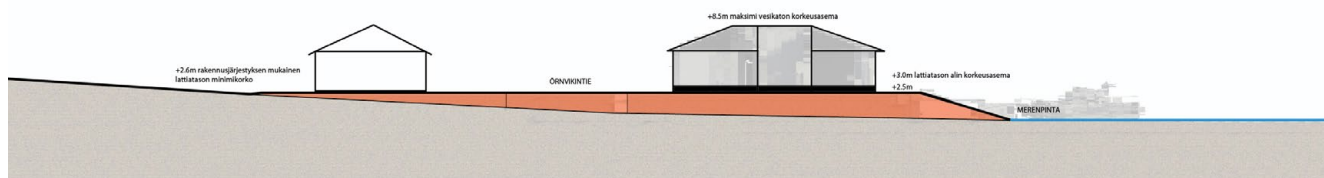
På Örnviksvägen bör grunden förstärkas genom massabytte eller genom djupstabilisering vid området för planändringen. Örnviksvägen måste höjas på grund av tomtanslutningarna. I samband med detta säkras den nuvarande grunden för rör och brunnar samt grundernas bärbarhet.

Strandstruktur

Strandstrukturen grundas på stabiliserad lera och anläggs i en sluttande form. Konstruktionerna för strandstrukturen fortsätter utseende- och konstruktionsmässigt på samma sätt som konstruktionerna på granntomten Sipoonrannan Sluuppi.

Vattenområde

Strandstrukturens stabilitet säkerställs med hjälp av stabiliseringspelare och sprängstensramper. Muddring utförs till samma nivå (-2.0) som på granntomten Sipoonrannan Sluuppi.



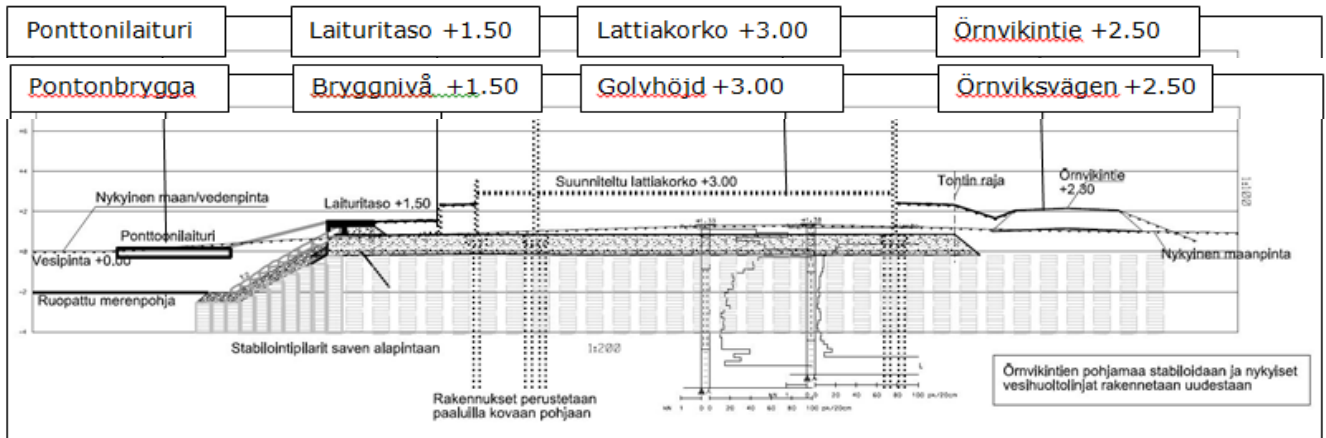
Kuva: leikkaus ja 3D-havainnekuva rakentamisen ja tulvasuojelun edellyttämistä täytöistä asemakaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Örnvikintien katualue ja sitä ympäröivien korttelialueiden piha on nostettu korkoon +2.50 m merenpinnasta. Osa puistoalueesta (mukaanlukien leikkipuiston huoltorakennus ja leikkipaikka) on korossa +2.00 m. Piha-alue viettää tasaisesti rantaviivaan tyyppi-leikkauksessa esitetyn periaatteen mukaisesti siten, että rantaviivan käsittely on yhdenmukainen viereisen korttelialueen kanssa.

Bild: skärning och 3D-illustration över de fyllnader på detaljplaneområdet och i närområdet som byggande och översvämningsskydd förutsätter. Örnviksvägens gatuområde och de omgivande kvartersområdenas gårdar har höjts till höjdläget +2,50 m ovanför havsytan. En del av rekreationsområdet (även lekplatsen och dess ekonomibyggnad) har höjdläget +2,00 m. Gårdsområdet lutar jämnt mot strandlinjen i enlighet med principskärningen så, att bearbetningen av strandlinjen motsvarar strandlinjen i det intilliggande kvarteret.



Kuva rannan mahdollisesta toteutuksesta.

Bild av hur stranden kan anläggas.



Kuva: Tyypilleikkaus rannan toteuttamisesta.

Bild: Typsnitt av formandet av stranden

Lähde: Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, Sipti Infra Oy 2013

Källa: Utredning av jordmånsförhållandena och genomförandet av kommunaltekniken på planeringsområdet (fi. Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallistekniikantoteuttamisesta), Sipti Infra Oy 2013

5.5 Kunnallistekninen verkosto

Asemakaavan muutoksessa suunnitellut tontit sijaitsevat lähimmillään 17 metrin etäisyydellä nykyisestä Örnvikin pumppaamosta.

Suunniteltujen omakotitalojen viemärit ja vesijohdot on suunniteltu liitettäväksi nykyiseen Örnvikin pumpaamoon johtavaan vesihuoltolinjaan.

Nykyinen hulevesiputki sijaitsee pohjavahvistetulla (stabiloidulla) alueella suunniteltujen tonttien rajalla. Tulevia rakenteita ei suunnitella nykyisen putken päälle ja hulevesien purku toimii entisellään.

Tonttien liittyminen alueen kunnallistekniikkaan ja perustamistapa on esitetty tarkemmin selvityksessä suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, Sipti Infra Oy 2013

5.5 Kommunalteknisk nät

De tomter som planerats i ändringen av detaljplanen ligger som närmast 17 meter från den nuvarande pumpstationen i Örnvik.

Avloppen och vattenrören i de planerade egnahemshusen har planerats så att de ska anslutas till den vattenförsörjningslinje som leder till den nuvarande pumpstationen i Örnvik.

Det nuvarande dagvattenröret finns på ett grundförstärkt område vid gränsen till de planerade tomterna. Kommande konstruktioner planeras inte ovanpå det nuvarande röret och utsläppet av dagvattnet fungerar på samma sätt som tidigare.

Anslutandet av tomterna till områdets kommunalteknik samt tomternas grundningssätt visas noggrannare i utredningen av jordmånsförhållandena på planeringsområdet och genomförandet av kommunaltekniken (Suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallistekniikan toteuttamisesta), Sipti Infra Oy 2013.

Vaikutusten arviointi

6.1 Arviointiperusteet

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Arviointi raportoidaan kaavaselostuksessa.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia suunnittelualueelle, sen lähistön asuinalueelle ja yleiseen meren uimaranta-alueeseen kohdistuvan muutoksen osalta laajemmin lähiseudulle.

6.2 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen myötä suunnittelualan maisemakuva muuttuu luonnontilaisesta rakennetuksi ranta-alueeksi. Puistoalueen ja uimarannan (VU-7) toteuttaminen edellyttää alueella maastonmuokkausta ja merkittäviä ruoppaustoimenpiteitä. Olemassa oleva kasvillisuus ja ruovikko joudutaan suurelta osin poistamaan. Örnvikintien korkeusasema nousee nykyisen kaavan mukaan 1,5 metriin merenpinnasta eli selvästi nykyistä ylemmäksi. Pohjoispuolisten tonttien toteuttaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti edellyttää uusien rakennusten korottamista vähintään 2,5 metriin merenpinnasta, kun alue nykyisellään on noin 1 m korkeudessa merenpinnasta.

