

T 4 Taasjärvi II:n asemakaava, Söderkulla

T 4 Detaljplan för Tasträsk II, Söderkulla

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



9.5.2011

Sipoo, Söderkulla, Taasjärvi II:n asemakaava

Asemakaava koskee osaa Taasjärven pohjoispuolella olevasta Tasbyn kiinteistöstä 419-4-1445 sekä osaa kiinteistöstä 419-4-1604.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 550 - 563 sekä katu-, pysäköinti-, puisto- ja virkistysaluetta.

Tämä selostus liittyy 9.5.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemaakavat

Selostuksen on laatinut Matti Kanerva ja Jarkko Lyytinen sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

Kaavan laatijat:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen, kaavoittaja, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sibbo, Söderkulla, Detaljplan för Tasträsk II

Detaljplanen omfattar en del av Tasby gårds fastighet 419-4-1445, som är belägen norr om Tasträsk, samt en del av fastigheten 419-4-1604.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 550 - 563 med därtill anslutande gatu-, parkerings-, park- och rekreationsområden.

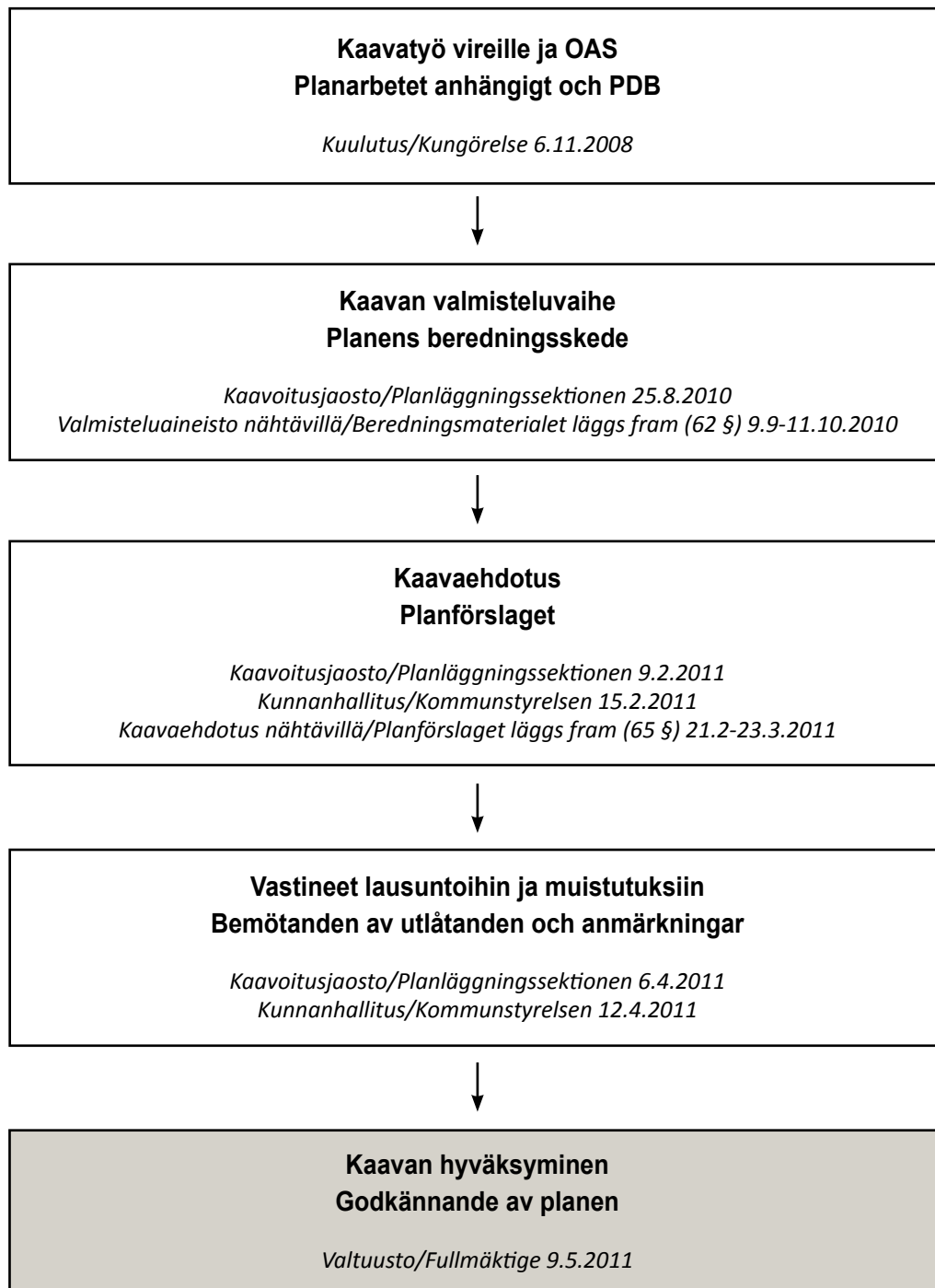
Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 9.5.2011.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Matti Kanerva och Jarkko Lyytinen. Den har översatts till svenska av Monika Sukoinen.

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Jarkko Lyytinen, planläggare, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi



1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Massbyn kylä, osia kiinteistöistä 419-4-1445 ja 419-4-1604

Korttelit: 550 - 563 sekä katu-, pysäköinti-, puisto- ja virkistysaluetta

Kaavan nimi: Taasjärvi II:n asemakaava, Söderkulla

Kaavanumero: T4

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: By Massby, delar av fastigheterna 4:1445 och 4:1604

Kvarteren: 550 - 563 med därtill anslutande gatu-, parkerings-, park- och rekreationsområden

Planens namn : Detaljplan för Tasträsk II, Söderkulla

Planens nummer: T4

1.2 Asemakaava alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taajamassa, jonka keskustaan on n. 1,5 km. Alue rajautuu lounaissivultaan Länsi-Taasjärven asemakaava-alueeseen. Tasträsk- ja Grundträsk-järvet rajaavat aluetta kaakkois- ja länsisivulla. Asemakaava käsittää osan Taasjärven pohjoispuolella sijaitsevasta Tasbyn kiinteistöstä sekä Länsi-Taasjärven kaava-alueeseen rajautuvan maa-alueen.

1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplaneområdet är beläget i Söderkulla i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 1,5 km. Området gränsar i sydväst till Västra Tasträsk detaljplaneområde. Tasträsk och Grundträsk avgränsar området i sydöster och i väster. Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Tasby norr om Tasträsket samt ett markområde som gränsar till Västra Tasträsk detaljplaneområde.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on Söderkullan keskustaan tukeutuvan asuinalueen suunnittelu, samalla kun säilyttään riittävät virkistysyhteydet taajaman pohjoispuolisille ulkoilualueille. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2011-2014. Alunperin kaavoitus perustuu Sipoon kunnan ja Reitzin säätiön välisen kiinteistökauppakirjan velvoitteisiin. Sipoon kunnan ja Reitzin säätiön välillä on solmittu esisopimus ja kauppakirja joidenka pohjalta kiinteistö 419-4-1445 siirtyy kunnan omistukseen. Asemakaava-aluetta on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen koilliseen ja itään päin.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planera ett småhusområde som stödjer sig på Söderkulla centrum och att på samma gång bevara tillräckliga rekreationsförbindelser till friluftsområdena på tätortens norra sida. Detaljplanläggningen av området baserar på det av Sibbo kommunstyrelse godkända planläggningsprogrammet 2011-2014, i vilket ingår utarbetandet av en detaljplan för Reitzstiftelsens tomt. Planläggningen grundar sig ursprungligen på förpliktelserna i fastighetsköpebrevet mellan Sibbo kommun och stiftelsen Reitz. Genom ett föravtal och köpebrev mellan Sibbo kommun och stiftelsen Reitz övergår fastigheten 419-4-1445 i kommunens ägo. Detaljplaneområdet har efter utkastskedet utvidgats mot nordost och öst.



