

Boxin työpaikka-alueen asemakaava, Box Detaljplan för Box arbetsplatsområde, Box

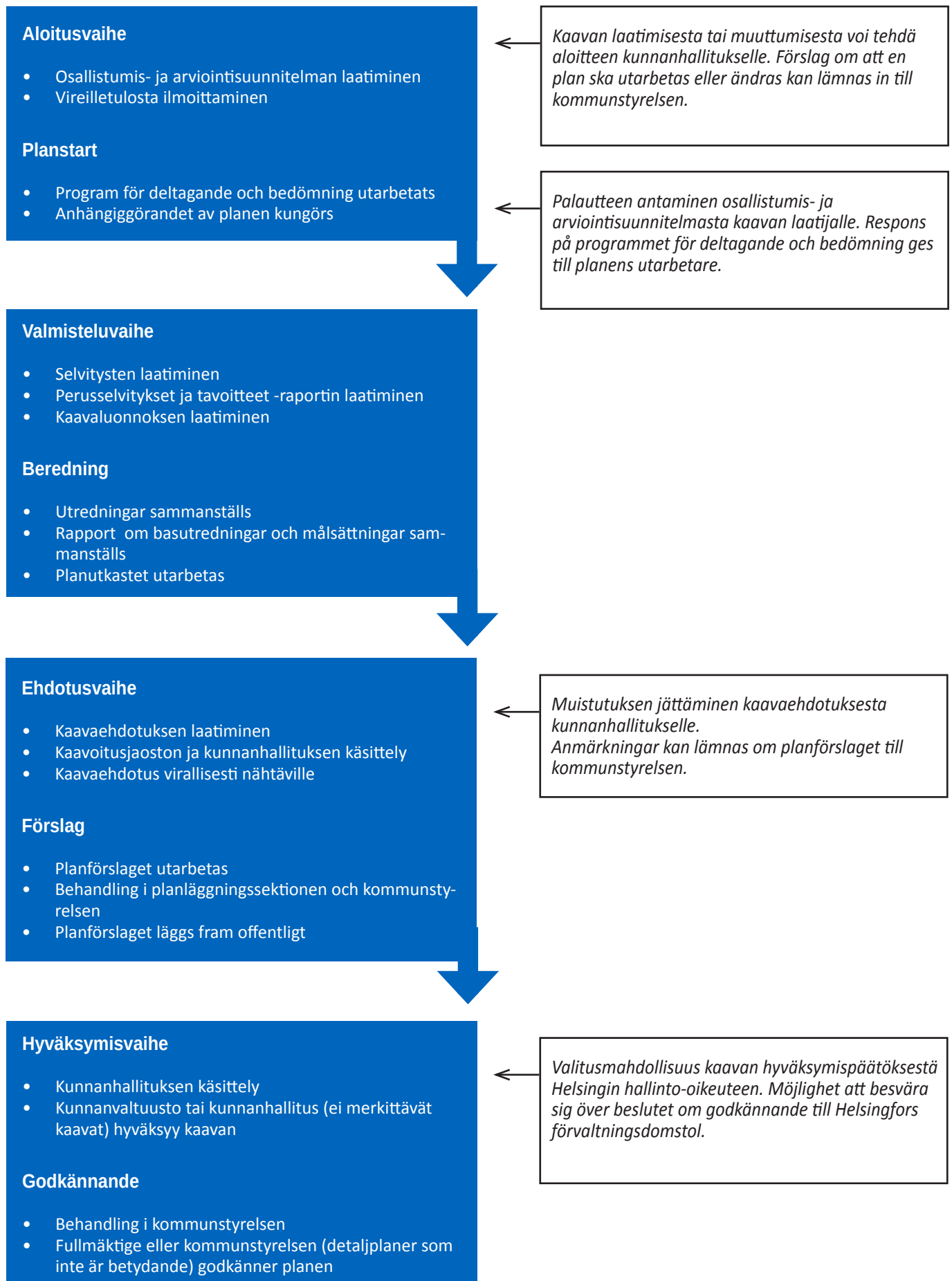
*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



3.9.2015

Asianro 1058/2015

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredare

Hanna Aitoaho
Arkkitehti, Arkitekt, YKS 525
A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planlänningsschef
Arkitekhti SAFA - Arkitekt SAFA
Sipoon kunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Programmet för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan delta och påverka i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att bedömas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika arbetsskedena i utarbetandet av planen.

Det är möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Asemakaavan aineisto on nähtävillä Sipoon Kuntalassa. Kuva Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö, raportin muut kuvat Hanna Aitoaho, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015. Raportin on laatinut Hanna Aitoaho ja Janne Pekkarinen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Detaljplanehandlingarna framläggs i Sockengården i Sibbo. Foto Sibbo kommuns planläggningsenhet. Andra fotografier i rapporten Hanna Aitoaho, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015. Rapporten har utarbetats av Hanna Aitoaho och Janne Pekkarinen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon ja Porvoon rajalla, Boxin kylässä, Söderkullan taajaman itäpuolella. Boxin kylään suunnittelualueelta on matkaa noin kilometri, Söderkullan keskusta 8,5 kilometriä ja Nikkilän keskusta seututien 148 kautta 16 kilometriä. Kehä III sijaitsee noin 20 kilometrin päässä lännessä.

Suunnittelualue on metsäinen ja se rajautuu valtatiehen 7, Uuteen Porvoontiehen sekä Kilpilahdentiehen, ja lännen puolella peltoalueeseen. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 30 hehtaaria.

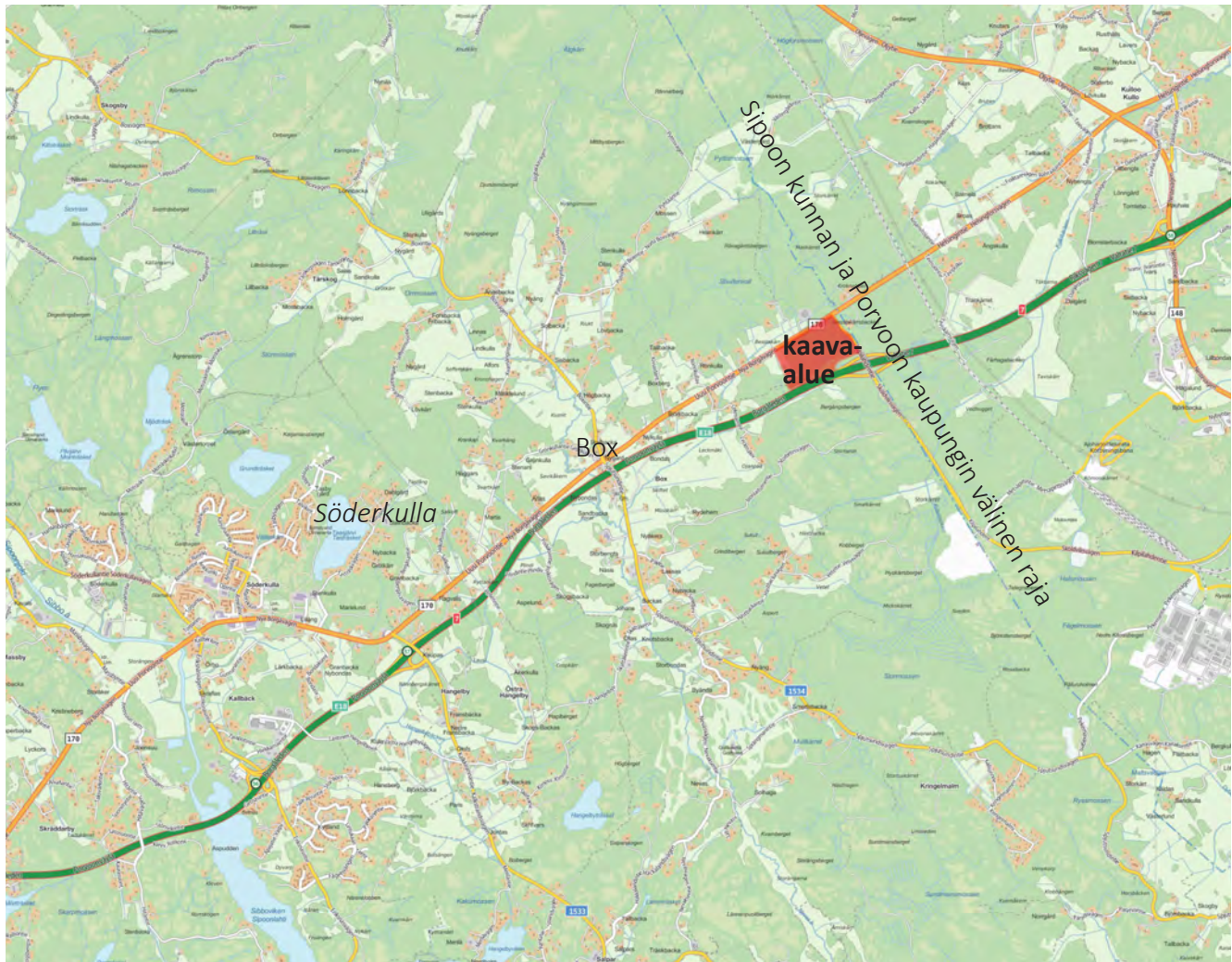
Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 403:2:15, 403:2:51. Alue on Sipoon kunnan omistuksessa.