Asemakaavan muutos tuo tähän muutoksena kaksi omakotitonttia Örnvikintien ja rannan väliin pumppaamon itäpuolelle. Ne jatkavat Sipoonrannan puolelle muodostuvaa rakennusriviä länteen kahdella rakennuksella. Kapea puistovyöhyke tien ja rannan välissä lyhenee näiltä sulkien näkymän rantaan pumppaamon itäpuolella.

Asemakaavaratkaisun edellyttämät täytöt ja suunniteltu uudisrakentaminen saattavat osin peittää osalta nykyisiä omakotitontteja näkymän merelle. Pääosin ko. alueen rakennukset sijaitsevat yli +3m korkeusasemassa tai korke-

Konsekvensbedömning

6.1 Bedömningskriterier

De direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen ska bedömas i samband med planeringen (9 § i Markanvändnings- och bygglagen och 1 § i Markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenserna bedöms kontinuerligt under de olika skedena i planläggningen. Bedömningen rapporteras i planbeskrivningen.

Vid konsekvensbedömningen jämförs situationen i den föreslagna planlösningen med nuläget (alternativet enligt den gällande detaljplanen) och de uppsatta målen.

Planändringen bedöms, jämfört med situationen i den nu gällande detaljplanen, ha konsekvenser för planområdet, bostadsområdet i dess närhet och mera omfattande för näromgivningarna när det gäller den allmänna badstranden vid havet.

6.2 Konsekvenser för landskap och stadsbild

Om den gällande detaljplanen genomförs, kommer landskapsbilden på planeringsområdet att förändras från naturtillstånd till ett bebyggt strandområde. Anläggandet av parkområdet och badstranden (VU-7) förutsätter landskapsbearbetning och omfattande muddringsåtgärder på området. Största delen av den befintliga vegetationen och vassruggen måste avlägsnas. Örnviksvägens höjdnivå stiger enligt den nuvarande planen till 1,5 meter över havet, dvs. betydligt högre än i nuläget. Om tomterna på den norra sidan anläggs i enlighet med byggnadsordningen förutsätts att de nya byggnaderna höjs till minst 2,5 meter över havet, då området i nuläget ligger cirka 1 meter över havet.

Detaljplaneändringen ändrar detta genom att det bildas två egnahemstomter på området mellan Örnviksvägen och stranden, på den östra sidan av pumpstationen. Tomterna medför att den byggnadsrad som bildas på den sida som ligger mot Sibbostrand fortsätter västerut med två byggnader. Den smala parkzonen mellan vägen och stranden blir då kortare och hindrar vyn till stranden på den östra sidan av pumpstationen.

De utfyllningar som detaljplanlösningen förutsätter och den planerade nybyggnationen kan delvis hindra utsikten

ammalla perustustasolla.

Huomattavaa on, että Örnvikintien pohjoispuolelle osoitettujen asemakaavatonttien toteuttaminen kaavan mukaisesti edellyttää joka tapauksessa Örnvikintien korkeusaseman nostamista asemakaavan edellyttämällä tavalla, mikä merkitsee olemassa olevien kunnallisteknis-ten järjestelmien uudelleenperustamista riippumatta nyt käsillä olevasta asemakaavamuutoksesta. Alueelle laadittu meritulvaselvitys (FCG 2012) osoittaa, että Örnvikintien korkeusaseman nostaminen nykyisen asemakaavan +1.50 metristä +2.50 metriin merenpinnasta on perusteltua tien pohjoispuolen kiinteistöjen suojelemiseksi meritulvan vaikutuksilta.

Suosituksset maisema- ja kaupunkikuvallisten vaikutusten lieventämiseksi

Alueelle toteutettavien täyttöjen ja maamassojen maisemoinnin ja maarakentamisen tulisi noudattaa samaa toteutusperiaatetta ja ulkoista ilmettä, kuin viereisen Sipoonrannan ranta-alueella on toteutettu. Yhtenäinen toteutustapa muodostaa alueista maisemakuvassa yhtenäisen kokonaisuuden.

6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämien täyttöjen ja ruoppausten myötä alueen nykyinen kasvillisuus poistuu kokonaan. Toimenpiteet vaikuttavat myös läheisen merenpohjan luontoon. Vaikutukset eivät kuitenkaan poikkea merkittävästi alueella voimassa olevan asemakaavan vaikutuksista. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu uimarannaksi (VU-7) ja alueelle on osoitettu uimarantaa palveleva rakennusala sekä leikkialue. Alueen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti edellyttäisi viheraluerakentamista ja ruoppauksia, jotka käytännössä poistaisivat vesikasvillisuuden.

6.3.1 Meritulvan vaikutukset

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan alavaa merenranta. Maanpinnan korkeus on alueella +0.6- +1.5 metriä ja alue on alttiina meriveden tulvimiselle. Käytännössä koko kaava-alue jää tulvaveden alle eri laskennallisissa skenaarioissa.

Suunnittelualueen ympäristön osalta on laadittu selvitys tulva-alueiden laajuudesta (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2012). Tulva-alueiden laajuuden määrittämisessä on käytetty Suomen ympäristökeskuksen laatimaa alintarakentamiskorkeussuosituksia rannikkoalueille. Selvityksessä on kuvattu kerran vuodessa, kerran 100 vuodessa ja kerran 200 vuodessa toistuvan meritulvan tulva-alueen peittävyys sekä tulva-alueen vesisyvyys. Selvityksessä kuvattuihin skenaarioihin on lisätty ilmastomuutoksen aiheuttavat vaikutukset.

mot havet från de nuvarande egnahemstomterna. Byggnaderna i området i fråga ligger i huvudsak på en +3 meter eller högre grund.

Det bör beaktas att anläggandet av de detaljplanetomter som anvisats norr om Örnviksvägen i enlighet med planen i vilket fall som helst förutsätter att Örnviksvägen höjs på det sätt som detaljplanen förutsätter. Detta innebär att de befintliga kommunaltekniska systemen måste grundas på nytt oberoende av den aktuella ändringen av detaljplanen. Den havsöversvämningsutredning som utarbetats för området (FCG 2012) visar att höjningen av Örnviksvägen från den nuvarande detaljplanens +1.50 meter till +2.50 meter över havet är motiverat för att skydda fastigheterna på den norra sidan från konsekvenser som orsakas av en havsöversvämning.

Rekommendationer för att lindra konsekvenserna för landskaps- och stadsbild

Formandet av utfyllningen och jordmassorna och markbyggandet borde följa samma principer enligt vilka strandområdet vid Sibbostrand intill har utformats. Ett enhetligt sätt att förverkliga områdena gör att de bildar en sammanhängande helhet.