Ilmakuva Taasjärvi II:n sijainnista / Flygfoto av Tasträsk II läge



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Asemakaava alueen sijainti	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.4 Sisällysluettelo	6
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2. Tiivistelmä	10
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	10
2.2 Asemakaava	10
3. Suunnittelun lähtökohdat	12
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	12
3.1.1 Luonnonympäristö	12
3.1.2 Rakennettu ympäristö	12
3.1.3 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Osayleiskaava	15
3.2.4 Asemakaava	16
3.2.5 Rakennusjärjestys	17
3.2.6 Rakennuskiellot	17
3.2.7 Pohjakartta	17
3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset	17
4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireille tulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	19
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25



5.4 Kaavan vaikutukset.....	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	26
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	27
6. Asemakaavamuutoksen toteutus.....	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3 Toteutuksen seuranta.....	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Maanomistuskartta
- Liite 4. Putki- ja johtokartta
- Liite 5. Ote maa- ja kallioperäkartoista
- Liite 6. Luontoselvitys
- Liite 7. Asemakaavakartta
- Liite 8. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 9. Havainnekuva
- Liite 10. Liikenteen toimivuustarkastelu
- Liite 11. Palvelukysyntälaskelma
- Liite 12. Viranomaistyöpalaverin 17.12.2010 muistio

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kauppari Lauri ja Lasse Reitzin säätiön ja Sipoon kunnan välillä joka sisältää sopimuksen asemakaavoituksesta, 1995
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustaselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1 Identifikationsuppgifter.....	4
1.2 Detaljplaneområdets läge	4
1.3 Detaljplanens syfte.....	4
1.4 Innehållsförteckning.....	8
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	9
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	9
2. Sammandrag	10
2.1 Olika skeden i planprocessen	10
2.2 Detaljplanen	10
3. Utgångspunkter	12
3.1 En allmän beskrivning av området	12
3.1.1 Naturmiljön	12
3.1.2 Den byggda miljön.....	12
3.1.3 Markägförhållanden	13
3.2 Planeringssituationen	13
3.2.1 Landskapsplanen	13
3.2.2 Generalplanen	14
3.2.3 Delgeneralplanen	15
3.2.4 Detaljplanen	16
3.2.5 Byggnadsordningen	17
3.2.6 Byggförbud	17
3.2.7 Grundkarta	17
3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet	17
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	18
4.1 Behovet av detaljplanering	18
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	18
4.3 Deltagande och samarbete	18
4.3.1 Intressenter	18
4.3.2 Anhängiggörande	18
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	18
4.4 Mål för detaljplanen.....	19
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	19
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	19
5. Redogörelse för detaljplanen	23
5.1 Planens struktur	23
5.1.1 Dimensionering	24
5.1.2 Service	24
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	24
5.3 Områdesreserveringar	25
5.3.1 Kvartersområden	25
5.3.2 Övriga områden.....	25



5.4 Planens konsekvenser	26
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	26
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	26
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	27
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	27
5.5 Störande faktorer i miljön	27
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	27
6. Genomförande av detaljplanen.....	28
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	28
6.2 Genomförande och tidsplanering	28
6.3 Uppföljning av genomförandet	28

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Markägokarta
Bilaga 4. Rör- och ledningskarta
Bilaga 5. Utdrag ur jordmåns- och berggrundskartorna
Bilaga 6. Naturinventering
Bilaga 7. Detaljplanebeteckningar
Bilaga 8. Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 9. Illustration
Bilaga 10. Trafikteknisk granskning
Bilaga 11. Kalkyl över serviceefterfrågan
Bilaga 12. Promemoria från myndighetssamrådet 17.12.2010

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

- Köpebrev mellan Reitzstiftelsen och Sibbo kommun, vilket inkluderar ett avtal om detaljplanläggning, 1995
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaava-alueen linnustoseelvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoseelvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöseelvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II asemakaavan luontoselvitys 2009

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2010-2013. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.11.2008.

Alueen kaavoituksesta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2010, jossa esiteltiin selvitysaineistoa, käytiin läpi asemakaavan tilannetta ja kerättiin asukkaiden tietoa ja näkemyksiä.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 9.9.2010 - 11.10.2010. Asukastilaisuus järjestettiin 16.9.2010 Söderkullassa. Mielipiteitä ei saatu luonnoksesta. Lausuntoja saatiin kolme kappaletta.

Viranomaistyöpalaveri järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksessa 17.12.2010 (ks. liite 12.). Palaverissa käsitellyt asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asemakaava-aluetta laajennettiin luonnosvaiheen jälkeen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ajan tasalle ja kuulutettiin nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen hallituksen kokouksen käsiteltäväksi kokouksessaan 9.2.2011.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 15.2.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.2. - 23.3.2011 välisenä aikana. Muistutuksia ei saatu ehdotuksesta. Lausuntoja saatiin seitsemän kappaletta, joista kolmessa ei ollut huomautettavaa.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 6.4.2011 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 12.4.2011 valtuuston käsittelyyn.

Valtuusto on hyväksynyt Taasjärvi II asemakaavan kokouksessaan . .2011

Taasjärvi II asemakaava tuli lainvoimaiseksi . .2011.

Voimaantulo . .2011.

2.2 Asemakaava

Sipoon kunta on sitoutunut laatimaan Lauri ja Lasse Reitzin säätien maa-alueelle v.1995 asemakaavan, joka sisältää omakotitalojen rakennuspaikkoja, korttelin palvelu- ja hallintorakennuksille sekä Tasbyn tilan rakennukset piha-piireineen. Alue liittyy lounaissivultaan Länsi-Taasjärven asemakaava-alueeseen, ja on nyt asemakaavoittamatonta.

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunfullmäktige fastställda planläggningsprogrammet för åren 2010-2013. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 6.11.2008.

Om planläggningen av området anordnades ett möte för invånarna 14.6.2010. Vid mötet presenterade man utredningsmaterialet, gick igenom situationen angående detaljplanen och samlade in information och åsikter av invånarna. Detaljplaneutkastet var framlagt 9.9.2010 - 11.10.2010. Invånartillfället ordnades 16.9.2010 i Söderkulla. Inga åsikter inlämnades om utkastet. Tre utlåtanden erhöles.

Myndighetssamrådet ordnades i Nylands ELY-central 17.12.2010 (bilaga 12). De ärenden som behandlades på mötet har tagits i beaktande i planförslaget. Detaljplaneområdet utvidgades efter utkastskedet och programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och kungjordes framlagt i samband med detaljplaneförslaget.

Planläggningssektionen godkände på sitt möte 9.2.2011 att förslaget till detaljplan behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 15.2.2011 att förslaget till detaljplan läggs fram.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 21.2. - 23.3.2011 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §. Inga anmärkningar inlämnades mot förslaget. Sju utlåtanden inlämnades, tre av dem hade inget att anmärka.

Planläggningssektionen har på sitt möte 6.4.2011 godkänt att detaljplan för Tasträsk II behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 12.4.2011 att detaljplan för Tasträsk II behandlas av fullmäktige.

Fullmäktige godkände detaljplan för Tasträsk II på sitt möte . .2011

Detaljplan för Tasträsk II vann laga kraft . .2011.

Detaljplan för Tasträsk II trädde i kraft . .2011

2.2 Detaljplan

Sibbo kommun har år 1995 förbundit sig att för Reitzstiftelsens markområde utarbeta en detaljplan som omfattar byggplatser för egnahemshus, ett kvarter service- och förvaltningsbyggnader samt Tasby gårds byggnader jämte gårdsplaner. Den sydvästra kanten av området ansluter till

Sipoon kunnan ja Reitzin säätiön välillä on solmittu esipimus ja kauppakirja joidenka pohjalta kiinteistö 419-4-1445 siirtyy kunnan omistukseen. Asemakaava-aluetta on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen itään päin.

Asemakaavassa on 51 omakotitalotonttia, joiden keskimääräinen tonttikoko on n. 1000 m². Alueen AO-1 kortteleiden tonttitehokkuus on keskimäärin $et=0,25 + 0,04$ ja rakennusoikeutta 250 k-m² ja lisäksi 40 k-m² on talousrakennukselle.

Lisäksi asemakaavassa on kuusi tonttia A-1-korttelialueilla, joille on määritetty kaksikerroksisia rivi- tai pienkerrostaloja, korttelitehokkuudella 0,35.

Tasbyn tilan rakennukset pihapiireineen on merkitty asuin-pientalokorttelialueeksi AP-merkinnällä, rakennusoikeudeltaan 1000 k-m² nykyisen pihapiirin säilyttäen. Päärakennus on suojeltu sr-merkinnällä.

Vanha tieyhteys Tasbyn tilalle kivimuureineen säilytetään kevyen liikenteen väylänä jolla on tonteille ajo sallittu.

Asemakaava-alue päättyy idässä puistovyöhykkeeseen, jossa on leikkipuisto ja palloilukenttä.

detaljplaneområdet Västra Tasträsk och har inte planlagts. Genom ett föravtal och köpebrev mellan Sibbo kommun och Reitzstiftelsen övergår fastigheten 419-4-1445 i kommunens ägo. Detaljplaneområdet har utvidgats österut efter utkastskedet.

Detaljplanen omfattar 51 egnahemshustomter med en genomsnittlig storlek på ca 1000 m². Tomteeffektiviteten i AO-1-kvarteren är i genomsnitt $et=0,25 + 0,04$ och byggrätten 250 vy-m² med ytterligare 40 vy-m² för en ekonomibyggnad.

Dessutom ingår i detaljplanen 6 tomter på A-1 kvarter-sområden för rad-eller småvåningshus med kvarterseffektiviteten 0,35.