Planeringsområdet

Planeringsområdet ligger i byn Box på gränsen mellan Sibbo och Borgå, på den östra sidan av Söderkulla tätort. Planeringsområdet ligger cirka en kilometer från Box by, 8,5 kilometer från Söderkulla centrum och 16 kilometer från Nickby centrum via regionväg 148. Ring III ligger på cirka 20 kilometers avstånd i väst.

Planeringsområdet är skogbevuxet och angränsar till riksväg 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen. På den västra sidan angränsar planeringsområdet till ett åkerområde. Planeringsområdet har en sammanlagd areal på cirka 30 hektar.

Enligt den preliminära avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dem: R:Nr 403:2:15, 403:2:51. Området ägs av Sibbo kommun.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja esitetty kartassa punaisella. Kuva, Sipoon karttapalvelu, <http://kartta.sipoo.fi>. Planområdets läge på kommunens guidekarta. Planområdets preliminära gränser anges på kartan med rött. Bild, Sibbo kommuns karttjänst, <http://kartta.sipoo.fi>

Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

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

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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

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

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa logistiikkatoimintoihin keskittyvän työpaikka-alueen rakentaminen Vt 7, Uuden Porvoontien ja Kilpilahdentien rajaamalle alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Sipoon yleiskaavassa 2025 ja Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa esitettyä Porvoon rajalle sijoittuvaa työpaikka-alueetta (TP). Osayleiskaavan mukaan suunnittelualue on reunoiltaan melualueella, jonne ei saa sijoittaa asuntoja.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliota, jonka päällä on turvetta. Luoteisosassa sijaitsevat peltoalueet ovat savikkoa. Maaperän rakennettavuutta tutkitaan kairauksin suunnittelun edetessä. Alueen eteläosassa on maatalousliikenteen reitti, joka säilytetään. Suunnittelualueelle tehdään tarkentava luontoselvitys.

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueen koillispuolella on teollisuusrakennus ja Porvoon kaupungin puolella, alueen koillispuolella asuinrakennus. Alueen kautta ei kulje johtoja. Sähkölinja kulkee Uuden Porvoontien suuntaisesti suunnittelualueen ulkopuolella. Vesijohto ulottuu suunnittelualueen luoteispuolelle ja viemäri sijaitsee Boxin tien liittymässä.

Definiering av planarbetat samt mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen bör en detaljplan utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling och i synnerhet behovet av bostadsproduktion eller behovet av att styra markanvändningen det förutsätter.

54 § MarkByggl: Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål eller krav som ställs för planen åsidosätts.

Målen för planeringen

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde som koncentreras till logistikfunktioner på ett område som avgränsas av Rv 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är en del av ett arbetsplatsområde (TP) som anvisats vid gränsen till Borgå i Sibbo generalplan 2025 och i delgeneralplanen för Box bytätort. Enligt delgeneralplanen består planeringsområdets kanter av ett bullerområde där det inte är tillåtet att bygga bostäder.

Jordmänen på planeringsområdet består främst av berg som är täckt av torv. Åkerområdena i den nordvästra delen består av lermark. Möjligheterna att bygga på jordmänen undersöks med borrhningar i takt med att planeringen framskrider. I den södra delen av området finns en led för jordbrukstrafik som kommer att bevaras. En preciserande naturutredning kommer att göras för planeringsområdet.

På planområdet finns inga byggnader. På den nordöstra sidan av området finns en industribyggnad och på Borgå stads sida, på den nordöstra sidan av området, finns en bostadsbyggnad. Området korsas inte av några ledningar. En ellinje går parallellt med Nya Borgåvägen utanför planeringsområdet. En vattenledning sträcker sig till den

Suunnittelualue sijaitsee hyvin liikenneyhteyksien varrella, itäpuolella kulkee Kilpilahdentie ja luoteispuolella Uusi Porvoontie ja kaakkoispuolella valtatie 7. Liikennöinti suunnittelualueelle järjestetään ensisijaisesti Kilpilahdentien kautta.

nordvästra sidan av planeringsområdet och ett avlopp finns vid anslutningen till Boxvägen.

Planeringsområdet är beläget längs goda trafikförbindelser. På den östra sidan finns Sköldviksvägen och på den nordvästra sidan finns Nya Borgåvägen och på den sydöstra sidan riksväg 7. Trafiken till planeringsområdet arrangeras i första hand via Sköldviksvägen.



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2014. Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa punaisella. Sipoo ja Porvoon välinen raja on kuvassa keltaisella. Kuva Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva 4/2014. Flygbild över planområdet från 2014. Planområdets gränser har markerats med rött på kartan. Gränsen mellan Sibbo och Borgå har markerats med gult. Bild Lantmäteriverkets ortoflygbild 4/2014.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irrallseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskeijä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimaiseksi 2011) ja Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava (vahvistettu YM 2014). Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 suunnittelualue on työpaikka-alue, jota rajaa moottoriväylä (vt7) ja seututiet (Kilpilahdentie ja Uusi Porvoontie). Suunnittelualueen länsipuolella on Uuden Porvoontien ylittävä viheryhteystarve ja itäpuolelle Kilpilahden rata. Suunnittelualue on osa laajempaa, osin reserviksi merkittyä työpaikka-alue, joka jatkuu Porvoon kaupungin puolelle. Alueen eteläpuoliset osat ovat teollisuusaluetta, joilla on myös kiviainesten ottoa.

Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011 KHO:n hylätessä valitukset) alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP), jonka osoitetaan laajenevan lounaispuolelleen. Lounaispuolinen alue on haja-asutusaluetta (MTH). Kaavassa on esitetty aluetta rajaavat väylät moottoritie (vt 7) ja seututie (Uusi Porvoontie). Alueen länsipuolella on merkintä viheryhteystarpeesta ja pohjoispuolella, Uuden Porvoontien suuntaisesti merkintä joukkoliik-

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen av området fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) i det syfte som avses i 24 § i MarkByggl. Detta detaljplanearbete styrs i synnerhet av följande punkter:

I samband med planeringen av områdesanvändningen får märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk av gång- och cykelleder, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Vid general- och detaljplaneringen ska förberedelser göras för ett ökat antal stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibrationer och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras.