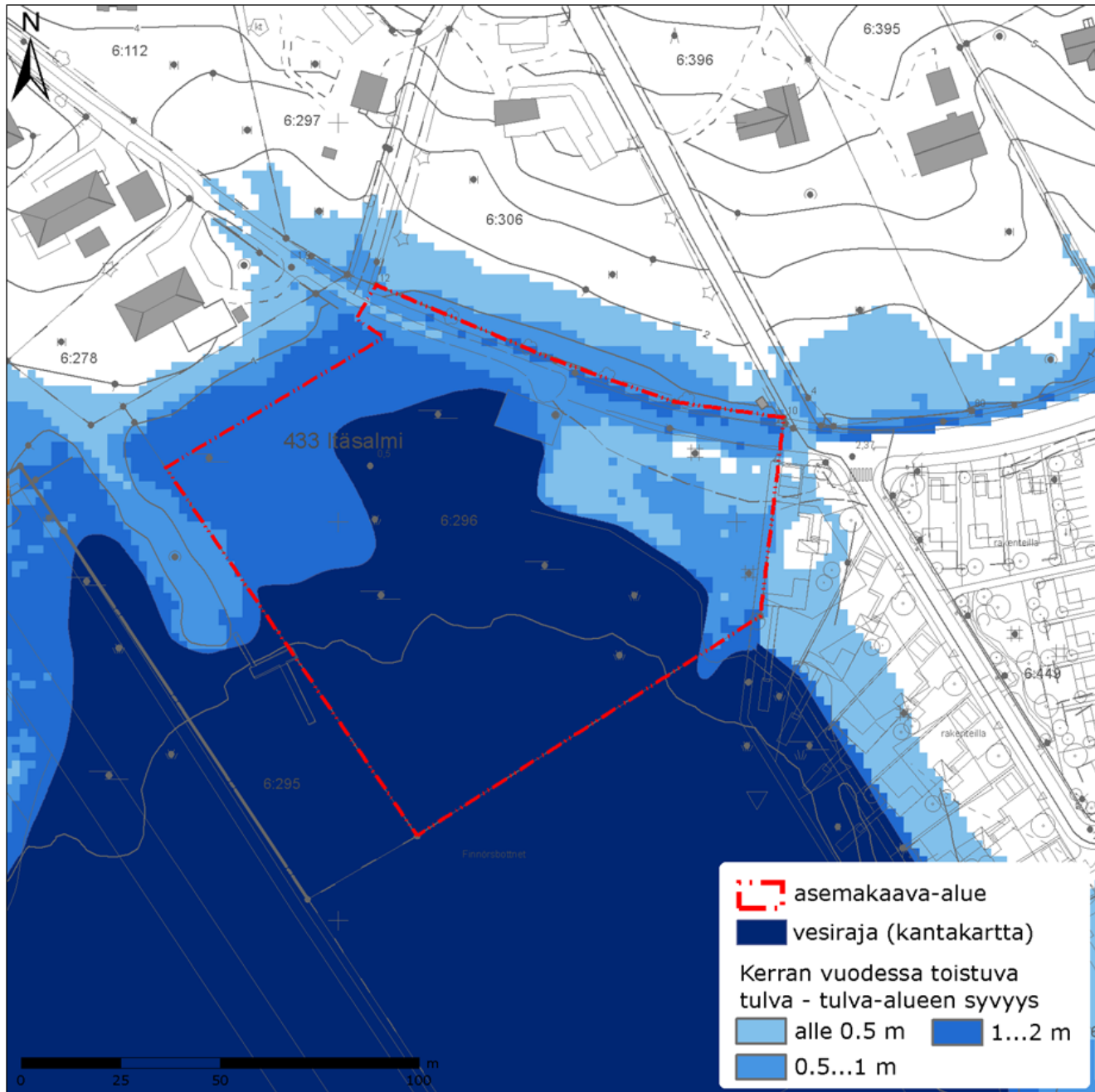
6.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Områdets nuvarande växtlighet kommer att försvinna helt i och med att området fylls ut och muddras. Åtgärder påverkar också naturen i den närliggande havsbotten. Konsekvenserna avviker emellertid inte i betydande grad från den nu gällande detaljplanens konsekvenser. I den gällande detaljplanen har ett område anvisats för badstrand (VU-7), byggnadsyta för service för badstranden samt ett lekområde. Byggandet av området skulle enligt den nu gällande detaljplanen förutsätta att grönområden anläggs samt att muddring utförs, vilket i praktiken skulle medföra att vattenfloran försvinner.

6.3.1 Konsekvenser av en havsöversvämning

Planområdet är i sin helhet en låglänt havsstrand. Markytans höjd på området är +0.6 - +1.5 meter och området är utsatt för havsöversvämning. De kalkylerade konsekvenserna för översvämningsområdet har beräknats nedan. I princip kommer hela planområdet att ligga under vatten vid de olika kalkylerade scenarierna.

En utredning har gjorts av översvämningsområdets omfattning i planområdets omgivning (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2012). Den lägsta bygghöjden som Finlands miljöcentral rekommenderar för strandbyggande har använts vid definitionen av översvämningsområdets storlek. I utredningen beskrivs utbredningen och vattendjupet för havsöversvämnningar som upprepas en gång per år, en gång per 100 år och en gång per 200 år. Scenarierna som beskrivs i utredningen har kompletterats med konsekvenser som orsakas av klimatförändringen.



Ote meritulvaselvityksestä (FCG 1212). Kerran vuodessa (1/a) toistuva meri-tulva - tulva-alueen peittävyys sekä tulva-alueen vesisyvyys. Kaava-alue on esitetty punaisella katkoviivalla.

Suositukset vaikutusten lieventämiseksi

Asemakaavassa osoitettujen tonttien ja katualueen maanpintaa tulee korottaa siten, että uudisrakennusten alin lattiataso rakennetaan +3m yläpuolelle ja Örnvikintien katualue rakennetaan asuintonttien kohdalla vähintään +2.5 m tasoon. Sadevedet tulee ohjata alueen katualueilta ja niiden sisäosilta mereen. Katualueiden rannanpuoleisilta, alle 3m korkeudella olevilta maa-alueilta sadevedet tulee ohjata koviilta pinnoilta mereen.

Maastoon tehtävät muutokset mm. rannan täytöt, ruopaukset edellyttävät alan asiantuntijan laatimaa suunnitelmaa, jolla varmistetaan rakennuspaikan toimenpiteiden oikea toteutettavuus, ranta-alueen geotekninen vakavuus sekä eroosiosuojaus.

Utdrag ur havsöversvåmningsutredningen (FCG 1212). Utbredning och vattendjup för havsöversvämning som återkommer en gång per år (1/a). Planområdet avgränsat med röd streckad linje.

Rekommendationer för att lindra konsekvenserna

Tomterna och gatuområdet som har anvisats i detaljplanen ska höjas så att den lägsta golvhöjden för nybyggnaderna ligger ovanför +3m och Örnviks gatuområde på minst +2,5 meters nivå vid bostadstomterna. Regnvattnet ska ledas ut i havet från gatuområdena och områdena innanför dem. Regnvattnet ska ledas från hårda ytor ut i havet från de markområden som ligger på strandsidan av gatuområdena och har en höjdnivå under 3 m.

Ändringarna i terrängen, såsom utfyllning av stranden och muddring, förutsätter en plan som har gjorts av en sakkunnig. Med planen säkerställs att åtgärderna på bygglatsen sköts på ett korrekt sätt, att stranden blir geotekniskt stabil och skyddas mot erosion.

Suosituksien perustamistavasta on kuvattu tarkemmin asemakaavan erillisliitteessä; ”Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta.” (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012.)

6.4 Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteelliset vaikutukset muodostuvat kaavan toteutuksessa pääosin uimarannan kävijäliikenteestä. Uimarannan käyttöaste on sääolosuhteista riippuvainen ja keskittyy kesäkaudelle ja viikonlopuille. Ns. huipputunteina otollisella kelillä uimarannan kävijämäärä saattaa aiheuttaa alueella ongelmia pysäköintipaikkojen riittävyyden suhteen. Uimaranta-alueen pysäköinti on määritelty Storörenin kaavan mukaisesti sijoitettavaksi yleisille pysäköintialueille ja katuvarsi-pysäköintiin.

6.5 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset

Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa lähiympäristön asukkaisiin muuttuvina näkyminä ja rannan mahdollisen virkistyskäytön osalta. Lähistön olemassa olevista asuintaloista näkymät meren suuntaan saattavat osin heiketä uusien rakennusten ja maan korotuksen takia. Rannan virkistyskäyttömahdollisuudet muuttuvat asemakaavan toteutumisen myötä luonnontilaisesta ranta-alueesta rakennetuksi lähivirkistysalueeksi.

Örnvikintien katualueen korkeusaseman korotus parantaa kadun taakse jäävien kortteleiden suojausta meritulvaa vastaan ja sitä kautta asumisviihtyvyyttä ja pihojen käytettävyyttä.