Byggnaderna och gårdsplanerna vid Tasby gård har angivits som kvarter för fristående småhus med beteckningen AP. Byggrätten är 1000 vy-m² med bevarande av det befintliga gårdsområdet. Huvudbyggnaden skyddas med beteckningen sr.

Den gamla vägförbindelsen med stenmuren till Tasby gård bevaras som en cykel- och gångbana där körning till tomterna är tillåten.

Detaljplaneområdet utmynnar i öster i en parkzon med lekplats och bollplan.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 20 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan pohjoisosassa. Alue on Tasbyn tilaa lukuun ottamatta asumaton ja rakentamaton.

Liikenneyhteydet järjestetään Tasbyn tietä pitkin liikenneympyrån kautta Amiraalintielle ja edelleen Söderkullan keskustan kautta Uudelle Porvoontielle tai Söderkullantielle.

Alue tukeutuu palveluiltaan pääosin Söderkullan keskustaan n.1,5km päässä. Länsi-Taasjärven alueella on päiväkotia n. 150m päässä. Koulut, kirjasto, urheilukeskus ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Laajat virkistysalueet ja -reitit liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee melko voimakkaasti Tasträskin n. +20 m ja Grundträskin n.+23 metristä aina +38 m asti alueen länsi puolella, jossa on myös jyrkin rinne. Maaperä on kalliota ja moreenia, Tasträsketin rantavyöhykkeellä on savea. Alueella on myös avokallioita.

Tasbyn tilanläheisyydessä ja Tasträsketin pohjoisrannalla on myös joitakin suuria siirtolohkareita.

Kasvillisuus on karuilla kallioalueilla suurelta osin kitukasvuista mäntyä, joitakin suurempiakin mäntyjä on alueella. Tasträskin rannoilla on paikoitellen soistunutta maastoa, jonka tuntumassa on myös tervaleppiä. Grundträsketin rannoilla on havupuuvaltaita lehtomaista kangasmetsää. Grundträsketin ympäristö kokonaisuudessaan on ekologisesti merkittävä aluekokonaisuus. Kaava-alueen kaakkois- ja pohjoisosassa on puroja jotka on säilytetty pintavesien luontaisina valumareitteinä. Tasbyn tilan eteläpuoleinen pieni lampi kosteikkoinen on myös säilytetty hulevesien hallintaan luontaisena viivytysaltaana.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta, lukuun ottamatta Tasbyn tilan rakennuksia ja tieyhteyttä tilalle. Tila on arvioitu rakennusaikansa hyväksi edustajaksi Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä 2005. Rakennus edustaa 1930 - 50-luvun talonpoikaisromanttista rakentamista, mutta päärakennus on peruskorjattu. Lounaissivulta kaava-alue rajautuu Länsi-Taasjärven asemakaava-alueeseen, joka on lähes kokonaan rakentunut ja jonka kunnallistekniikkaan alue liittyy. Alueen liikenneverkko liittyy Länsi-Taasjärven tiestöön, ja kokoojakatua (Tasbyntie) jatketaan alueen halki tiestön runkona. Tasbyn tilalle on tieyhteys, jonka itäreunalla on osittain kivimureja. Nämä säilytetään osana kotialuetta. Alueella on ulkoilutieverkko johon alue liittyy ja jonka toiminta säilytetään ja kehitetään.

3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar ca 20 ha och ligger i den norra delen av Söderkulla, som är Sibbos centrum i söder. Med undantag för Tasby gård är området obebyggt och obebott. Trafiken går längs Tasbyvägen via rondellen till Amiralsvägen och vidare via Söderkulla centrum till Nya Borgåvägen eller Söderkullavägen.

När det gäller servicen stödjer sig området i huvudsak på Söderkulla centrum, som ligger på ca 1,5 km avstånd. Vid Västra Tasträsk, på ca 150 m avstånd, ligger det närmaste daghemmet. Skolorna, biblioteket, idrottscentrumet och den kommersiella servicen finns i Söderkulla centrum. Vidsträckt rekreatiomsområden och friluftstråk ansluter omedelbart till det planerade området.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet stiger terrängen relativt kraftigt från Tasträskets ca +20 m och Grundträskets ca +23 m upp till hela +38 m i den västra sidan av området, där också den brantaste sluttningen finns.

Jordmänen är berg och morän. På strandzonen invid Tasträsket är jordmänen lera. I området finns också berg-hällar. I närheten av Tasby gård och på Tasträskets norra strand finns även några flyttblock. På de karga bergsområdena består vegetationen till största delen av tvinvuxna tallar. Vissa större tallar påträffas dock i området.

Tasträskets stränder består ställvis av försumpad terräng med förekomst av klibbal. På stränderna av Grundträsket växer barrträdsdominerad, lundartad moskog.

Miljön kring Grundträsket är på det hela taget ett ekologiskt betydande område. I planområdets sydöstra och norra del finns det bäckar som har bevarats som naturliga avrinningsflöden för ytvattnet. Den lilla gölen och sumpmarken söder om Tasby gård har också bevarats som en naturlig fördröjningsbassäng för hanteringen av dagvattnet.

3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet är obebyggt om man bortser från byggnaderna vid Tasby gård och vägförbindelsen till gården. I utredningen om kulturmiljö- och byggnadsarvet i Sibbo från år 2005 konstateras gården vara en bra representant för sin byggnadstid. Byggnaden företräder 1930-1950-talets allmogromantik, men huvudbyggnaden har genomgått sanering. Den sydvästra kanten av planområdet gränsar till Västra Tasträsk detaljplanområde, som är bebyggt nästan i sin helhet och till vars kommunalteknik området kommer att anslutas. Trafiknätet i området ansluter till vägnätet i Västra Tasträsk, och matargatan (Tasbyvägen) förlängs genom området som en stomme för vägnätet. Till Tasby gård leder en vägförbindelse som delvis kantas av stenmurar på östra sidan. Dessa bevaras som

3.1.3 Maanomistus

Alueen maanomistuskartassa (liite 3) on esitetty maanomistustilanne.

en del av gatuområdet.

I omgivningen finns även ett nätverk av friluftsstråk som planområdet ansluter till och vars verksamhet kommer att bevaras och utvecklas.

3.1.3 Markägoförhållanden

Situationen beträffande markägarskapet visas i markgökartan (bilaga 3).

3.2 Suunnittelutilanne

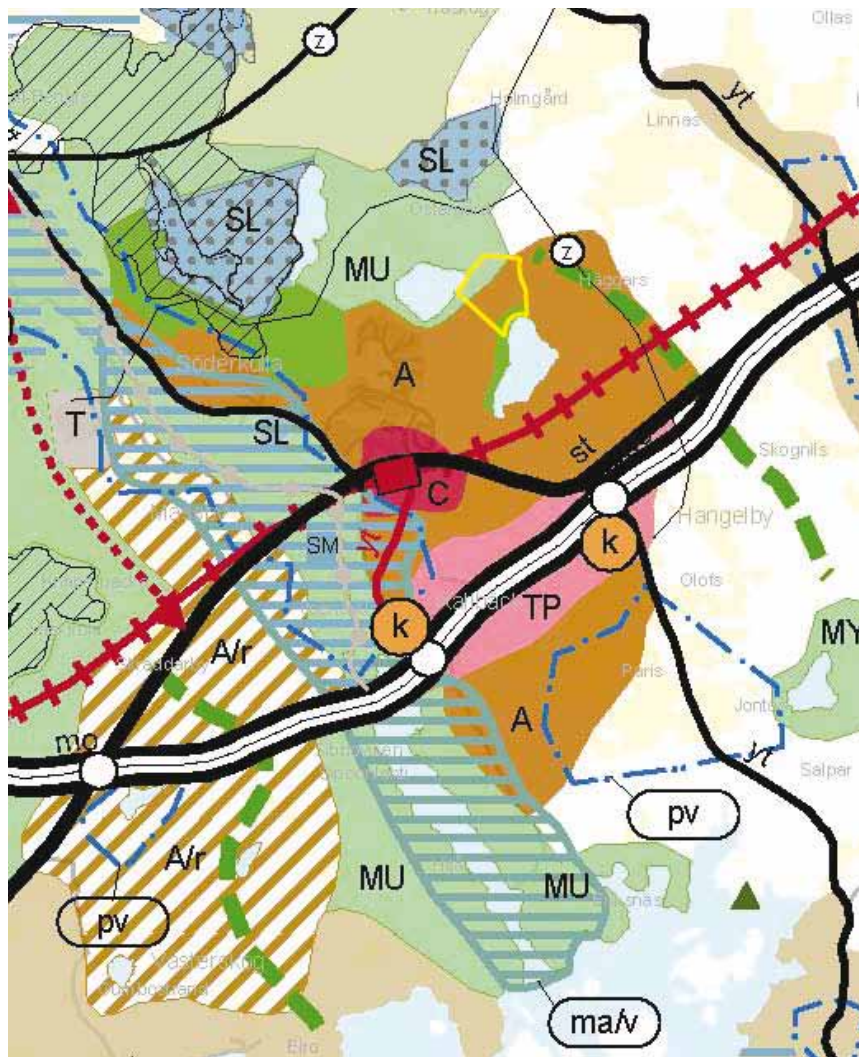
3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta A. Taasjärven länsiranta on merkitty virkistysalueeksi. Grundträsketin rantavyöhykkeellä on MU-merkintä (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta).