Vid områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså användningsbehoven. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

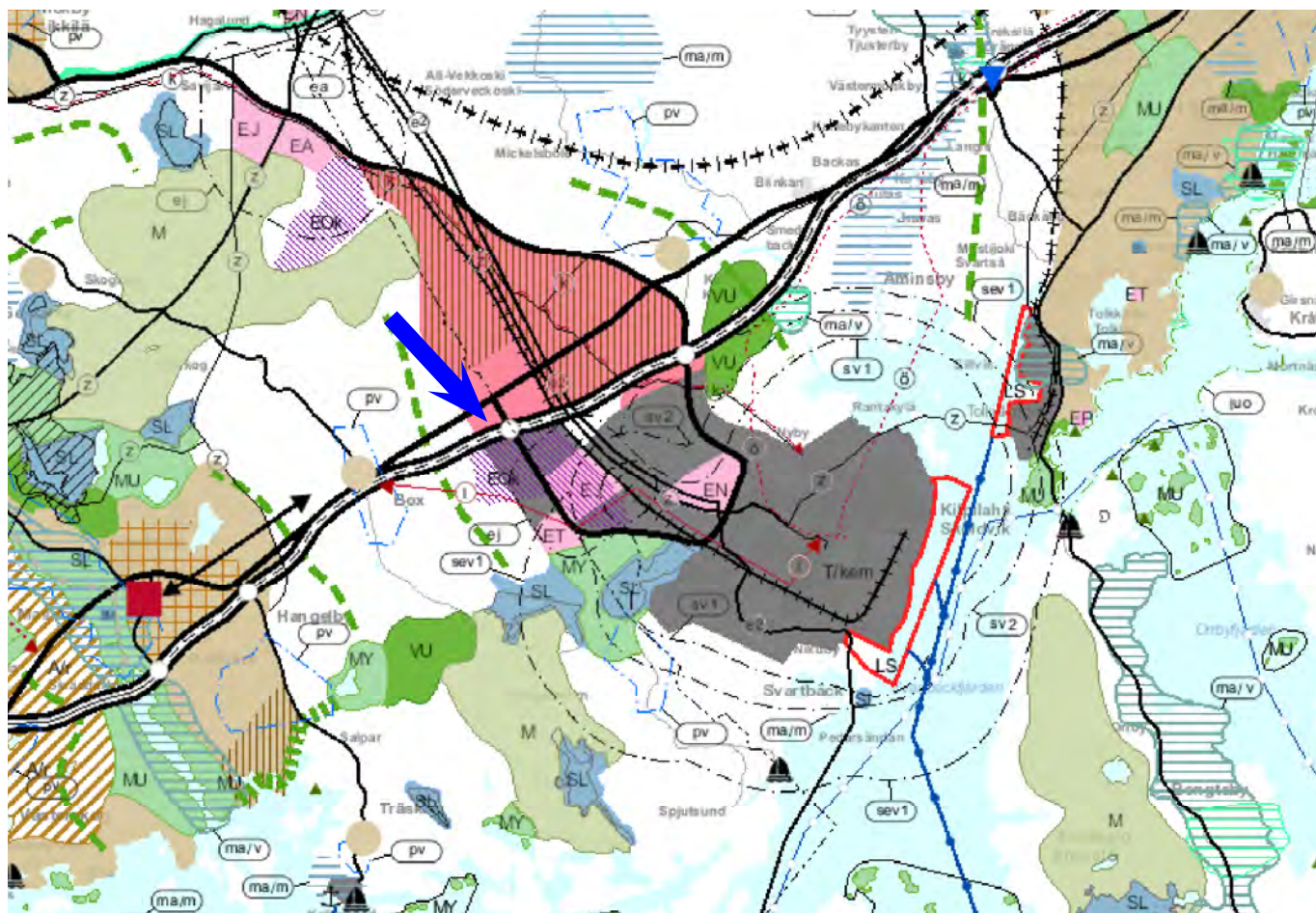
Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik och i synnerhet spårtrafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.

Landskapsplaner, sammanställning av de godkända landskapsplanerna 2014

På planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan (lagakraftvunnen 2011) och Etapplanlandskapsplan 2 för Nyland (fastställd MM 2014). I sammanställningen av landskapsplanerna 2014 består planeringsområdet av ett arbetsplatsområde som avgränsas av en motorled (rv 7) och regionvägar (Sköldviksvägen och Nya Borgåvägen). Till den västra sidan av planeringsområdet anvisas ett behov av grönförbindelse över Nya Borgåvägen och till den östra sidan anvisas Sköldviksbanan. Planeringsområdet är en del av ett mera omfattande arbetsplatsområde som delvis anvisats som reserv och som fortsätter över gränsen till Borgå stad. De södra delarna av området består av industriområde där det även finns en grustäkt.

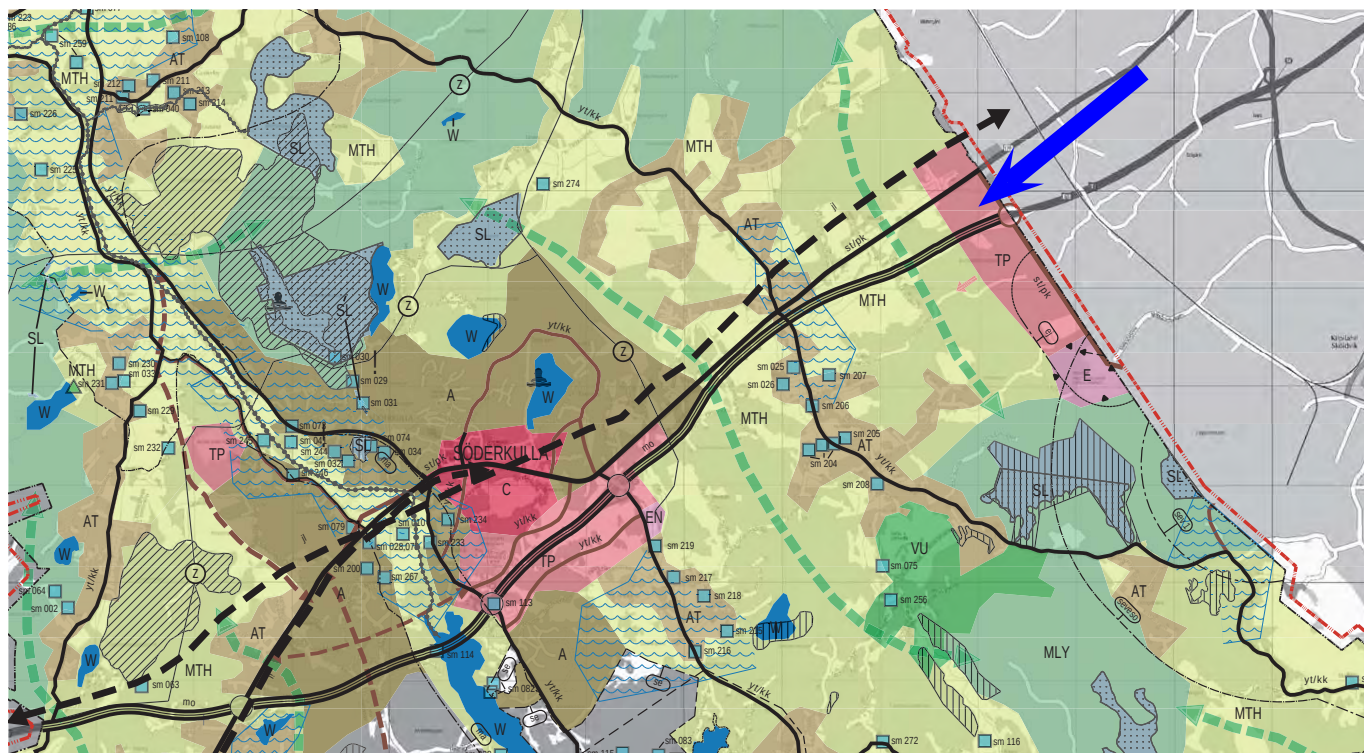
Sibbo generalplan 2025

I Sibbo generalplan 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011 då HFD förkastade besvären) består området av arbetsplats-,



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2014. Kuva Uudenmaanliitto, Maanmittauslaitos, tulostettu liiton karttapalvelusta 15.6.2015. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella.

Utdrag ur kartan i sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2014. Bild Nylands förbund, Lantmäteriverket, utskrivnen från förbundets karttjänst 15.6.2015.anområdets läge anges med en blå pil på kartan.



Ote Sipoon yleiskaava 2025 kaavakartasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella.

Utdrag ur plankartan för Sibbo generalplan 2025. Planområdets läge anges med en blå pil på kartan.

kenteen kehittämiskäytävästä / yhteystarpeesta.