Vaikutukset veneilyyn ja muuhun virkistystoimintaan

Kaavamuutos pienentää koko Storörenin alueen yleisten virkistysalueiden kaavavarantoa n. 16 %. Suunnittelualue on nykytilassa rantaruovikkoa ja läjitysalueella jolla ei ole merkittävää virkistysarvoa. Aluevarausten pienentymisestä huolimatta alueelle on toteutettavissa riittävä määrä puistoja ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavamuutoksen myötä alueen itäosan maankäyttö muuttuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU-7) asuinalueeksi (AO-4). Alueen itäreunaan on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu myös ohjeellinen leikkipuistovaraus (le). VU-7 alue jää asemakaavamuutoksessa alueen länsiosassa voimaan. Tämä mahdollistaa yhä uimarannan toteuttamisen alueelle. Lisäksi leikkipuistovaraus on asemakaavamuutoksella siirretty alueen pohjoiskulmaan, mikä mahdollistaa leikkialueen toteuttamisen alueelle.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu selvitys Storörenin alueen yleisistä viher- ja virkistysalueista sekä lähialueiden uimaranta-alueista (Sipoon kunta / FCG 2015). Selvityksessä on esitetty vaihtoehtoja alueen käyt-

Rekommendationerna för grundningssättet beskrivs närmare i en separat bilaga till detaljplanen; ”Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta.” (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 06.08.2012.)

6.4 Konsekvenser för trafik

De trafikmässiga konsekvenserna orsakas när planen förverkligas i huvudsak av trafiken till badstranden. Badstrandens användningsgrad är beroende av väderförhållandena och koncentrerad till sommaren och veckosluten. Under topparna vid fördelaktig väderlek kan antalet strandbesökare orsaka problem när det gäller antalet parkeringsplatser. Badstrandsparkeringen har i enlighet med planen för Storören styrts till allmänna parkeringsområden och parkeringen längs gatan.

6.5 Konsekvenserna för människorna

Konsekvenser för boende och trafik

Genomförandet av detaljplanen har konsekvenser för invånarna i näromgivningen eftersom utsikten förändras och stranden eventuellt används för rekreation. Utsikten i riktning mot havet kan på grund av markhöjningen och de nya byggnaderna delvis försämrats för de befintliga bostadshusen i närheten. Möjligheterna att utnyttja stranden för rekreation i och med att detaljplanen genomförs ändras till ett byggt närrekreationsområde från att ha varit i naturtillstånd.

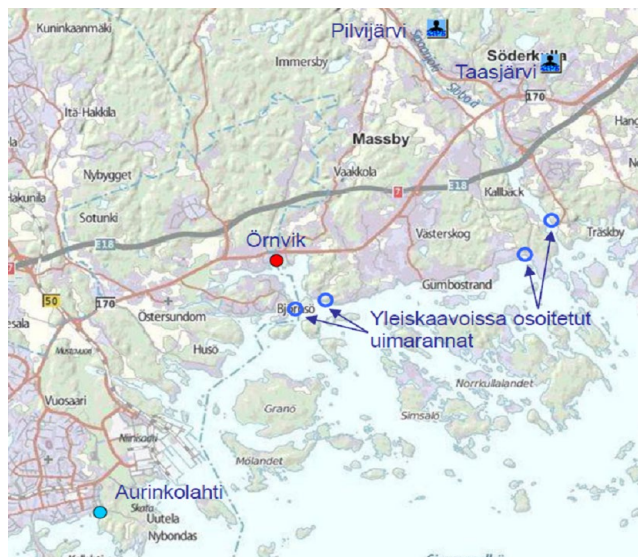
Höjningen av Örnviksvägens gatuområde förbättrar skyddet av de byggnader som står bakom gatan, vilket i sin tur förbättrar boendetrivselen och gårdsplanernas användbarhet.

Konsekvenser för båtlivet och annan rekreativ verksamhet

Planändringen minskar planreserveringen för allmänna rekreativområden på hela Storöområdet med ca 16 %. Planeringsområdet består i nuläget av strandvassområden och ett deponeringsområde som inte har något märkbart rekreativvärde. Trots de minskade områdesreserveringarna kan en tillräcklig mängd parker och närrekreativområden förverkligas i området.

Genom detaljplaneändringen ändras markanvändningen i områdets östra del från område för idrotts- och rekreativservice (VU-7) till bostadsområde (AO-4). I den gällande detaljplanen anvisas även en riktgivande reservering för en lekpark (le) vid områdets östra kant. VU-7-området i områdets västra del fortsätter att vara i kraft i detaljplaneändringen. Detta gör det även i fortsättningen möjligt att anlägga en badstrand i området. Reserveringen för en lekpark har i detaljplaneändringen flyttats till norra hörnet av området, vilket gör det möjligt att anlägga en lekpark i området.

I samband med ändringen av detaljplanen gjordes en utredning över de allmänna grön- och rekreativområdena i Storörens område samt över badstrandsområdena i närområdet (Sibbo kommun/FCG 2015). I utredningen fram-



tömahdollisuuksista leikki- ja oleskelualueena. Esimerkeissä on huomioitu eri käyttäjäryhmät, jolloin esimerkiksi lähiliikunta- ja urheilupuistoille varattava alue saadaan tehokkaaseen ja aktiiviseen käyttöön. Tarkastelussa on käytetty esimerkkinä muualla toteutettuja puistohankkeita

Lähimmät olemassa olevat yleiset uimarannat ovat Siipossa Taasjärvi n. 8 km etäisyydellä ja Pilvijärvi n. 10 km etäisyydellä. Lisäksi Eriksnäsissä, n. 9,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta, on uimarantakäytössä oleva alue. Helsingin puolella lähin yleinen uimaranta on Aurinkolahdessa, n. 11 km etäisyydellä.

Asemakaavoitettuja osoitettuja yleisiä uimarantoja on Siipossa mantereen puolella vain Storörenissä.

Lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualueelle ei ole osoitettu uimarantaa. Lähin yleiskaavassa osoitettu uimaranta sijoittuu Hitän alueelle, n. 8 km etäisyydelle suunnittelualueesta. Myös olemassa oleva Eriksnäs alueen uimaranta on osoitettu yleiskaavassa.

Östersundomin tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu uimaranta. Lähimmät muut uimarannat on osoitettu Majvikin etelä-kärkeen, n. 3 km etäisyydelle suunnittelualueesta, sekä Karhusaaren itä-kärkeen, n. 5,5 km etäisyydelle suunnittelualueesta.

Vaikutukset terveyteen

Hankkeella ei ole merkittäviä negatiivisia terveysvaikutuksia. Örnvikintien eteläpuolisten alueiden saastuneiden maa-ainesten puhdistuksella on positiivinen terveysvaikutus.

Jätevesipumppaamon hajuhaitat

Asemakaavan muutoksessa lähin asuinrakennus tulee sijaitsemaan pumppaamon välittömässä läheisyydessä, 16 metrin päässä. Myös nykyisen asemakaavan mukainen rakennusala Örnvikintien pohjoispuolella korttelissa 252 sijaitsee pumppaamon välittömässä läheisyydessä, 12 metrin päässä. Pumppaamosta tulee todennäköisesti aiheutumaan häiritsevää hajua lähimmälle tontille ja sillä sijaitseviin asuinrakennuksiin, jos pumppaamon poistoilmaa ei käsitellä hajujen poistamiseksi. Hajuhaitan poistamiseksi pumppaamo tulee asemakaavamuutoksesta riippumatta

förs alternativ till användningen av området som lek- och fritidsområde. I exemplen beaktas olika användargrupper, vilket gör att områden som reserveras till exempel för närmotions- och idrottsparken kan användas på ett effektivt och aktivt sätt. Som exempel i granskningen användes parkprojekt som genomförts på andra håll.

De närmast liggande nuvarande allmänna badstränderna i Sibbo är Tasträsk på ca 8 km:s avstånd och Molnträsk på ca 10 km:s avstånd. Ytterligare finns i Eriksnäs på ca 9,5 km:s avstånd från planområdet ett område som används som badstrand. Den närmaste badstranden mot Helsingforsområdet är Solviken på ca 11 km:s avstånd.