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner med beteckningen A. Västra stranden av Tasträsket har anvisats för rekreation. På strandzonen vid Grundträsket finns beteckningen MU (jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet).



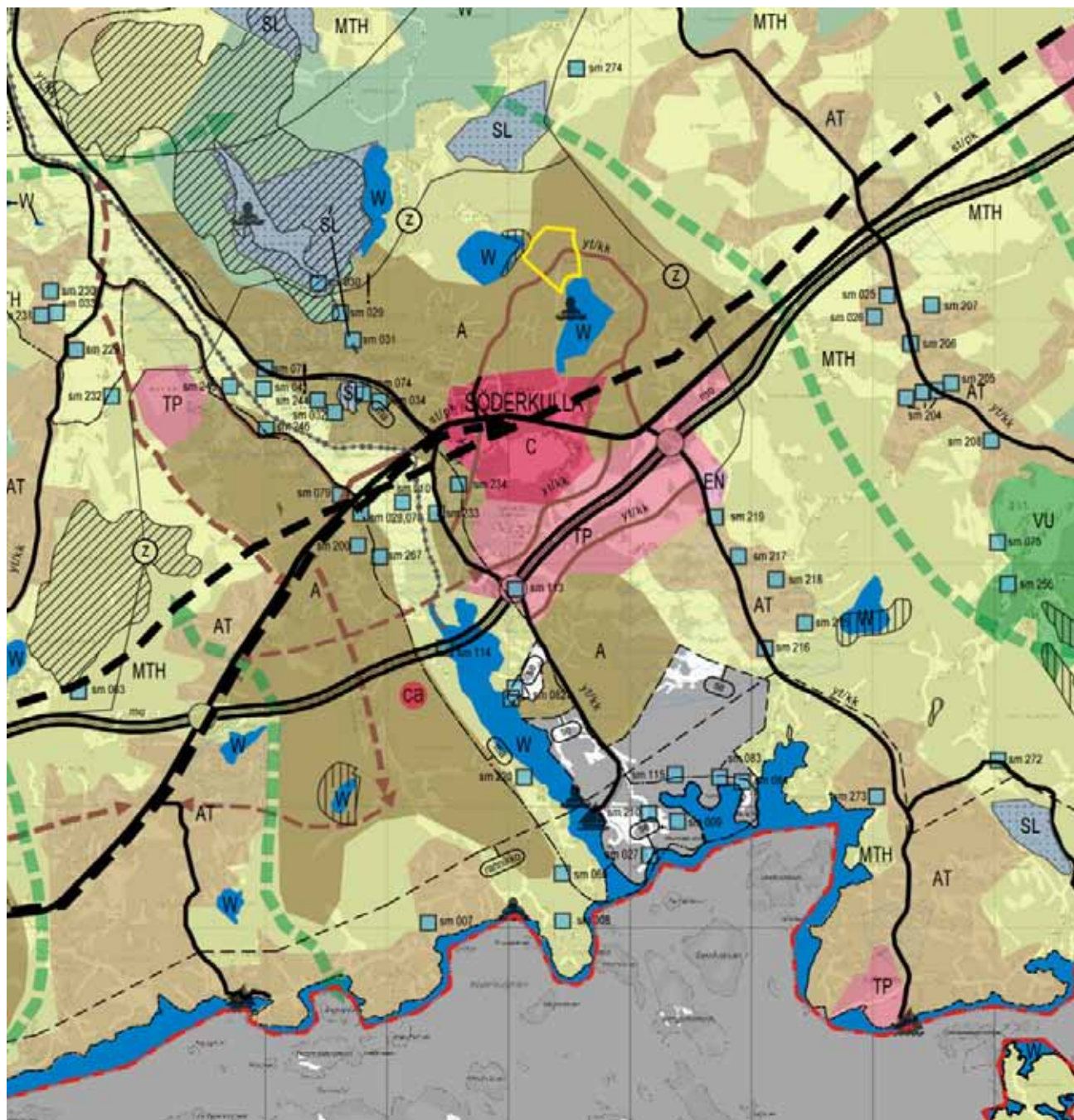
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010) Söderkullan lähialueilta. Taasjärvi II:n kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu keltaisella. / Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) över Söderkullas närområden. Planområdet Tasträsk II läge på kartan anges med gult.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kokoojakatuna toimiva Tasbyntie on merkitty kaava-alueen keskelle merkinnällä yt/kk. Grundträsketin itäranta on suojeltu, alueena jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

3.2.2 Generalplan

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända generalplanen för Sibbo 2025 (generalplanen har inte ännu vunnit laga kraft p.g.a. besvärshandling hos HFD) är planområdet ett område för tätortsfunktioner. Tasbyvägen, som fungerar som matargata, har angivits i mitten av planområdet med beteckningen yt/kk. Östra stranden av Grundträsket har skyddats eftersom den har vissa miljövärden som bör bevaras.



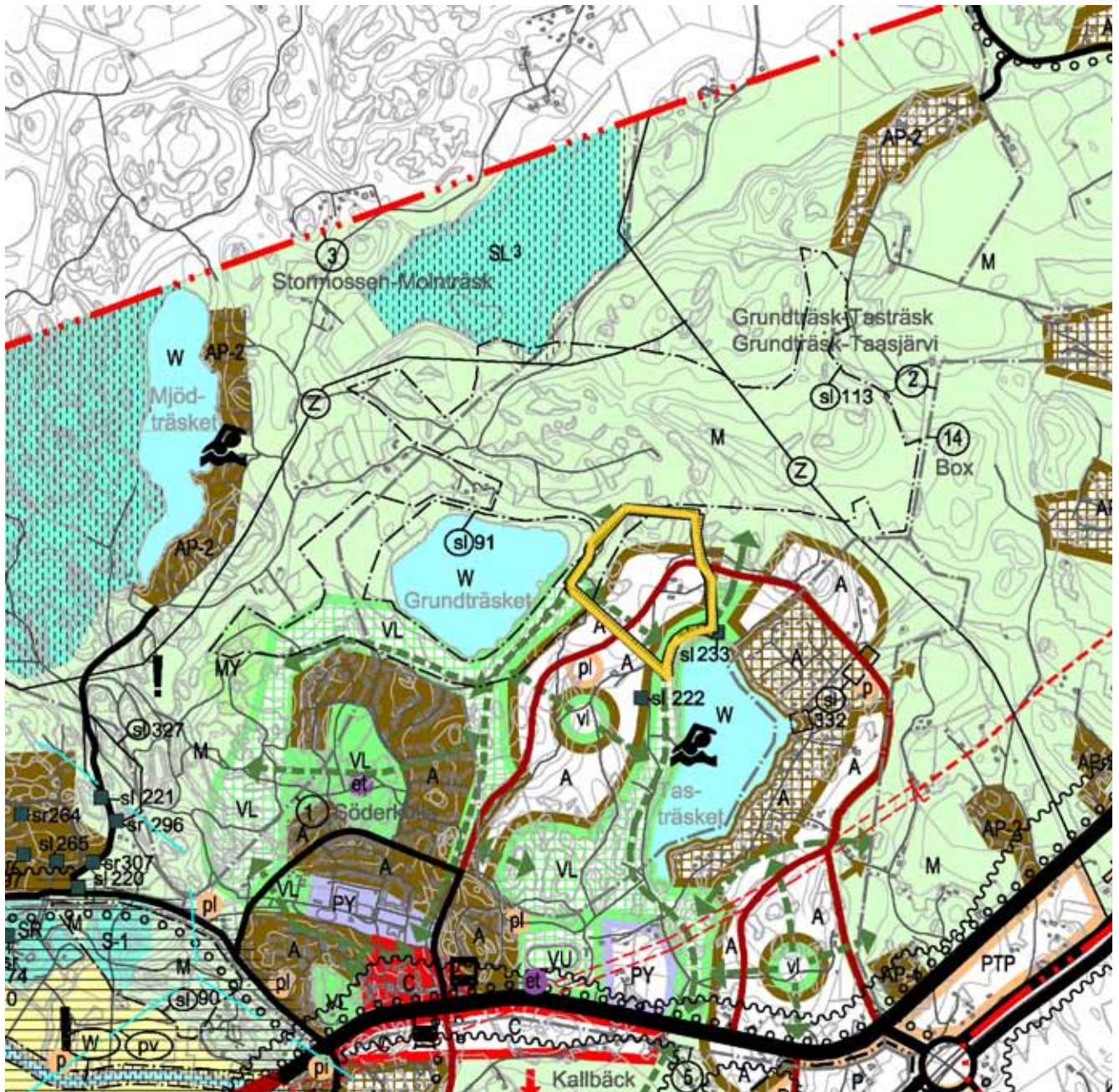
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Taasjärvi II:n kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu keltaisella. / Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fge 15.12.2008). Planområdet Tasträsk II läge på kartan anges med gult.