Boxin kylätaajaman osayleiskaava

Alueella on voimassa Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 3.4.2014. Kaavassa suunnittelualue on työpaikka-aluetta TP, joka on reunoiltaan aluetta rajaavien liikenneväylien melualue (A_dB 55 ja A_dB 45). Suunnittelualueen luoteiskulma on maatalousaluetta MT-1. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge-1), joka on Besslakärnsbackenin moreenimuodostuma. Muodostuma on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi moreenimuodostumaksi (YM 2007).

Asemakaava

Suunnittelualue ja sen ympäristö on asemakaavoittamaton aluetta.

Maanomistus

Alue on Sipoon kunnan omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunta valmistelee sopimusta alueen tulevan toimijan kanssa.

industri- och lagerområde (TP) som kommer att utvidgas mot sydväst. Området på den sydvästra sidan består av ett glesbebyggt område (MTH). I planen anvisas de leder som angränsar till området, dvs. en motorväg (rv 7) och en regionväg (Nya Borgåvägen). På den västra sidan av området finns ett behov av grönförbindelse markerat och på den norra sidan, parallellt med Nya Borgåvägen, finns en markering för en utvecklingskorridor/ett behov av förbindelse för kollektivtrafik.

Delgeneralplan för Box bytätort

På området gäller delgeneralplanen för Box bytätort som trädde i kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 3.4.2014. I planen består planeringsområdet av ett arbetsplatsområde TP, vars kanter består av ett bulleområde till de angränsande trafiklederna (A_dB 55 och A_dB 45). Planeringsområdets nordvästra hörn består av ett lantbruksområde MT-1. I planeringsområdets sydöstra hörn anvisas ett värdefullt åsområde eller annan geologisk formation (ge-1) som är Besslakärnsbackens moränformation. Formationen har klassificerats som en värdefull moränformation av riksintresse (MM 2007).

Detaljplan

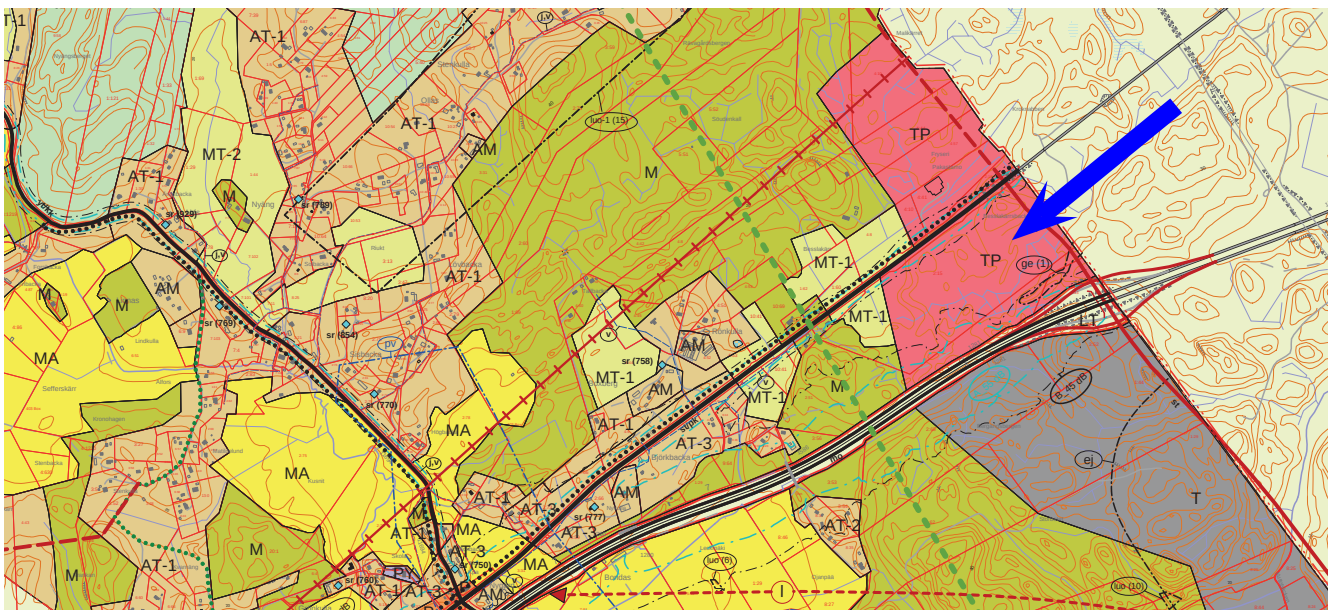
Planeringsområdet och dess omgivning har inte detaljplanerats.

Markägförhållanden

Området ägs av Sibbo kommun.

Avtal som berör området

Sibbo kommun bereder avtalet tillsammans med den kommande aktören på området.



Ote Boxin kylätaajaman osayleiskaavan kaavakartasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella. Utdrag ur plankartan för delgeneralplanen för Box bytätort. Planområdets läge anges med en blå pil på kartan.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Boxin kylätaajaman osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Suojelualueet ja -kohteet
- Metsäalueet ja viheryhteydet
- Vesi- ja viemäriverkosto
- Kilpilahden liittymät, Sito Oy, 2010
- Natura-arvio, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2011

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset, Gaia Consulting Oy, 2010
- Liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy, Sito Oy, 2008

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015
- Liikenneselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Pinnantasaustarkastelu, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Hulevesiselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Maaperäselvitys, Insinööritoimisto Severi Anttonen, 2015

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds de konsekvenser som genomförandet av planen orsakar för miljön på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (9 § MarkByggl och 1 § MarkByggl). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs upp.

Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda beredningen av planen och valet av godtagbara planlösningar samt att hjälpa till att bedöma hur planens mål uppnås och hur innehållskraven uppfylls. Planens konsekvensbedömning grundar sig på grundutredningar som utarbetas för området, andra tillgängliga grunduppgifter, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsuppgifter från intressenter, utlåtanden och åsikter samt på analyser av egenskaper som förändrar omgivningen för de planer som utarbetas. Vid konsekvensbedömningen jämförs en situation enligt den föreslagna planlösningen med den nuvarande situationen och de uppställda målen.

Gjorda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen bör en plan grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Bland annat följande utredningar och planer används som grund för utarbetandet av planen och konsekvensbedömningen:

Utredningar i anslutning till delgeneralplanen för Box bytort:

- Skyddsområden och -objekt
- Skogsområden och grönförbindelser
- Vatten- och avloppsnät
- Anslutningar i Sköldvik, Sito Oy, 2010
- Naturbedömning, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2011

Utredningar som gjorts för Sibbo generalplan 2025:

- Utredning av en storolycka till följd av transport av farliga ämnen ur markanvändningsplaneringens perspektiv: Nickby banavsnitt och plankorsningar, Gaia Consulting Oy, 2010
- Utredning av trafiknät, Strafica Oy, Sito Oy, 2008

Utredningar som ska göras

Följande utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015
- Trafikutredning, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Ytjämningsgranskning, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Dagvattenutredning, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015
- Jordmånsutredning, Insinööritoimisto Severi Anttonen, 2015

Vaikutusalue

Kaava-alue rajautuu kolmelta sivultaan vilkkaasti liikennöityihin teihin, mikä rajaa kaavasta aiheutuvat vaikutukset luonnonympäristöön varsin paikallisiksi. Alueen hulevedet tullaan käsittelemään alueen sisällä, millä pyritään estämään hulevesistä aiheutuvaa vesistöjen kuormitusta.

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta merkittävästi. Rakentaminen ja sitä edeltävä kiviaineksen otto muuttavat alueen maisemaa, mutta maisemalliset vaikutukset ovat paikallisia ja rakentaminen valtatie 7 ja Uuden Porvoontien väliselle kapealle alueelle on luonteavaa. Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla on vaikutuksia työpaikkarakentamisen synnyttämän liikenteen kasvun kautta. Nämä vaikutukset ulottuvat Porvoon puolelle. Logistiikka-alueen rakentaminen vaikuttaa koko Sipoon kuntaan, lisäämällä elinvoimaisuutta, uusia työpaikkoja ja verotuloja.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat ja yrittäjät, kunnan päätöksentekijät, kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto, Porvoon kaupunki, muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto.

Vuorovaikutus

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

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

Hankkeesta tiedotetaan kunnan nettisivuilla, Kuntalan ilmoitustauluilla sekä paikallislehdissä.