Detaljplanerade allmänna badstränder på fastlandet i Sibbo är endast Storören.

I den lagakraftvunna generalplanen för Sibbo 2025 har ingen badstrand anvisats på planområdet. Den närmaste badstranden som anvisats i generalplanen ligger i Hitå cirka 8 km från planområdet. Också området som används som badstrand i Eriksnäs har anvisats i generalplanen

I det reviderade generalplaneutkastet för Östersundom har en badstrand anvisats på planområdet. De närmast liggande övriga badstränderna har anvisats på Majviks sydspets ca 3 km från planområdet samt på Björnsöns östra spets, ca 5,5 km från planområdet.

Konsekvenser för hälsan

Projektet medför inga betydande negativa konsekvenser för hälsan. Saneringen av de förorenade jordmassorna i områdena söder om Örnviksvägen har en positiv hälsoeffekt.

Avloppsvattenpumpstationens luktolägenheter

Vid detaljplaneförändringen är den närmaste bostadsbyggnaden belägen i pumpstationens direkta närhet, på 16 m. avstånd. I enlighet med den nuvarande detaljplanen finns det även en byggnadsyta i den omedelbara närheten av pumpstationen på ett avstånd av 12 m, norr om Örnviksvägen, i kvarter 252. Ifall pumpstationens avloppsluft inte behandlas för att ta bort lukten kommer stationen troligen att orsaka luktolägenheter för de närmaste tomterna och bostadshusen. För att eliminera luktolägenheterna bör pumpstationen oberoende av detaljplaneförändringen föras med t.ex. ett aktivt kolfilter med fläkt. Ett filter med lätt struktur kan placeras fast i pumpstationens elskåp, varvid man inte behöver bygga en separat grund för den.

ta varustaa esim. tuulettimella varustetulla aktiivihillisuodattimella. Kevytrakenteinen suodatin voidaan sijoittaa kiinni pumppaamon sähkökaappiin, jolloin se ei tarvitse erillistä perustusta.

6.6 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaavassa osoitettujen tonttien ja katualueen maanpinnan korottaminen sekä uusien asuintonttien liittyminen kunnallistekniseen verkostoon vaikuttavat alueen ja ympäristön nykyisen kunnallisteknisen verkoston toimivuuteen, mukaan lukien ET-alueella sijaitsevan pumppaamon toimintaan.

Suositukset vaikutusten lieventämiseksi

Tonttien ja katualueen maanpinnan korottaminen edellyttää Örnvikintien katualueen, viemärien ja katujen pohjarentamasta tonttien kohdalla jotta riski maanpinnan painumista ja viemärien rikkoontumisesta saadaan minimoitua.

Uudet asuinrakennukset tulee viemäroidä viettoviemäreillä Örnvikintiellä sijaitsevaan kaivoon (Örnvikintie pl 30). Viemäriinjat tulee perustaa massanvaihdolla tai syvästabiloinnilla kantavaan maakerrokseen asti.

Liitoskaivon ja pumppaamon välisten putkien uusimiseen pitää varautua koska Örnvikintien tonttien kohdalla on esirakentamatonta katualuetta ja maapohja on hyvin painuvaa.

Nykyisen pumppaamon ylivuotovesille tarkoitettu mereen johtava oja tulee siirtää tulevien tonttien rajalle tai ulkopuolelle ja putkittaa tarvittaessa.

Jätevesipumppaamon perustamistapa ja tasot olisi selvitettävä ennen täyttötöihin ryhtymistä. Jätevesipumppaamon välittömässä läheisyydessä täyttötöitä ei voi suorittaa ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä.

ET-alueella sijaitsevan pumppaamon toiminnan varmistamiseksi tulisi läntisen tontin rajalle rakentaa tukimuuri, jotta rakennettavat täytöt eivät haittaa pumppaamon toimintaa eikä stabiliteettia.

Suositukset kunnallisteknisen verkon järjestämiseksi on kuvattu tarkemmin asemakaavan erillisliitteessä; ”Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta.” (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 06.08.2012.

6.7 Vaikutukset palveluihin ja kuntatalouteen

Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen palveluihin. Kaavalla on vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavaa toteuttaessa kunnalle syntyy sekä tuloja, että menoja. Tulojen määrä on riippuvainen esim. infrarakentamiskustannuksista, liittymis- ja käyttökustannuksista sekä myöhemmin verotuloista.

6.6 Konsekvenser för den tekniska försörjningen

Höjningen av de i planen anvisade tomterna och gatuområdet och anslutningen av de nya bostadstomterna till det kommunaltekniska nätverket påverkar funktionerna i det nuvarande kommunaltekniska nätverket i området och omgivningarna, inklusive pumpstationen på ET-området.

Rekommendationer för att lindra konsekvenserna

Höjningen av markytan på tomterna och gatuområdet förutsätter att grundningsarbeten görs för Örnviksvägens gatuområde, avloppen och gatorna vid tomterna för att minimera risken att markytan sätter sig och avloppen söndras.

De nya bostadsbyggnaderna ska kopplas med självfallsavlopp till brunnen vid Örnviksvägen (Örnviksvägen pl 30). Avloppslinjerna ska grundas genom att byta ut massor eller genom djupstabilisering fram till det bärande markskiktet.

Man måste vara beredd på att rören mellan anslutningsbrunnen och pumpstationen måste bytas ut då gatuområdet vid tomterna vid Örnviksvägen inte är förgrundat och jordgrunden benägen att sätta sig.

Det dike som leder översrinningsvattnet från den nuvarande pumpstationen till havet måste flyttas till gränsen eller utanför för de kommande tomterna och vid behov förses med rör.

Grundningssättet för avloppsvattenpumpstationen och dess olika plan bör utredas innan fyllningsarbetena inleds. Utfyllningsarbeten kan inte göras i pumpstationens omedelbara närhet utan att grundförstärkningsåtgärder har vidtagits.

För att säkra funktionerna för pumpstationen som är belägen på ET-området bör en stödmur byggas vid gränsen till den västra tomten för att fyllningsmassorna inte ska skada pumpstationens funktioner eller dess stabilitet.

Rekommendationerna för att ordna kommunaltekniskt nätverk beskrivs närmare i en separat bilaga till detaljplanen; ”Selvitys suunnittelualueen maaperäolosuhteista ja kunnallisteknisestä verkostosta.” (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 06.08.2012.)

6.7 Konsekvenser för service och kommunekonomi

Förverkligandet av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för områdets serviceförhållanden. Planen har konsekvenser för samhällsekonomin. Genomförandet av planen medför både inkomster och utgifter för kommunen. Inkomsternas storlek är beroende av kostnaderna för byggandet av infrastruktur, anslutnings- och driftskostnaderna samt av skatteintäkterna i ett senare skede.

Asemakaavan vaikutusten vertailu

Vaikutusten arvioinnin vertailuperusteena on käytetty alueen nykyistä lainvoimaista asemakaavaa rakentamismahdollisuuksineen.

Kaava mahdollistaa kaavamuutosalueella uimarannan, siihen kuuluvan leikkialueen ja huoltorakennuksen (50 k-m²) rakentamisen.

Uimaranta-alueen korkeusasema on +1.0 m merenpinnasta. Örnvikintien itäosan korkeusasema on +2.0 m, länsiosassa +1.5 m.

7.1 Voimassaoleva asemakaava

Perustaminen

Puisto- ja uimaranta-alueella on maaperään tehtävä pohjavahvistustoimenpiteitä esimerkiksi stabiloimalla pehmeä savi. Leikkialue on osoitettu korkoon +1.0 m. Leikkialueen toteuttaminen edellyttää pohjavahvistustoimenpiteitä kuten edellä. Uimarannan huoltorakennus tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti rakentaa vähintään +3.0 merenpinnasta, tulvakorkeuden yläpuolelle. Huoltorakennuksen ja sen ympäristön täyttö edellyttää pohjavahvistuksia sekä täyttöjen vakavuuslaskelmia.