3.2.3 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymä Söderkullan osayleiskaava 2015. Kaava-alue on pääosin asuentaluetta A, jonka rakentamisen suositellaan pohjautuvan asemakaavaan. Tasträsketin ranta on lähivirkistysaluetta merkinnällä VL, Grundträsketin rantavyöhyke on suojeltu sl-merkinnällä, ja lisäksi alueella on maa- ja metsätalousvaltaisen alueen M-merkintä. Tasbyntien linjaus on esitetty asemakaava-alueen keskelle. Viheryhteystarpeet on merkitty rantavyöhykkeille ja kaava-alueen lounaissivulle.

3.2.3 Delgeneralplan

I området gäller den av kommunfullmäktige 28.1.2002 godkända delgeneralplanen för Söderkulla 2015. Planområdet är i huvudsak ett bostadsområde A med rekommendation om att byggandet ska stödja sig på en detaljplan. Tasträskets strand är ett närrekreationsområde med beteckningen VL, strandzonen har skyddats med beteckningen sl och därtill har angivits beteckningen M för jord- och skogsbruksdominerat område. Tasbyvägens vägsträckning har angivits mitt i detaljplanområdet. Behoven av grönförbindelser har märkts ut på strandzonerna och i den sydvästra sidan av planområdet.



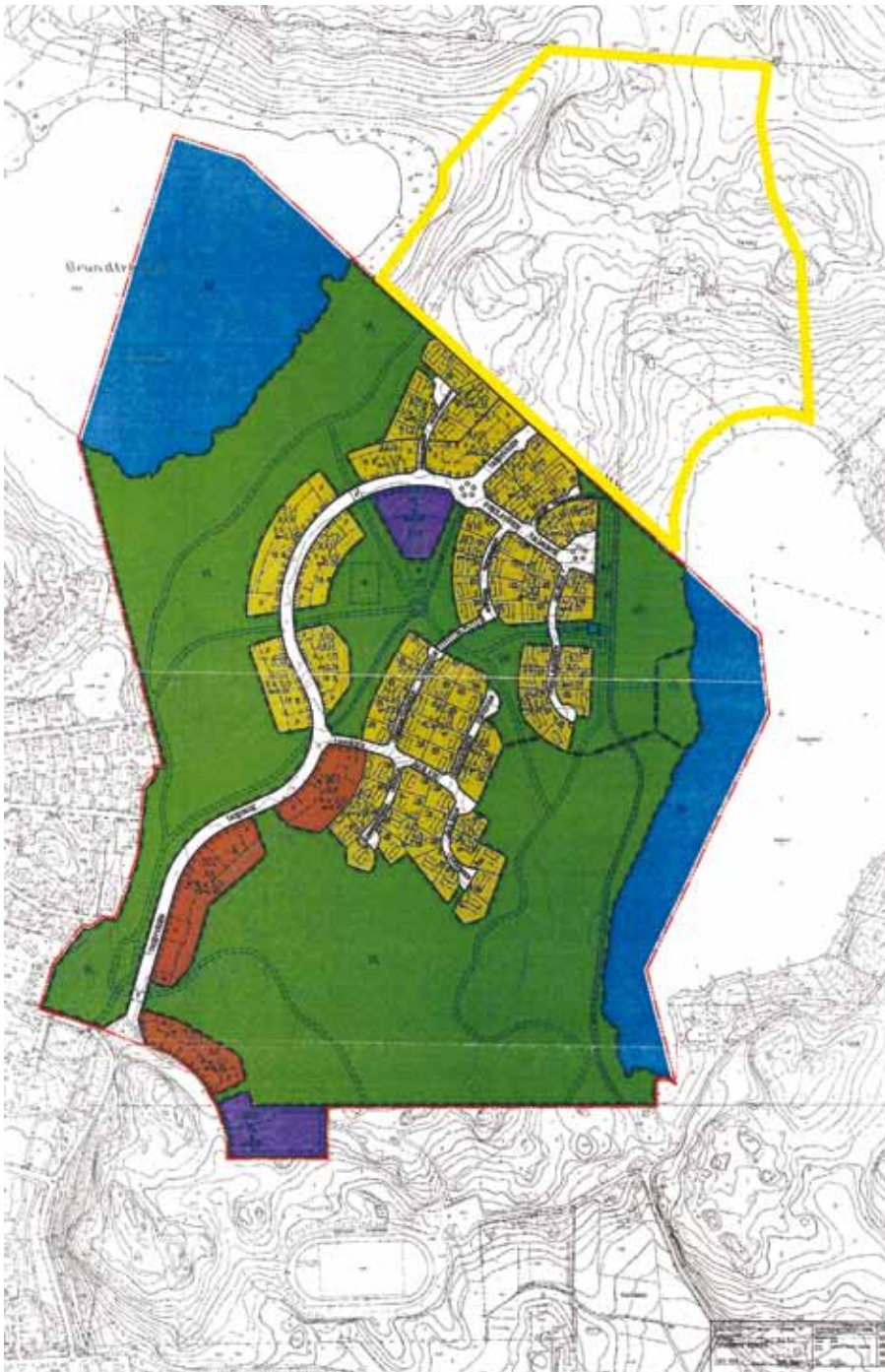
Ote alueella voimassa olevasta Söderkullan osayleiskaava 2015:sta (kv 28.1.2002), asemakaava-alueen sijainti esitetty keltaisella. Utdrag ur gällande Söderkulla delgeneralplan 2015 (fge 28.1.2002), detaljplaneområdets läge anges med gult.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueen lounaisreuna rajautuu kunnanvaltuuston 29.4.2002 hyväksymä Länsi-Taasjärven asemakaavaan, joka sisältää lähinnä asuntorakentamista, omakotitaloja ek=0,25, rivitaloja ek=0,35 ja kerrostaloja ek=0,45 korttelitehokkuudeltaan. Alueella on myös yleisten rakennusten korttelialue YL, jolla toimii päiväkotijohon myös Taasjärvi II:n alue tukeutuu. Länsi-Taasjärven alueella on hyvä virkistysreitistö ja yleinen uimaranta, jotka myös palvelevat uutta kaava-aluetta.

3.2.4 Detaljplan

Den sydvästra kanten av planeringsområdet gränsar till den av kommunfullmäktige 29.4.2002 godkända detaljplanen för Västra Tasträsk, vilken främst omfattar bostadsbyggande med kvartersexploateringstalen ek=0,25 för egnahemshus, ek=0,35 för radhus och ek=0,45 för flervåningshus. I området finns även ett område för allmänna byggnader YL, i vilket drivs ett daghem som även Tasträsk II kan anlita. I Västra Tasträsk finns ett bra nätverk av fri-luftsstråk och en allmän badstrand som även kommer att tjäna det nya planområdet.



Ote Länsi-Taasjärven asemakaavasta. Taasjärvi II:n asemakaava-alueen sijainti esitetty keltaisella. / Utdrag ur Västra-Tasträsk detaljplan. Detaljplaneområdet Tasträsk II läge på kartan anges med gult.



Toteutuneen Länsi-Taasjärven asemakaava-alueen rakennuksia. / Byggnader på det förverkligade Västra Tasträsk detaljplaneområde.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon 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.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkullaa kehitetään yhtenä Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Koko Tasbyn kiinteistön maakaupoista Lauri ja Lasse Reitzin säätiön kanssa tehtiin valtuustopäätös 31.5.2010 §48. Luonnosvaiheen jälkeen Reitzin säätiön ja kunnan välillä on allekirjoitettu kauppakirja ja esisopimus, joilla asemakaava-alue siirtyy kokonaisuudessaan kunnan omistukseen ennen kuin asemakaava on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään toukokuussa 2011.

3.2.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförrordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.7 Baskarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1000.