Konsekvensområde

Planområdet angränsar till livligt trafikerade vägar på tre sidor, vilket gör att de konsekvenser som planen orsakar för naturmiljön är ganska lokala. Områdets dagvatten kommer att hanteras inom områdets gränser för att på så sätt förhindra den belastning av vattendragen som dagvattnet orsakar.

Omfattningen av planens konsekvensområde varierar avsevärt i fråga om olika delfaktorer. Byggandet och den stentäkt som föregår byggandet förändrar landskapet på området, men landskapskonsekvenserna är lokala och det är naturligt att bygga på det smala området mellan riksväg 7 och Nya Borgåvägen. För ett större område medför planlösningen konsekvenser i och med att trafiken som uppkommer på grund av arbetsplatsbyggandet ökar. Dessa konsekvenser sträcker sig ända till Borgå. Byggandet av logistikområdet påverkar hela Sibbo kommun eftersom det ökar livskraften, arbetsplatserna och skatteintäkterna.

Intressenter

Intressenter är markägarna och de personer, vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detta detaljplanearbete är:

Fastighetsägare, invånare och företagare på planeringsområdet och de angränsande områdena, kommunens beslutsfattare, kommunens förvaltningar och expertinstanser, såsom avdelningen för teknik och miljö, Borgå stad, andra myndigheter och samarbetspartner, såsom NTM-centralen i Nyland, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk, Räddningsverket i Östra Nyland och Nylands förbund.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och de eventuella kraven för planeringen ska anordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om frågan (62 § MarkByggl).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons om detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som ansvarar för planläggningen. Det är även möjligt att träffa planläggaren i Sockengården genom att boka tid på förhand.

Information om projektet publiceras på kommunens webbplats, på anslagstavlorna i Sockengården samt i lokaltidningarna.

Käynnistämisvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevista puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Asemakaavan käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § ja MRA 18 §) syksyllä 2015, mikäli ELY-keskus näkee sen tarpeelliseksi. ELY arvioi neuvottelun tarvetta tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan selvitykset, perusselvitykset ja tavoitteet -raportti sekä kaavaluonnos. Perusselvitykset ja tavoitteet -raportissa esitellään suunnittelun lähtökohdat, kaavan lähtöaineistona olleet selvitykset ja kaavalliset lähtökohdat (maakunta- ja yleiskaavat) ja tavoitteet laadittavalle asemakaavalle. Raportti esitellään päättäjille.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen ja kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §) Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon. Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl). Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats. Om inledande av planarbetet informeras per brev till de fastighetsägare på planområdet och i angränsande områden som kommunen känner till.

Intressenterna kan ge respons om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt. Planen kan kompletteras utifrån den inlämnade responsen under planprocessens gång. I fråga om brister i planen ombeds intressenterna i första hand vända sig till kommunens representanter. Ifall intressenten anser att programmet för deltagande och bedömning fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har intressenten möjlighet att föreslå samråd för NTM-centralen i Nyland om huruvida programmet är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MarkByggl).

Startskedets myndighetssamråd om detaljplanen ordnas tillsammans med NTM-centralen i Nyland (66 § MarkByggl och 18 § MarkByggF) hösten 2015 ifall NTM-centralen anser att det är nödvändigt. NTM-centralen bedömer behovet av ett samråd utifrån programmet för deltagande och bedömning.

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas utredningar, en rapport om basutredningar och målsättningar samt ett planutkast. I rapporten om basutredningar och målsättningar presenteras utgångspunkterna för planeringen, de utredningar som fungerat som utgångsmaterial för planen samt planmässiga utgångspunkter (landskaps- och generalplaner) och mål för den detaljplan som ska utarbetas. Rapporten presenteras för beslutsfattarna.

Förslagsskedet

Utifrån responsen om planens beredningsmaterial och planutkastet utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (65 § MarkByggl och 27 § MarkByggF) i Sockengården och i Söderkulla bibliotek. Under tiden för framläggandet har intressenterna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs från myndigheter enligt behov (28 § MarkByggF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena.

Eventuella ändringar görs i planförslaget utifrån anmärkningarna och utlåtandena innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt, framläggs det på nytt. Om det inte är nödvändigt att göra ändringar eller om ändringarna inte är väsentliga, behandlas det korrige-

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuuston kaavoitusjaoston, kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

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

Elo- syyskuu 2015

Kaavatyön kuuluttaminen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen julkisesti nähtäville sekä perusselvitykset ja tavoitteet -raportin esitleminen päättäjille

Loka-marraskuu 2015

Kaavaehdotus julkisesti nähtäville

Joulukuu 2015 – tammikuu 2016

Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

Tiedottaminen

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

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

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

rade detaljplaneförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Detaljplanen godkänns av fullmäktiges planläggningssektion på framställan av stadsstyrelsen. Besvär mot kommunfullmäktiges beslut om att godkänna planen kan anföras skriftligt till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Ur intressenternas perspektiv är de viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

Augusti–september 2015

Planarbetet kungörs anhängigt, programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt och rapporten om basutredningar och målsättningar presenteras för beslutsfattarna

Oktober–november 2015

Planförslaget läggs fram offentligt

December 2015–januari 2016

Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Uusimaa och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot detaljplaneförslaget och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) till anmärkningen. Ett meddelande om beslutet att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sina kontaktuppgifter.

Mest information om hur planarbetet framskrider publiceras på kommunens webbplats där det material som berör planen finns åskådligt. Uppgifter som berör planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), sekä Porvoon kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Uusimaa), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja ilmoitus-taululla (Kuntala).

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland) samt i Borgå kommuns officiell annonstidning (Uusimaa), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på anslagstavlan (Sockengården).



Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

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

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

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

Hanna Aitoaho, maankäytön projektipäällikkö
puh. 0207 911 683
etunimi.sukunimi@ains.fi

Osoite:
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23 A
33210 Tampere

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Matti Kanerva, planläggningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

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

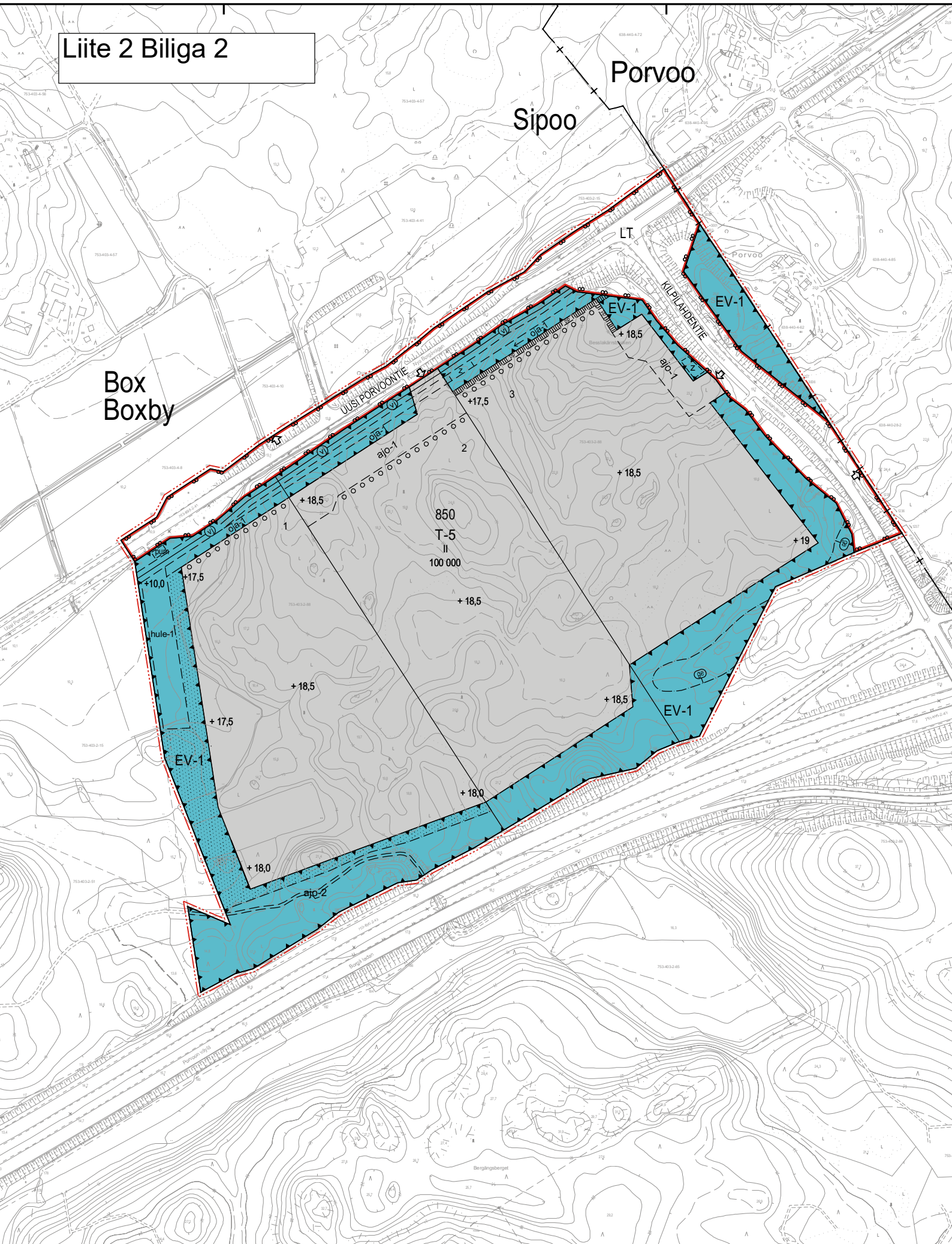
Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Hanna Aitoaho, projektchef för markanvändningen
tfn 0207 911 683
fornamn.efternamn@ains.fi