Örnvikintie on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu pääosin tasolle +1,50. Koska tällä kadun korkeudella ei voida tulvatilanteessa taata kulkua korttelin 250 tonteille 1-3, tulisi kadun korotus toteuttaa tasolle +2.0-2.5. Samalla estetään tulvan leviäminen kortteliin kadun kautta ja varmistetaan kulkuyhteyden kaikille alueen tonteille.

Örnvikintien toteutamisessa tulee huomioida mahdollisen tulvan vaikutus korttelin 252 tontteihin sekä Lillörinkujan liittymään.

Kunnallistekniikka

Örnvikintien korotuksessa on kunnallisteknisten putkistojen toimivuus varmistettava. Pohjamaa on vahvistettava ja pumppaamon stabiliteetti tarkistettava ennen täyttötöiden tekemistä. Korttelin 252 läheisyyden vuoksi pumppaamon hajuhaitat tulee eliminoida asentamalla pumppaamoon aktiivihiihtisuodatin.

Pilaantunut maa-alue

Alueelle on laadittu pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma 13.12.2013 (FCG), jossa on eritelty tarkemmin vaadittavat kunnostustoimenpiteet. Rakentamisen yhteydessä kaivettavat PAH-yhdisteitä, sinkkiä ja lyijyä alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sisältävät maat poistetaan ja toimitetaan vastaanottoaikaan, jolla on ympäristöviranomaisen lupa vastaanottaa kyseisiä maita. Vastaavasti puistorakentamisen vuoksi kaivettavat jätejätteet toimitetaan asianmukaiseen, luvalliseen vastaanottoaikaan. Kunnostusta valvoo ympäristötekniikan asiantuntija, joka huolehtii, että työssä noudatetaan Uudenmaan ELY-keskuksen ohjeita ja määräyksiä.

Jämförelse av detaljplanens konsekvenser

Som grund för jämförelsen av konsekvensbedömningen användes den detaljplan som för tillfället gäller på området samt dess byggmöjligheter.

Planen möjliggör byggande av en badstrand med tillhörande lekplats och servicebyggnad (50 m²-vy) på området för planändringen.

Badstrandsområdet ligger +1.0 meter över havet. Den östra delen av Örnviksvägen ligger +2.0 meter över havet och den västra delen ligger +1.5 meter över havet.

7.1 Ikraftvarande detaljplan

Grund

På park- och badstrandsområdet är det nödvändigt att utföra grundförstärkningsåtgärder i jordmånen, till exempel genom att stabilisera leran. Lekplatsen har anvisats till höjden +1.0 m. För att anlägga lekplatsen förutsätts grundförstärkning på samma sätt som ovan. Servicebyggnaden på badstranden bör i enlighet med byggnadsordningen byggas minst +3.0 meter över havet, ovanför översvämningshöjden. Fyllnadsarbeten som utförs för servicebyggnaden och dess omgivning förutsätter grundförstärkning samt beräkning av fyllnadsmaterialets stabilitet.

I den gällande planen har Örnviksvägen planerats främst till höjden +1.50. Eftersom det inte är möjligt att garantera en förbindelse till tomterna 1–3 i kvarter 250 på denna gatuhöjd, borde gatan höjas till en nivå på +2.0–2.5. Samtidigt förhindras att översvämningen sprids till kvarteret via gatan, samtidigt som förbindelsen till alla tomter på området kan garanteras.

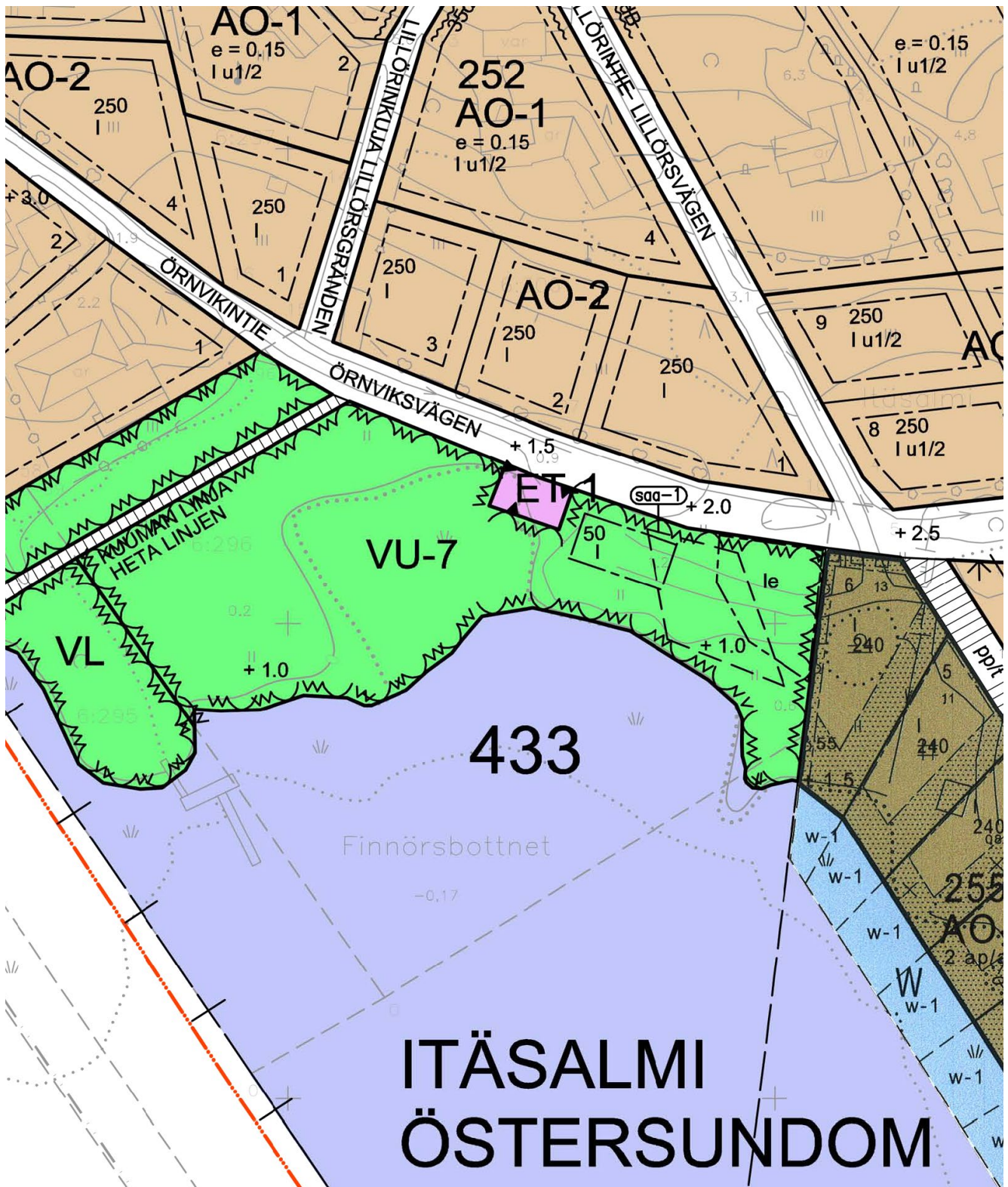
Då Örnviksvägen anläggs bör det beaktas hur en eventuell översvämning påverkar tomterna i kvarter 252 och anslutningen till Lillörngränden.

Kommunalteknik

Då Örnviksvägen höjs bör det säkerställas att de kommunaltekniska rören fungerar. Grundjorden bör förstärkas och pumpstationens stabilitet kontrolleras innan fyllnadsarbetena inleds. Eftersom kvarter 252 ligger i närheten bör pumpstationens luktolägenheter elimineras genom att installera ett aktivkolfilter i pumpstationen.