3.2.8 Övriga beslut som gäller området

Bostadsbyggandet i området bidrar för sin del till det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Sibbo generalplan 2025. Söderkulla ska utvecklas som ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Fullmäktige fattade beslut 31.5.2010 §48 om markaffärer med Reitzstiftelsen angående hela Tasby-fastigheten. Efter utkastskedet har ett köpebrev och föravtal undertecknats mellan Reitzstiftelsen och kommunen, enligt vilket detaljplaneområdet i sin helhet övergår i kommunens ägo innan detaljplanen har vunnit laga kraft, ändå senast i maj 2011.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen alueella. Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläinkin kaavahankkeella, ja mahdollistamaan myöhemmät kaavahankkeet alueella. Kunnan omakoti- ja rivitalotonttien tarjontaa on myös tarvetta lisätä.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Taasjärvi II:n asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2008–2010, joka on kunnanhallituksen hyväksymä 22.4.2008. Hanke on myös kaavoitusohjelman 2010 - 2013. Asemakaavahanke käynnistettiin 2008 ja hankkeen edetessä on käyty Reitzin säätiön kanssa neuvotteluja hankkeen muodosta ja etenemisvaihtoehdoista.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.11.2008. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetkotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 23.4.2009, 25.5.2010 ja 9.2.2011. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

Alueen kaavoituksesta järjestettiin asukastilaisuus 14.6.2010, jossa esiteltiin selvitysaineistoa ja käytiin läpi asemakaavan tilannetta ja Sipoon kunnan tavoitteita alueelle. Samalla kerättiin toiveita alueen käytöstä ja kom-

4.1 Behovet av detaljplanering

Arbetet med att utarbeta en detaljplan har inletts för att det ska bli möjligt att bygga förstklassiga bostäder i området. Även med detta planprojekt strävar Sibbo efter att verkställa sin tillväxtstrategi och bädla för senare planprojekt på området. Det finns också ett behov av att öka utbudet på kommunens tomter för egnahemshus.

4.2 Planeringsstart och besluten om denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen för Tasträsk II baserar på Sibbo kommuns planlägningsprogram 2008-2010, vilket godkändes av kommunfullmäktige 22.4.2008. Projektet ingår även i planlägningsprogrammet 2010-2013. Projektet med detaljplanen startades 2008 och allteftersom det fortskridit har förhandlingar förts med Reitzstiftelsen om projektets form och alternativa lösningar.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 6.11.2008. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning har reviderats 23.4.2009, 25.5.2010 och 9.2.2011. Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

Ett möte om planläggningen av området anordnades för invånarna 14.6.2010. Vid mötet presenterades utred-

mentteja ja tietoja kaava-alueeseen liittyen.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 9.9.2010-11.10.2010. Valmistelevalta aineistosta kerättiin mielipiteet ja järjestettiin toinen asukastilaisuus 16.9.2010 jossa hanke käytiin läpi, esiteltiin kaavaluonnosta ja keskusteltiin hankkeen kehittämisestä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL 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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue. Söderkullan alueelle tulisi osoittaa asunnot 3600 asukkaalle vuoteen 2025 mennessä. Taasjärven ympäristön kaavoituksessa hankkeella on tärkeä rooli. Omakotitonttien saaminen Söderkullan alueelle on keskeinen tavoite, samalla saadaan myös tontteja rivi- ja pienkerrostaloille.

Samalla asemakaavoitettua aluetta tulee voida laajentaa myöhemmin luontevasti yleiskaavan mukaisille taajama-toimintojen A-alueille.

ningsmaterialet och man gick igenom situationen angående detaljplanen och kommunens målsättningar för området. Samtidigt samlade man in önskemål om hur området ska användas samt kommentarer och uppgifter i anslutning till planområdet.

Detaljplaneutkastet var framlagt 9.9.2010 - 11.10.2010. Åsikter om beredningsmaterialet insamlades och därefter hölls ett andra informationsmöte för allmänheten 16.9.2010 där man presenterade projektet och ett sammandrag av åsikterna, presenterade planutkastet och diskuterade hur projektet ska utvecklas.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Krav på innehåll i markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

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

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

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett förstklassigt bostadsområde. Bostäder för 3 600 invånare ska kunna anvisas till Söderkullaområdet fram till år 2025. Projektet har en viktig roll för planläggningen av omgivningen kring Tasträsk.

Det centrala målet är att få egna hemstomter till Söderkullaområdet, samtidigt får man tomter för rad- och småvåningshus. Samtidigt ska det detaljplanlagda området kunna utvidgas på ett naturligt sätt till A-områdena för

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008) taajamatoimintojen aluetta.

Taasjärvi II:n alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen.

Aluetta kehitetään pientaloalueena luontevana jatkumona olemassa olevaan Länsi-Taasjärven alueeseen.

Grundträsketin ja Tasträsketin luontoarvoja säilytetään. Rantavyöhykkeet kosteikkoineen jätetään rakentamatta, hulevedet viivytetään ja luontaiset valuntareitit pyritään säilyttämään ja hyödyntämään.

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Alueen asukasluvuksi arvioidaan tulevan 350 - 400 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, Tasbyntien kevyen liikenteen väylää jatketaan alueen halki. Virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

Kaavatyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset 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 ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

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

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

tätortsfunktioner i generalplanen.

Mål som härletts från planeringssituationen

Planområdet är ett område för tätortsfunktioner såväl i Östra Nylands landskapsplan (miljöministeriet 15.2.2010) som i Sibbo generalplan 2025 (fullm. 15.12.2008).

Bostadsbyggandet i Tasträsk II bidrar för sin del till det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi i Sibbo generalplan 2025.

Området ska utvecklas som ett småhusområde och en naturlig förlängning av det befintliga bostadsområdet Västra Tasträsk.

Naturvärdena vid Grundträsket och Tasträsket ska bevaras. Strandzonerna och fuktmarkerna på dessa ska bevaras obebyggda, dagvattnet ska fördröjas och de naturliga avrinningsflödena ska bevaras och utnyttjas.

Planeringen görs i växelverkan med invånarna och markägarna i området.

Det nya invånarantalet beräknas till 350–400 personer. Förbindelserna för den lätta trafiken mot Söderkulla säkerställs och cykel- och gångbanan längs Tasbyvägen förlängs genom området. Friluftsstråken och förbindelserna till natur- och rekreationsområdena i närheten görs till smidiga resurser för hur man rör sig i området.

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

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

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

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti kahden luontoarvoiltaan merkittävän järven välisellä kannaksella. Hulevesien hallintaan on suunniteltu kaksi hulevesien viivytysallasta luontaisten valumareittien yhteyteen. Toinen altaista on olemassa oleva pieni lampi kosteikkoineen. Järviin valuvien hulevesien viivyttämiseen ja selkeyttämiseen kiinnitetään erlyistä huomiota, järvien kuormitusta ei tule lisätä. Hulevedet ohjataan niiden nykyisiä luontaisia valumareittejä viivyttämällä järvien kosteikkoihin.

Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, arvokkaimmat alueet eli rannat kosteikkoineen jätetään rakentamatta. Siirtolohkareet ja suurimmat männyt on pyritty säästämään.

Tasbyn tila on mainittu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä 2005, ja päärakennus säilytetään nykyisessä asuinkäytössä. Pihapiirin tilallinen rakenne ja kokonaisuus pyritään säilyttämään ohjaamalla piharakennukset korvaava uudisrakentaminen samoille sijainneille ja myös rakennusten koko korkeuksineen on samaa luokkaa.

bevaras.

Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvattnen beaktas, likaså behoven av förbrukning.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion skall man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Vid planeringen och byggandet av området ska man beakta dess läge på ett näs mellan två träsk med betydande naturvärden. För hanteringen av dagvattnet har planerats två fördröjningsbassänger i anslutning till naturliga avrinningsflöden. Den ena bassängen utgörs av en befintlig tjärn med omgivande fuktmark. Särskild vikt fästs vid fördröjningen och sedimenteringen av det dagvatten som rinner ut i träskan då belastningen av träskan inte bör ökas. Dagvattnet styrs till fuktmarken kring träskan genom fördröjningen i de befintliga, naturliga avrinningsflödena.

Man strävar efter att bevara naturvärdena i området i mån av möjlighet. De mest värdefulla områdena, dvs. stränderna och fuktmarkerna på dessa, ska inte bebyggas. Därtill har man strävat efter att bevara flyttblocken och de största tallarna.

Tasby gård finns upptagen i utredningen om kulturmiljö- och byggnadsarvet i Sibbo kommun 2005, och bevaras liksom gårdsområdet i nuvarande bostadsbruk. Gårdstunets struktur och helhet bör bevaras genom att styra nybyggandet av ersättande gårdsbyggnader till samma lägen och att också byggnadernas storlek och höjd är i samma klass.



Näkymä kaava-alueen keskeltä pohjoiseen päin. / Vy norrut från mitten av planområdet.



Grundträsketin rantakosteikko. / Grundträskets strandvåtmark.



Tasbyn tilan eteläpuoleinen pieni lampi. / Den lilla tjärnen söder om Tasby gård.

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan luonnos on laadittu alueelle niin, että Länsi-Taasjärven aluetta laajennetaan luontevasti. Tasbyntien jatkaminen toimii liikenteellisenä selkärankana, johon tonttikadut liittyvät. Tasbyntien luonteva jatkaminen uusille alueille on myös huomioitu. Omakotitontit avautuvat suurelta osin hyvin ilmansuuntiin ja kauniisiin järvinäköaloihin.