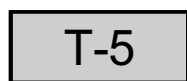
Adress:
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23 A
33210 Tammerfors



Liite 2 Biliga 2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 % användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot vägen. Ibruktäget av området förutsätter brytning.



Maantien alue.
Område för landsväg.



Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.
Skyddsgrön område. Landskapsutformningar är tillåtna på området.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Box

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Stadsdels- eller kommunaldelsnamn.

850

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

KILPILAHDENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller anna allmänt område.

100 000

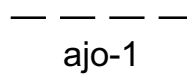
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

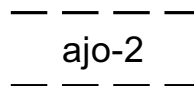
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+ 18,5

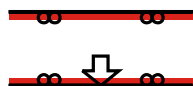
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungegarlig marköjd.



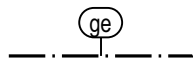
Ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Ajoyhteyden suunnittelussa on huomioitava jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tonteille.
Riktgivande körförbindelse. Vid planeringen av körförbindelsen bör gång- och cykelförbindelser till tomterna beaktas.



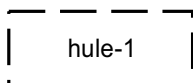
Maatalousliikenteelle varattu ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
Riktgivande körförbindelse som reserverats för jordbrukstrafik.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Ungefärligt läge för in- och utfart.



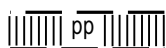
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
Värdefullt åsområde eller annan värdefull geologisk formation.



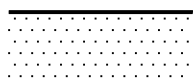
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassang för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



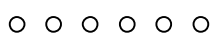
Ohjeellinen maanalaista vesijohdon siirtolinjaa varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som reserverats för en underjordisk överföringslinje för en vattenledning.



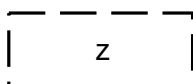
Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
Del av område med riktgivande läge som reserverats för gång- och cykeltrafik.



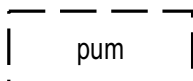
Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita.
Del av område som skall planteras med träd och buskar.



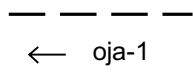
Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Ohjeellinen muuntamo varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som reserverats för en transformatorstation.



Ohjeellinen pumppaamo varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som reserverats för en pumpstation.



Avo-ojaa varten varattu alueen osa. Nuoli osoittaa ojan virtaussuunnan.
Del av område som reserverats för ett öppet dike. Pilen visar dikets strömningsriktning.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sijaittava vähintään 4 metrin päässä tontin rajasta.

Toisiinsa rajoittuvilla tonteilla on toteutettava vähintään 4 metrin istutusvyöhyke molemmille puolille tontin rajaa.

Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Toimistotiloihin 1 ap / 60 kerrosneliömetriä

Varastointitiloihin 1 ap / työntekijä

Teollisuustiloihin 1 ap / työntekijä

Pysäköintipaikat on erotettava muusta ympäristöstä aidoin ja/tai suojaistutuksin ja jäsenneltävä puu- ja/tai pensasistutuksin enintään 6 autopaikkaa käsittäviin osiin.

T-tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 10 työntekijää.

Alueelle ei ole sallittua sijoittaa päivittäistavaramyymälää tai asuntoja.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden.

Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemia laitteita, johtoja ja rakennelmia.

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota koko alueella. Tonteille sijoittuvat toimisto- ja liiketilat sekä rakennusten pääsisäänkäynnit on sijoitettava tien puoleiselle tontinosalle. Rakennuksilla on oltava yksi pääasiallinen julkisivumateriaali, joka on teräs- tai kiviaineinen. Rakennusten pitkiin julkisivuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja niiden on oltava arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja tasapainoisia. Rakennusten julkisivut tulee olla yhteneväiset. Rakennusten on oltava ilmeeltään tasakattoisia.

Suurin sallittu kerrosluku alueella on II.

Mahdollinen tarve öljynerotukseen otetaan huomioon rakennuslupaa haettaessa. Öljynerotus toteutetaan tontikohtaisesti.

Uudelle Porvoontielle osoitetut liittymät tulee suunnitella ja rakentaa samanaikaisesti. Korttelialueen 850 liittymään Uudelle Porvoontielle tulee rakentaa vasemmallekääntymiskaista.

Korttelin 850 Kilpilahdentielle osoitetun liittymän suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että Kilpilahdentien Porvoon puolelle osoitettu liittymä on mahdollista toteuttaa turvallisesti ja toimivasti.

Alueen maanleikkaus- ja -täyttöalueet tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu sortumavaaraa tai muuta riskiä maapohjan vakavuudelle tai maanteille.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaderna skall placeras minst 4 meter från tomtgränsen.

På angränsande tomter skall lämnas en minst 4 meter bred planteringszon på bägge sidorna om tomtgränsen.

Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Bilplatser skall byggas minst enligt följande:

Kontorslokaler 1bp / 60 m²vy

Lagerlokaler 1bp / anställd

Industrilokaler 1bp / anställd

Parkeringsplatserna bör avskiljas från den övriga omgivningen med staket och/eller skyddsplanteringar och uppdelas genom träd- och/eller buskplanteringar i delar som omfattar högst 6 bilplatser.

Antalet cykelplatser som placeras på T-tomten bör vara minst 1 cykelplats/10 anställda.

På området får inte placeras en dagligvarubutik eller bostader.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att dagvattnet leds bort, fördröjs och behandlas på ett kontrollerat sätt. Dagvatten som uppstår på ytor som inte släpper igenom vatten bör fördröjas på tomterna så att dimensioneringsvolymen för fördröjningssänkor, -bassänger och -behållare är en kubikmeter per hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten.

Anordningar, ledningar och konstruktioner, som behövs för kommunalteknik och energiförsörjning, får placeras på tomterna.

På hela området skall särskild uppmärksamhet fästas vid stadsbildens kvalitet. Kontors- och affärslokalerna på området samt byggnadernas huvudentréer skall placeras på den del av tomten som ligger mot vägen. Byggnaderna skall ha ett huvudsakligt fasadmaterial, som antingen är av stål eller av sten. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid byggnadernas långa fasader, som skall arkitekturmässigt vara samstämmiga och harmoniska. Byggnadernas fasader skall vara samstämmiga. Byggnaderna skall utseendemässigt ha plana tak.

På området är det största tillåtna våningstalet II.