Förorenat markområde

En plan för istandsättning av den förorenade marken har utarbetats för området 13.12.2013 (FCG). I planen listas de nödvändiga istandsättningsåtgärderna noggrannare. Uppgrävd jord som innehåller halter av PAH-föreningar, zink och bly som överskrider det lägre riktvärdet avlägsnas och transporteras till en mottagningsplats som har beviljats tillstånd av miljömyndigheten att ta emot jord av ovan nämnda typ. De avfallsfraktioner som grävs upp på grund av parkbyggandet bör på motsvarande sätt transporteras till en ändamålsenlig mottagningsplats med tillstånd. Istandsättningen övervakas av en miljöteknisk expert som ser till att anvisningar och bestämmelser från NTM-centralen i Nyland följs i samband med arbetet.



Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Utdrag ur detaljplanesammanställning.

7.2 Asemakaavan muutoksen mukainen toteutus

Asemakaavan muutoksessa uimaranta-alueelle sijoittuvan huoltorakennuksen rakennusala ja leikkialue on siirretty pumpppaamon länsipuolelle. Alueen itäosaan sijoittuu kahdesta erillispientalon tontista koostuva korttelin 255 laajennus. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakentaminen tulee sijoittaa vähintään +3.0 m merenpinnasta. Örnvikintien ja leikkialueen korkeusasema on +2.5 m merenpinnasta.

Perustaminen

Toteuttaessa puisto- ja uimaranta-alue asemakaavassa osoitettuun korkeusasemaan on maaperään tehtävä pohjavahvistustoimenpiteitä esimerkiksi stabiloimalla pehmeä savi. Leikkialue on osoitettu korkoon +2.5 m. Leikkialueen toteuttaminen edellyttää pohjavahvistustoimenpiteitä kuten edellä. Leikkialueen perustamisessa tulee ottaa huomioon pumpppaamon läheisyys.

Korttelin 255 rakentaminen tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti toteuttaa vähintään +3.0 m merenpinnasta, mikä edellyttää pohjavahvistusta, täyttöä sekä rantarakenteiden rakentamista. Täyttötöiden suunnittelussa tulee huomioida nykyinen pumpppaamo.

Örnvikintien korotus kaavassa oleviin korkoihin vaatii täyttötöitä ja tästä johtuen alla kulkevat kunnallisteknisten putkistojen toimivuus on varmistettava pohjavahvistuksilla.

Kunnallistekniikka

Örnvikintien korotus kaavassa oleviin korkoihin vaatii täyttötöitä ja tässä yhteydessä alla kulkevien kunnallisteknisten putkistojen toimivuus on varmistettava pohjavahvistuksilla.

Korttelin 252 läheisyyden vuoksi pumpppaamon hajuhaitat tulee eliminoida asentamalla pumpppaamoon aktiivihiihtisuodatin.

Pilaantunut maa-alue

Pilaantuneiden maa-alueiden osalta toimenpiteet ovat samat kuin nykyiseen kaavan perustuvassa toteutuksessa.

7.2 Förverkligande enligt detaljplaneändringen

I detaljplaneändringen har byggnadsytan för servicebyggnaden och lekplatsen på badstrandsområdet flyttats till den västra sidan av pumpstationen. I den östra delen av området finns en utvidgning av kvarter 255 som består av två tomter för fristående småhus. Enligt byggnadsordningen bör byggandet placeras minst +3.0 meter över havet. Höjdnivån för Örnviksvägen och lekplatsen är +2.5 meter över havet.

Grund

Om park- och badstrandsområdet anläggs på den höjd som anvisas i detaljplanen bör jordmånen grundförstärkas till exempel genom att stabilisera den mjuka leran. Lekplatsen har anvisats till höjdnivån +2.5 meter. Anläggandet av lekplatsen förutsätter grundförstärkningsåtgärder på samma sätt som ovan. Närheten till pumpstationen bör beaktas i samband med att lekplatsen anläggs.

Byggandet av kvarter 255 bör i enlighet med byggnadsordningen utföras minst +3.0 meter över havet, vilket förutsätter grundförstärkning, fyllnad och byggande av strandkonstruktioner. Då fyllnadsarbetena planeras bör den befintliga pumpstationen beaktas.

Höjningen av Örnviksvägen till den nivå som beskrivs i planen förutsätter fyllnadsarbeten, och därför bör det med hjälp av grundförstärkningar säkras att de kommunaltek-niska rören fungerar.

Kommunalteknik

Höjningen av Örnviksvägen till den nivå som beskrivs i planen förutsätter fyllnadsarbeten, och därför bör det med hjälp av grundförstärkningar säkerställas att de kommunaltek-niska rören fungerar.

På grund av närheten till kvarter 252 bör luktölägenheten från pumpstationen elimineras genom att installera ett aktivkolfilter i pumpstationen.

Förorenad mark

För förorenade markområden gäller samma åtgärder som för förverkligandet enligt den nuvarande planen.

7.3 Taloudellisten vaikutusten vertailu

A Nykyinen asemakaava	
Yksikkö	yhteensä €
<u>Pilaantuneet maat</u>	30 000,00 €
Pohjanvahvistus	151 000,00 €
Kadun rakentaminen	32 900,00 €
Pumppaamo muutokset (aktiivihiihi suodatus)	5 000,00 €
Kunnallistekniikan muutokset, vahvistukset	10 000,00 €
Edelliset yhteensä alv 0%	
	228 900,00 €

Erittely nykyinen asemakaava

Pilaantuneet maat

Kaivu ja kuljetus kaatopaikalle / käsittelypaikalle kaatopakkamaksuineen

tn 1000 20 20 000,00 €

Täyttö puhtaalla kitkamaalla / soralla

m3 500 20 10 000,00 €

Pilaantuneet maat yhteensä: 30 000,00 €

Pohjanvahvistus

Pintamaiden poisto + kuljetus kaatopaikalle kaatop.maksuineen

m2 1000 5 5 000,00 €

Pengertäyttö rakennekerroksille h=n.1.0m

m3 1000 8 8 000,00 €

Stabilointi d=800 k/k 1.0 keskipituus 6m

jm 6000 23 138 000,00 €

Pohjanvahvistus yhteensä: 151 000,00 €

Örnvikintien rakentaminen

Suodatinkangas N2

m2 950 2 1 900,00 €

Jakavakerros h=800mm

m3 750 20 15 000,00 €

Kantavakerros h=200mm

m3 200 30 6 000,00 €

Asfaltointi

m2 500 20 10 000,00 €

Kadun rakentaminen yhteensä: 32 900,00 €

A Kaavamuutos

Yksikkö yhteensä €

Pilaantuneet maat arvio 500m3 30 000,00 €

Pohjanvahvistus 155 000,00 €

Kadun rakentaminen 32 900,00 €

Pumppaamo muutokset (aktiivihiihi suodatus) 5 000,00 €

Kunnallistekniikan muutokset, vahvistukset 10 000,00 €

Edelliset yhteensä alv 0% **232 900,00 €**

Erittely yllä olevista maanrakennustöistä, kaavamuutos

Pilaantuneet maat

Kaivu ja kuljetus kaatopaikalle / käsittelypaikalle kaatopakkamaksuineen tn 1000 20 20 000,00 €

Täyttö puhtaalla kitkamaalla / soralla m3 500 20 10 000,00 €

Pilaantuneet maat yhteensä: 30 000,00 €

Pohjanvahvistus

Pintamaiden poisto + kuljetus kaatopaikalle kaatop.maksuineen

m2 1000 5 5 000,00 €

Pengertäyttö rakennekerroksille h=n.1.5m

m3 1500 8 12 000,00 €

Stabilointi d=800 k/k 1.0 keskipituus 6m

jm 6000 23 138 000,00 €

Pohjanvahvistus yhteensä: 155 000,00 €

Örnvikintien rakentaminen

Suodatinkangas N2

m2 950 2 1 900,00 €

Jakavakerros h=800mm

m3 750 20 15 000,00 €

Kantavakerros h=200mm

m3 200 30 6 000,00 €

Asfaltointi

m2 500 20 10 000,00 €

Kadun rakentaminen yhteensä: 32 900,00 €

7.3 Jämförelse av ekonomiska konsekvenserna

A Nuvarande detaljplan	
Enhet	sammanlagt €
Förorenad mark	30 000,00 €
Förstärkning av grund	151 000,00 €
Byggande av gata	32 900,00 €
Ändringar i pumpstationen (filtrering med aktivt kol)	5 000,00 €
Ändringar i kommunaltekniken, förstärkningar	10 000,00 €
Ovan nämnda sammanlagt moms 0%	
	228 900,00 €