Alueelle syntyy 51 omakotitalotonttia AO-korttelialueille. Kerroslukuna on käytetty alueelle luontevaa I u1/2 ja II, samaa kuin Länsi-Taasjärven asemakaava-alueella. Samoin Länsi-Taasjärven kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta sovelletaan soveltuvien osin. Lisäksi Tasbyn tila pihapiireineen on säilytetty nykyisessä asuinkäytössä, rakennusoikeutta on 1000 k-m².

Söderkullan osayleiskaavassa esitetty viheryhteystarpeet on huomioitu, sekä järvien rannoilla että kaava-alueen lounaissivulla on lähivirkistysalueet yhtenäisinä vyöhykkeinä. Virkistysalueitistö on merkitty ohjeellisenä ja olemassa olevaa verkostoa on pyritty säilyttämään ja kehittämään.

Autopaikkoja on määrätty 2/omakotitalo sekä 1,5/rivitalo-asunto + vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa.

Järvien kuormitusta ei tule lisätä, ja maaston kallioisuus asettaa haasteita hulevesien hallintaan. Rantavyöhykkeet on jätetty mm. tästä syystä rakentamatta, samoin puroalueet luontaisina valumareitteinä. Hulevesien viivytysaltaaksi on määritelty olemassa oleva pieni lampi kosteikkoineen, jonka kautta pintavedet ohjataan Tasträskin rantakosteikkoon.

5.1 Planens struktur

Utkastet till detaljplan för området har utarbetats som en naturlig fortsättning på Västra Tasträsk. Förlängningen av Tasbyvägen fungerar som en ryggrad för trafiken, till vilken tomtgatorna ansluts. En naturlig förlängning av Tasbyvägen till nya områden har också beaktats. Egnahemshus-tomterna öppnar sig till största delen mot gynnsamma vädersträck och vackra sjölandskap.

Det uppkommer 51 tomter för egnahemshus i AO-kvarter-sområdena. Som våningstal har tillämpats det för området naturliga I u1/2 och II – samma som i detaljplanområdet Västra Tasträsk. Likaså tillämpas lämpliga delar av Västra Tasträsk's planbestämmelser och byggsättsanvisningar. Tasby gård och gårdsområdena har bevarats i nuvarande bostadsbruk, och byggrätten är 1000 vy-m².

Behoven av grönförbindelser, vilka visas i delgeneralplanen för Söderkulla, har beaktats. Närrekreationsområden går som sammanhängande zoner längs stränderna och i planområdets sydvästra kant. Nätverket av friluftsstråk har angivits som riktgivande och man har strävat efter att bevara och utveckla det befintliga nätverket.

Antalet bilplatser har anvisats till 2 per egnahemshus och 1,5 per radhusbostad + gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder.

Belastningen av träskan bör inte öka, och den bergiga terrängen ställer höga krav på hanteringen av dagvattnet. Bland annat därför har strandzonerna lämnats utanför de områden som ska byggas, liksom bäckarna och områdena kring dessa, vilka bevaras som naturliga avrinningsområden. En befintlig tjärn med omgivande fuktmark har fastställts som fördröjningsbassäng för dagvattnet. Via denna styrs ytvattnet till de fuktiga strandmarkerna kring Tasträsk.



Tasträsketin ranta. / Tasträskets strand.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 20 ha. Alueelle muodostuu 51 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille ja n. 15 rivitaloille. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan 350 - 400. Asukkaat lienevät rakennustyyppistä johtuen pääosin nuoria työikäisiä perheitä. Alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja.

Maankäytön mitoitus kaava-alueella:

Omakotitonttien keskikoko on n. 1000 m², kortteli- ja tonttitehokkuudella 0,25 asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi tulee n. 250 k-m². Piharakennuksen rakennusoikeudeksi on määritelty lisäksi 40 k-m².

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokuus e
A-1	2,0569	25,0	7199	0,35
AP-2	0,6103	7,4	1000	0,16
AO-1	5,5503	67,5	14000	0,25

Katualueiden mitoituksena on käytetty samoja leveyksiä kuin Länsi-Taasjärven alueella, kokoojakatu Tasbyntie on 16 m leveä (sisältäen kevyen liikenteen väylän) ja tonttikadut 12 m. Pihakadun leveys vaihtelee 19 m -10 m, ja pp/t:t ovat 8 m - 10 m leveitä

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule julkisia palveluita tarjoavia rakennuksia. Julkisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen, Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin 1,5 kilometriä. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotij sijaitsee Länsi-Taasjärven alueella, noin 150 metrin päässä alueesta, ja lähimmät koulut Söderkullassa. Päivähoito- ja koulupaikkojen palvelukysynnän näkökulmasta kaavaratkaisussa osoitettu asuntorakentaminen merkitsee liitteen 11 mukaista palvelutarvetta. Laskelma perustuu 0-15-vuotiaiden arvioituun lukumäärään alueella. Yläkoulupaikkojen tarve seuraa viiveellä alakoulupaikkojen tarvetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka noudattavat Länsi-Taasjärven asemakaava-alueen rakentamistapaohjetta soveltuvin osin, jonka yksityiskohtainen ja pääosin toimivaksi todettu linja tukee alueen kehittymistä laadukkaaksi pientaloalueeksi.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenneeseen ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan yhdysrakennetta. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaarannu,

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 20 ha. I området bildas 51 nya bygglplatser för egnahemshus och ca 15 för radhus. Invånarantalet beräknas till 350–400 personer. På grund av byggnadstypen förväntas invånarna i huvudsak utgöras av unga familjer där föräldrarna är i arbetsför ålder. I området uppkommer inga nya arbetsplatser.

Dimensioneringen av markanvändningen i planområdet:

Egnahemstomterna är i genomsnitt ca 1000 m². Kvarter- och tomtexploateringen 0,25 ger en byggrätt på 250 vy-m² för bostadsbyggnaden. Därutöver ges byggrätt för ekonomibyggnad på 40 vy-m².

	Areal ha	Areal %	Våningsyta m ² vy	Exploaterings- tal e
A-1	2,0569	25,0	7199	0,35
AP-2	0,6103	7,4	1000	0,16
AO-1	5,5503	67,5	14000	0,25

Som dimensionering av gatuområdena har samma bredder tillämpats som i Västra Tasträsk. Matargatan Tasbyvägen är 16 m bred (inklusive cykel- och gångbanan) och tomtgatorna är 12 m breda. Gårdsgatans bredd varierar mellan 19 och 10 m och pp/t:na är 8 - 10 m breda.

5.1.2 Service

I planområdet kommer inga byggnader för offentlig service att uppföras. När det gäller offentlig service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla, centrumet i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla är ca 1,5 km. Det närmaste kommunala daghemmet finns i Västra Tasträsk på ca 150 m avstånd, och de närmaste skolorna finns i Söderkulla. Beträffande efterfrågan på daghems- och skolplatser innebär det i planlösningen anvisade bostadsbyggandet, efter att området har byggts färdigt, ett servicebehov enligt bilaga 11. Beräkningen grundar sig på det uppskattade antalet 0-15-åringar i området. Behovet av högstadieskolor följer behovet av lågstadieskolor med fördröjning.

5.2 Uppfyllandet av målen beträffande miljöns kvalitet

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

För området utarbetas anvisningar för byggsätt som i tillämpliga delar iaktar byggsättsanvisningarna för Västra Tasträsk. Den detaljerade utstakningen i byggsättsanvisningarna, vilken i huvudsak har konstaterats fungera väl, stödjer utvecklandet av området till ett högklassigt bostadsområde.

Området ansluter sig tätt till den befintliga samhällsstrukturen och integreras i strukturen i Söderkulla generalplan.

hyvät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin säilyvät.

Kaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

-korttelitehokkuus 0,25 asuinrakennuksen rakennusoikeus noin 250 k-m². Piharakennuksen rakennusoikeus on lisäksi 40 k-m²

- kerrosluku I u 1/2 - II

- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:2

- 2 autopaikkaa / asunto

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

-korttelitehokkuus 0,35. Piharakennuksia saa lisäksi rakentaa korttelitehokkuudella e=0,04

- kerrosluku I u 1/2 - II

- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto ja avoräystäät, kattokaltevuus 1:3 - 1:2

- 1,5 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa

Asuinpientalojen korttelialue (AP-2)

- Tasbyn tila pihapiireineen, rakennusoikeus 1000 k-m²

- päärakennus suojeltu sr-merkinnällä.

- 1,5 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Ranta-alueet molempien järvien ja AO-korttelialueiden välillä sisältävät virkistysreitit ja hulevesien viivytysaltaat purouomineen/avo-ojineen sekä luo-1 merkityt luonnon-arvoiltaan tärkeät ranta-alueet.