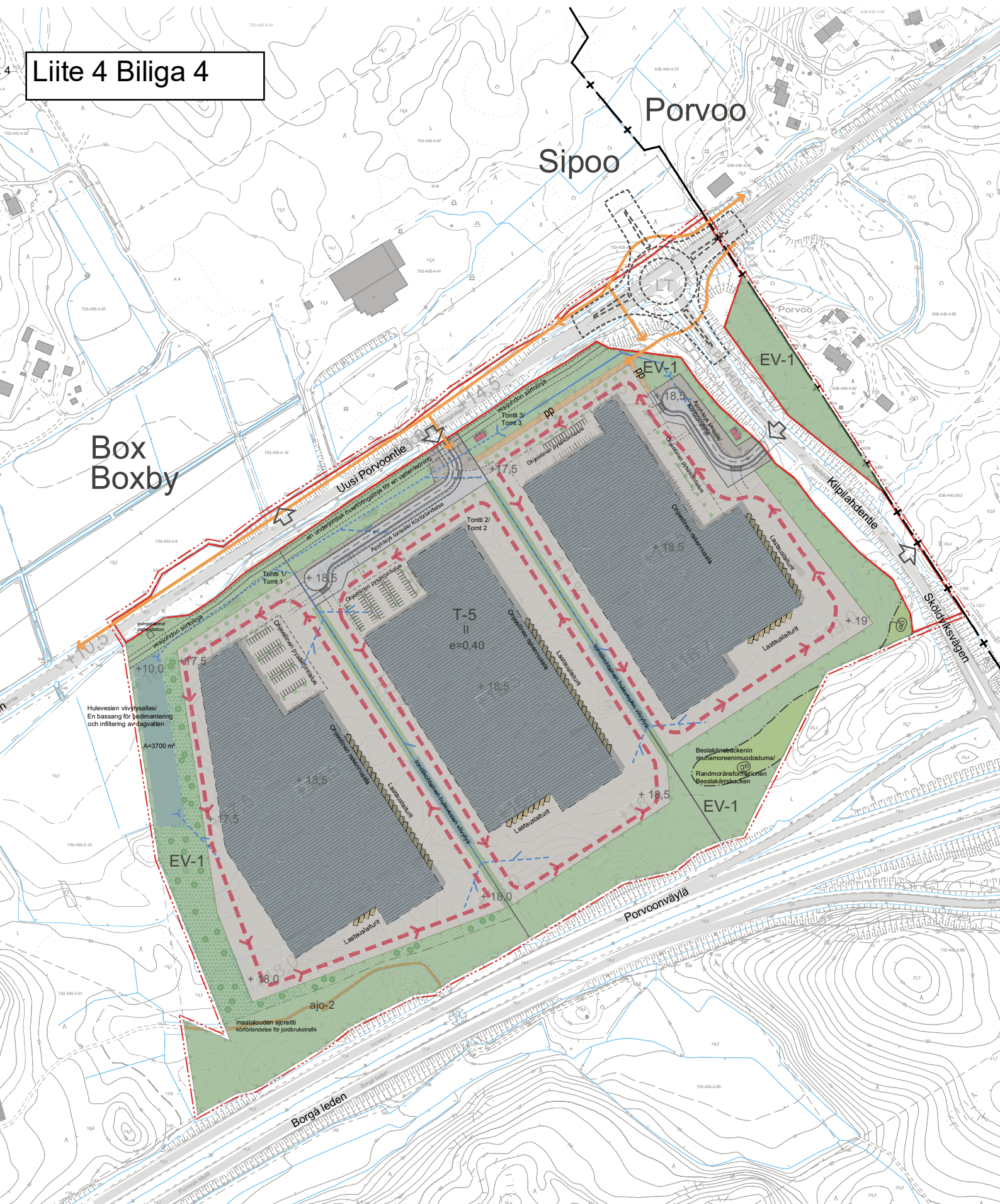
Ett eventuellt behov av oljeavskiljning beaktas vid ansökan om bygglov. Oljeavskiljningen anläggs separat på var och en tomt.

De anslutningar som anvisats till och från Nya Borgåvägen bör planeras och byggas samtidigt. Anslutningen till kvartersområde 850 på Nya Borgåvägen bör få en avtagsfil till vänster.

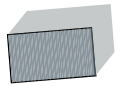
I samband med planeringen av den anslutning som anvisats till kvarter 850 på Sköldviksvägen bör säkerställas att den anslutning som anvisats till Sköldviksvägen mot Borgå går att förverkliga tryggt och ändamålsenligt.

Områdets jordschaktnings- och jordfyllnadsområden bör planeras så att ingen fara för ras eller andra risker för underlagets stabilitet eller för landsvägen föreligger.

Liite 4 Biliga 4



MERKINNÄT BETECKNINGAR



Teollisuus- ja varastorakennus
Industri- och lagerbyggnaden



Muuntamo
Transformatorstation



Piha tai istutusalue
Gård eller del av område som skall planteras



Suojaviheralue
Skyddsgrönområde



Maantien alue
Område för landsväg



Ajoyhteys
Körförbindelse



Istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita
Del av område som skall planteras med träd och buskar



Istutettava puurivi
Trädrad som skall planteras



Hulevesiallas
Dagvattenbassäng



Avo-oja
Öppet dike



Jalankulku ja pyöräily
Gång och cykling



Suojatie
Skyddsvägen

+19

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema
Ungefärlig marköjd



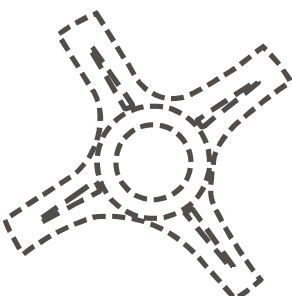
Logistiikka-alueen sisäisen liikenteen kulkusuunta
Körriktning för den interna trafiken på logistikområdet



Kevyen liikenteen yhteystarve yleisen tien alueella
Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik på område för allmän väg



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti yleisen tien alueella
Ungefärligt läge för fordonsförbindelse på område för allmän väg



Kiertoliittymävaraus yleisen tien alueella, kiertoliittymän halkaisija 40m
Områdesreservering för cirkulationsplats på område för allmän väg,
Cirkulationsplatsen har diameter på 40m

Boxin työpaikka-alueen asemakaava**Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin****Uudenmaan ELY-keskus, 9.5.2016****Liikenne**

1. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ainakin Uudelle Porvoontielle on syytä toteuttaa vasemmalle kääntymiskaista liikenneturvallisuuden varmistamiseksi, sillä liittymä sijoittuu jyrkähköön kohtaan tiellä. Uuden Porvoontien pohjoispuolelle esitetyt liittymäjärjestelyt tulee toteuttaa samassa yhteydessä kuin tien eteläpuolisen työpaikka-alueen uusi liittymä toteutetaan.
2. Kaavakartassa on osoitettu uusi liittymä Kilpilahdentieltä Porvoon kaupungin puolelle. Samalla, kun suunnitellaan Kilpilahdentieltä uudelle työpaikka-alueelle johtava liittymä, tulee varmistaa, että myös Porvoon kaupungin puolelle mahdollisesti tulevaisuudessa johtava liittymä on toteutettavissa turvallisesti ja toimivasti.
3. Kaava-alueen Uuden Porvoontien liittymän kohdalla on alustavasti suunniteltu suoja tien toteuttamista. Tämä ei ole nykyisten ohjeiden mukaan mahdollista, sillä edes 60 km/h nopeusrajoituksen alueella ei voida toteuttaa uusia keskisaarekkeellisia suojaiteita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on realistista ohjata työpaikka-alueelle Uuden Porvoontien ja Kilpilahdentien liittymän kautta, jossa sijaitsevat myös aluetta palvelevat linja-autopysäkit.
4. LT-alueen kaavamääräys yleisen tien alue tulee muuttaa nykyisin käytössä olevien määräysten mukaisesti muotoon maantien alue.
5. Jos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen ja maanteiden väliin osoitetaan suojaviheralue, tulee suojaviheralueella sijaitsevat ajoyhteydet osoittaa katualueina tai ulottaa korttelialue maantien rajaan saakka liittymien kohdalla.

Pinnantasausta ja hulevedet

6. ELY-keskus katsoo, että pinnantasausta ja hulevesitarkastelun mukainen ratkaisu saattaa edellyttää hulevesiviemärin linjaamista kahden tiealueeseen rajautuvan asuinalueen kautta.