Uppdelning, nuvarande detaljplan

Förorenad mark				
Grävning och transport till avstjälningsplats/behandlingsplats inkl. avstjälningskostnad	tn	1000	20	20 000,00 €
Fyllnad med ren friktionsjord/grus	m3	500	20	10 000,00 €
Förorenad mark sammanlagt:				30 000,00 €
Grundförstärkning				
Avlägsnande av yttjord + transport till avstjälningsplats inkl. avstjälningsavgift	m2	1000	5	5 000,00 €
Terrassfyllnad för strukturskikt h=ca 1.0m	m3	1000	8	8 000,00 €
Stabilisering d=800 k/k 1.0 medellängd 6m	jm	6000	23	138 000,00 €
Grundförstärkning sammanlagt:				151 000,00 €
Anläggande av Örnviksvägen				
Filtreringsduk N2	m2	950	2	1 900,00 €
Förstärkningslager h=800mm	m3	750	20	15 000,00 €
Bärande lager h=200mm	m3	200	30	6 000,00 €
Asfaltering	m2	500	20	10 000,00 €
Anläggande av gata sammanlagt:				32 900,00 €

B Planändring	
Enhet	sammanlagt €
Förorenad mark, uppsk. 500m3	30 000,00 €
Grundförstärkning	155 000,00 €
Anläggande av gata	32 900,00 €
Ändringar i pumpstationen (aktivkolfilter)	5 000,00 €
Ändringar i kommunalteknik, förstärkningar	10 000,00 €
Ovan nämnda sammanlagt 0%	
	232 900,00 €

Uppdelning, planändring

Förorenad mark

Grävning och transport till avstjälningsplats/behandlingsplats inkl. avstjälningskostnad	tn	1000	20	20 000,00 €
Fyllnad med ren friktionsjord/grus	m3	500	20	10 000,00 €
Förorenad mark sammanlagt:				30 000,00 €

Grundförstärkning

Avlägsnande av yttjord + transport till avstjälningsplats inkl. avstjälningsavgift	m2	1000	5	5 000,00 €
Terrassfyllnad för strukturskikt h=ca 1.5m	m3	1500	8	12 000,00 €
Stabilisering d=800 k/k 1.0 medellängd 6m	jm	6000	23	138 000,00 €
Grundförstärkning sammanlagt:				155 000,00 €

Anläggande av Örnviksvägen				
Filtreringsduk N2	m2	950	2	1 900,00 €
Förstärkningslager h=800mm	m3	750	20	15 000,00 €
Bärande lager h=200mm	m3	200	30	6 000,00 €
Asfaltering	m2	500	20	10 000,00 €
Anläggande av gata sammanlagt:				32 900,00 €

Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat käynnistetään kaavoituksen kanssa rinnan.

Förverkligande av detaljplanen

Detaljplanens genomförande inleds när planen vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunalteknik inleds parallellt med planläggningen.

Yhteyshenkilöt

Sipoon kunta

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö

puh. (09) 2353 6720

matti.kanerva@sipoo.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy

Petri Tuormala, suunnittelupäällikkö

Puh. 040 57 300 76

petri.tuormala@fcg.fi

Kontaktpersoner

Sibbo kommun

Matti Kanerva, markanvändningschef

tfn (09) 2353 6720

matti.kanerva@sipoo.fi

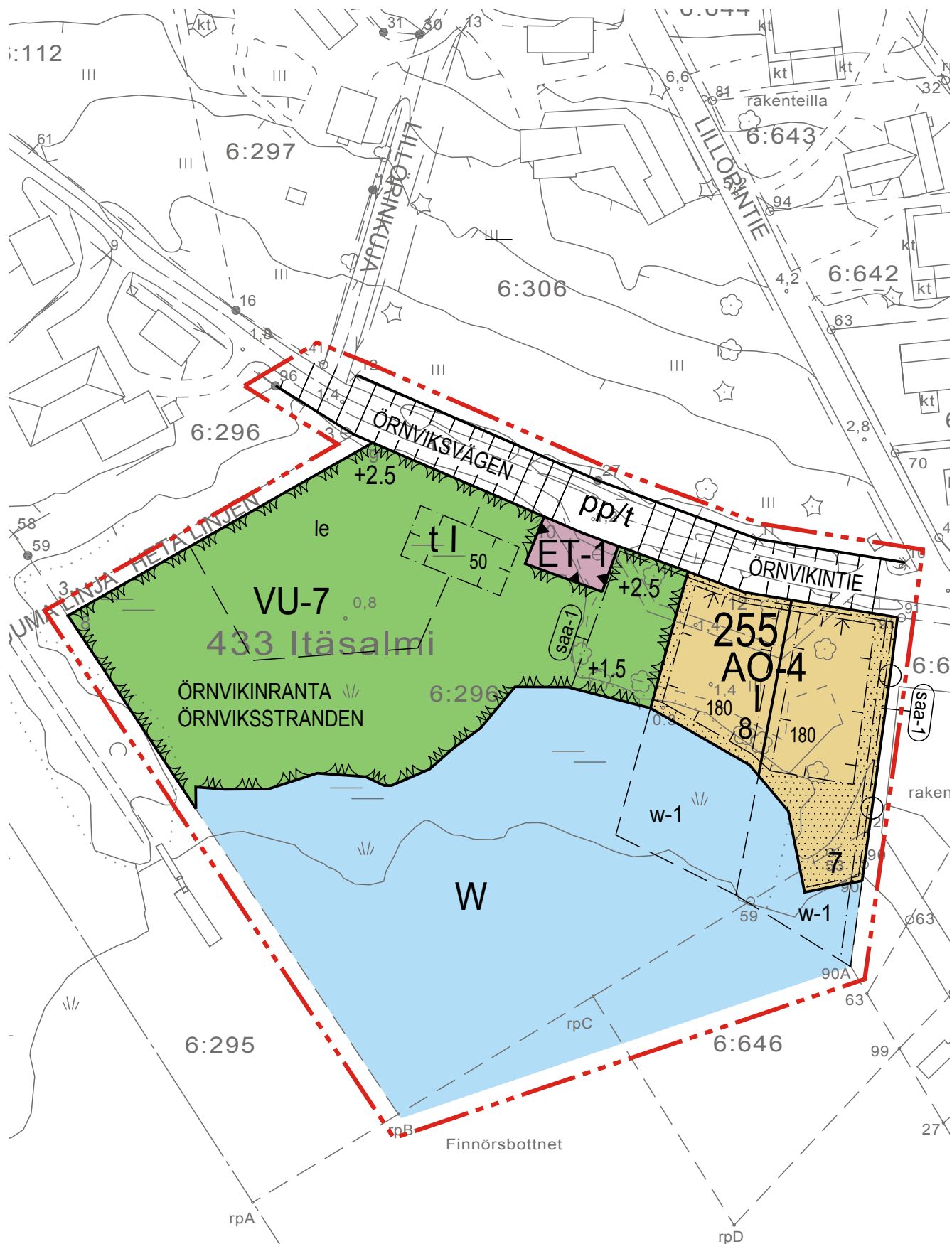
FCG Finnish Consulting Group Oy

Petri Tuormala, planeringschef

tfn 040 57 300 76

petri.tuormala@fcg.fi





Asemakaavakartta

Detaljplanekarta