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa on syytä avata tarkemmin asemakaavan hulevesiratkaisua, ja kaavan vaikutusten arvioinnista tulee käydä selkeästi ilmi hulevesien hallinnan järjestämisen vaikutukset asemakaavan vaikutusalueella. Hulevesiratkaisun toteutuskelpoisuudesta asemakaava-alueen ulkopuolella tulee varmistua.

7. ELY-keskus katsoo, että leikkaus- ja täyttöalueiden suunnitteluun sekä geotekniseen vakavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavaa toteutettaessa. Täytöt eivät saa aiheuttaa vaaraa maantielle. Edellä mainittuihin seikkoihin liittyvät riskit tulee huomioida riittävästi kaavan vaikutusten arvioinnissa ja tarvittaessa kaavamääräyksissä.

Vastine

Liikenne

1. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään määräys:
"Uudelle Porvoontielle osoitetut liittymät tulee suunnitella ja rakentaa samanaikaisesti. Korttelialueen 850 liittymään Uudelle Porvoontielle tulee rakentaa vasemmallekääntymiskaista."
2. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään määräys:
"Korttelin 850 Kilpilahdentielle osoitetun liittymän suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että Kilpilahdentien Porvoon puolelle osoitettu liittymä on mahdollista toteuttaa turvallisesti ja toimivasti."
3. Liikenneselvityksessä on oletettu, että jos Uuden Porvoontien (mt 170) ja Kilpilahdentien liittymä parannetaan kiertoliittymäksi, nopeusrajoitus on liittymäalueella enintään 50 km/h. Nopeusrajoitus voitaisiin alentaa tälle tasolle jo uuden liittymäalueen kohdalla, jolloin liittymään voitaisiin toteuttaa suojatie. Muussa tapauksessa kyseeseen tulee ylityspaikka, joka ei ole suojatie. Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit ohjataan alueelle Kilpilahdentien liittymäalueelta, mutta mahdollisuus ylityspaikalle Uuden Porvoontien uuden liittymän yhteyteen säilytetään.

Muutokset kaava-aineistoon: Suojatien osoittamiseen liittyvät oletukset ja suojatien vaihtoehtoinen toteutus ylityspaikkana lisätään liikenneselvitykseen.

4. LT-alueen kaavamääräys muutetaan muotoon maantien alue.
5. Korttelialueet ulotetaan maantien rajaan liittymien kohdalta.

Hulevedet ja pinnantasaus

6. Hulevesiratkaisu

Asemakaavan vaikutukset hulevesimääriin:

Hulevesilaskelmien mukaan kaava-alueelta syntyy nykytilassa 475 l/s hulevesivirtaama, kun mitoitussateena käytetään kerran 20 vuodessa toistuvaa 20 min sadetta (intensiteetti 150 l/s*ha).

Kaavan mukaisen rakentamisen jälkeen hulevedet kertyvät ensin hulevesialtaaseen, josta ne purkavat maantien sivuojaan. Purkuputken halkaisijan ja kaltevuuden valinnalla saadaan altaan ulostulovirtaamaa säädeltyä. Tyypillisesti tällaisissa kohteissa käytetään 200-250 mm putkea. Esimerkiksi 250 mm putkea käytettäessä virtaama on suuruusluokkaa 50-200 l/s.

Virtaamalaskelmien perusteella on todennäköistä, että hulevesialtaan rakentaminen vähentää hulevesivirtaamia kaava-alueen itäpuolella ja kaavan vaikutusalueella.

Hulevesien johtaminen kaava-alueelta pois:

Suunnittelutyön aikana on tullut ilmi tulvimisongelma Uudella Porvoontiellä kohdassa, jossa rumpu alittaa tien asemakaava-alueen läheisyydessä. Tulvimisen vuoksi päädyttiin esittämään hulevesien viemistä putkitettuna n. 330 m paikkaan, jossa laskuoja alittaa uudelleen maantien ja tulee takaisin asemakaavan puolelle. Jatkotarkasteluissa on todettu, että tiealue ei ole riittävän leveä hulevesiviemäriin rakentamiseen ja ratkaisu edellyttäisi purkuputken linjaamista kahden tiealueeseen rajautuvan asuinkiinteistön kautta.

Lisäksi ympäröivän alueen tasaisuuden vuoksi ei viemärille olisi mahdollista saada toiminnan kannalta riittäviä viettoja. Näiden syiden vuoksi viemäriä ei enää esitetä.

Pohjakartan perusteella maantien pinta on tulvivan rummun kohdalla likimain samassa tasossa kuin molemmilla puolilla olevien peltojen maanpinnan tasot (+10,2). Tien pohjoispuolella virtaavan laskuojan kaltevuus on karttatarkasteluna arviolta 1,5 promillea. Todennäköisin syy maantien tulvimiseen on loivaviettoisen ja siten huonosti vettä johtavan laskuojan täyttyminen, ei niinkään asemakaava-alueelta tulevien hulevesien määrä. Hulevesialtaalla pystytään vähentämään alittavalle rummulle tulevia virtaamia, mutta tulvimisongelmaa sillä ei todennäköisesti ratkaista. Tien tasauksen nostaminen rummun kohdalta noin 200 m matkalta poistaisi tulvimisongelman.

Muutokset kaava-aineistoon: Hulevesitarkastelua täydennetään yllä olevilla teksteillä, myös asemakaavan selostusta täydennetään. Hulevesien siirtoputkea ei enää esitetä. Muutokset päivitetään hulevesitarkasteluun ja kaavan havainnekuvaan.

7. Pinnantasausratkaisu

Asemakaavan tavoitteiden mukaisesti kaikki asemakaavalla muodostuvat tontit on tassattu samaan korkotasoon. Ratkaisu aiheuttaa alueelle massiiviset maaleikkaukset, louhintaa ja täyttöjä.

Tontti 1 GTK:n maaperäkartan mukaan on kalliota, hiekkamoreenia ja länsipuolella savea ja koillisessa liejuista savea. Pohjatutkimuksia ei ole tehty. Täytön määrä paikalla vaihtelee 1,5 metristä 7 metriin. Tontin 1 länsipuolella on huomioitava suuri korkeusero hulevesien viivytysaltaan pohjan ja tontin välillä.

Tontti 2 GTK:n maaperäkartan mukaan on kalliota ja hiekkamoreenia ja eteläosassa on savialue. Pohjatutkimuksia ei ole tehty. Savisilla alueilla rakennukset saatetaan joutua paaluttamaan. Tontin alueella tarvittavan maaleikkauksen ja louhinnan määrä vaihtelee 0 metristä 15 metriin.

Tontti 3 GTK:n maaperäkartan mukaan pohjoisosassa ja eteläosassa savea ja näiden välissä moreenia. Pohjatutkimuksia ei ole tehty. Savisilla alueilla rakennukset saatetaan joutua paaluttamaan. Tontin alueella tarvittavan maaleikkauksen ja louhinnan korkeus vaihtelee 0 m 3 metriin.

Suurin täyttöalue ja huomattavan suuri korkeusero muodostuu kaava-alueen länsikulmaan, tontin 1 ja Uuden Porvoontien laidalle, jonne asemakaavassa on sijoitettu myös hulevesien viivytysallas. Täytön määrä paikalla vaihtelee 1,5 metristä 7 metriin. Saven ja savisen liejun alueelle on suunniteltava ja tehtävä tukirakenne tai massanvaihto, jotta täyttöluiska ei sorru hulevesien viivytysaltaaseen. Siellä missä täytön määrä on vähäisempää, voidaan korkeusero luiskata. Luiskan jyrkkyyden ja tukirakenteen suunnittelemiseksi tulee tehdä tarkemmat vakaavuuslaskelmat ja pohjatutkimuksia. Savisilla alueilla rakennukset saatetaan joutua paaluttamaan. Alueen maanleikkaus- ja täyttöalueet tulee suunnitella tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Muutokset kaava-aineistoon: Pinnantasaustarkastelua täydennetään yllä olevilla teksteillä ja myös asemakaavaselostusta täydennetään. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään määräys:

"Alueen maanleikkaus- ja -täyttöalueet tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu sortumavaaraa tai muuta riskiä maapohjan vakavuudelle tai maanteille."