Puisto (VP)

Kaava-alueen itäreunalla sijaitseva puistovyöhyke sisältää ohjeellisena merkityt leikkipuiston ja palloilukentän.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Ulkoilijoille sekä talvisin alueen hyvän hiihtolatuverkon käyttäjille on varattu yleinen pysäköintialue. Se täydentää myös lähikorttelien vieraspysäköintipaikkoja.

Kadut

Kaava-alueelle jatkuu lounaisreunalta kokoojakatuna Tasbyntie kevyenliikenteenväylineen. Alueelle syntyy kuusi tonttikatua, joiden nimistö on laadittu yhteistyössä nimitoimikunnan kanssa. Lisäksi olemassa oleva tieyhteys Tasbyn tilalle säilytetään pp/t-merkinnällä, joka sallii tonteille ajon. Alueelle syntyy myös yksi pihakatu.

Användningen för rekreatjonsbruk äventyras inte då goda förbindelser till den vidsträckt, sammanhängande fri-luftsterrängen bevaras.

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

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO-1)

- kvarterets exploateringstal 0,25, varvid bostadsbyggandens byggrätt är ca 250 vy-m². Därtill byggrätt för ekonomibyggnad på 40 vy-m²

- våningstal I u 1/2 - II

- takformen är sadeltak eller dubbelt pulpettak och öppet takskägg, taklutning 1:3 - 1:2

- 2 bilplatser/bostad.

Kvartersområde för bostadshus (A-1)

- kvarterets exploateringstal 0,35. Därtill får byggas

gårdsbyggnader med kvartersexploateringstalet e=0,04

- våningstal I u 1/2 - II

- takformen är sadeltak eller dubbelt pulpettak och öppet takskägg, taklutning 1:3 - 1:2

- 1,5 bilplatser/bostad, gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder

Kvartersområde för småhus (AP-2)

- Tasby gård med gårdsområde, byggrätt 1000 vy-m²

- huvudbyggnaden skyddas med beteckningen sr.

- 1,5 bilplatser/bostad, gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

Strandområdena mellan bägge träsken och AO-kvartersområdena omfattar friluftsstråk och fördröjningsbassänger för dagvatten jämte bäckfåror och öppna diken.

Park (VP)

Parkzonen vid planområdets östra kant innefattar riktgivande beteckningar för lekplats och bollplan.

Område för allmän parkering (LP)

Ett område för allmän parkering har reserverats för motio-närer samt vintertid för dem, som utnyttjar det fina skid-spårnätet. Parkeringsområdet kompletteras även gästpar-keringsplatserna för de närliggande kvarteren

Gator

Tasbyvägen och cykel- och gångbanan längs denna fort-sätter som matargata till planområdet längs den sydvästra kanten. I området anläggs sex tomtgator. Gatunamnen fastställs senare i samarbete med namnkommittén. Den befintliga vägförbindelse till Tasby gård bevaras dessutom med beteckningen pp/t, vilken tillåter körning till tomten. På området anläggs också en gårdsgata

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, rakennuskanta täydentyy pysyen mittakaavaltaan nykyisen rakenteen kaltaisena, jolloin se ei aiheuta merkittävää muutosta alueen rakeisuuteen. Tasbyntietä jatketaan kevyen liikenteen väylineen ja n. 120 uuden perheen kuormitus liikenneverkkoon ei ole merkittävää. Liikenteen toimivuudesta on tehty liikennelaskenta ja liittymän toimivuustarkastelu, ks. liite 10. Tasbyn tila pihapiireineen säilytetään nykyisessä käytössä. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä Länsi-Taasjärven alueella olevaan päiväkotiiin. Alkuvaiheessa lisäkapasiteetin tarve kohdistuu myös päiväkotien lisäksi Söderkullan kouluihin. Sipoolaisten ikäjakaumaan nuorten lapsiperheiden muuttamisella alueelle on omalta osaltaan nuorentava ja monipuolistava vaikutus. Asukasmäärän kasvulla Söderkullassa, joka on yksi kolmesta Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisista kasvukeskuksista, on alueen kehitystä ja mm. palvelurakennetta tukeva vaikutus.

Taajamakuullisesti asemakaava jatkaa olemassa olevaa suosittua Länsi-Taasjärven aluetta samalla rakenteella, väliin jää kuitenkin viheryhteystarpeen täyttävä lähivirkistysalue.

Liikennejärjestelyihin kaava ei tuo suuria muutoksia, Tasbyntie on kokoojakatuna mitoitettu palvelemaan koko Taasjärven ympäri aikaa myötä muodostuvaa asemakaava-aluetta. Myös kevyen liikenteen verkkoa jatketaan omana väylänään Tasbyntien vieressä. Noin 120 perheen lisäys tuo alueelle n. 120 ajoneuvon liikennetuotoksen lisää (liite 10). Kokoojakatuna toimiva Tasbyntie on liikennealueellaan 16 m. Uusien liittymien suunnittelussa huomioidaan erityisesti riittävät näkemäalueet. Tasbyntien lenkin rakentua Tasträskin ympäri pyritään alueelle saamaan toimiva joukkoliikenne. Virkistysreittiverkostolle on etsitty uudet reitit tarvittaessa alueen viheryhteyksien sisällä. Taasjärvi II:n alue liittyy kunnallistekniikaltaan Länsi-Taasjärven alueeseen Tasbyntien kautta, ja vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat vähäisiä, ratkaistavissa normaalin viemäri- vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Grundträsketin ympäristö on kokonaisuudessaan ekologisesti merkittävä aluekokonaisuus, johon ei kohdistu merkittäviä muutoksia. Uuden asuinalueen hulevedet molempien järvien puolella pyritään käsittelemään viivyttämällä, ne johdetaan avouomissa mm. luonnonlammen kautta Tasjärveen. Järven vedenlaatua tarkkaillaan, 2010 syksyllä tehtiin kontrollimittaus ennen alueen rakentamista, vertailuarvoksi. Alueen väestönkasvu (n. 350 - 400 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen är en förlängning av den befintliga samhällsstrukturen. Byggnadsbeståndet kompletteras och hålls beträffande skalan lik den befintliga strukturen och medför därmed inga betydande förändringar för områdets gradering. Tasbyvägen fortsätter med sin cykel- och gångbana och ca 120 nya familjer medför ingen betydande ökning i belastningen på trafiknätet. En trafikberäkning och en granskning av anslutningens funktionalitet har utarbetats, se bilaga 10. Tasby gård med gårdsplaner bevaras i sitt nuvarande bruk. Konsekvenserna av att området byggs syns i att servicebehovet riktas till Söderkulla centrum samt till daghemmet i Västra Tasträsk. Till en början gäller behovet av tilläggskapacitet förutom daghemmen även skolorna i Söderkulla. Att nya, unga barnfamiljer flyttar till området föryngrar och gör åldersfördelningen bland sibboborna mer mångsidig. En ökning av invånarantalet i Söderkulla, som är ett av tre tillväxtcentrumen i Sibbo enligt Sibbo generalplan 2025, har konsekvenser som stödjer utvecklingen, t.ex. servicestrukturen.

När det gäller tätortsbilden fortsätter detaljplanen den befintliga och populära bostadsområdet Västra Tasträsk enligt samma struktur. Mellan dessa ligger dock ett närrekreationsområde som fyller behovet av rekreationsförbindelser.

För trafikarrangemangen medför planen inga stora förändringar. Matargatan Tasbyvägen har dimensionerats för att tjäna hela detaljplaneområdet kring Tasträsket. Även nätverket av cykel- och gångbanor fortsätter som en egen led längs Tasbyvägen. En ökning på ca 120 familjer höjer trafikvolymen med ca 120 fordon (bilaga 10). Tasbyvägen, som fungerar som matargata, har ett 16 m brett trafikområde. Vid planeringen av nya anslutningar beaktas särskilt tillräckliga frisiktsområden. Allteftersom Tasbyvägen byggs upp kring träsket strävar man efter att få fungerande kollektivtrafik till området. Nya rutter för nätverket av friluftsstråk söks vid behov inom områdets grönförbindelser. Tasträsk II ansluts till kommunaltekniken i Västra Tasträsk via Tasbyvägen. Konsekvenserna för nätverkets belastning är små och kan lösas inom ramen för normal avlopps-, vatten-, fjärrvärme- och elnätsutvidgning.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Miljön vid Grundträsket är i sin helhet ett ekologiskt viktigt område som inte kommer att beröras av några större förändringar. Dagvattnet från det nya bostadsområdet vid bägge träskerna ska hanteras genom fördröjning och ledas längs öppna fåror bl.a. via naturdammen till Tasträsket. Träskets vattenkvalitet kontrolleras, hösten 2010 gjordes en kontrollmätning som referensvärde innan området bebyggs. Områdets befolkningstillväxt (ca 350–400 personer)

virkestyskäyttöön.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa haittaa luontokohteissa.

Alueen sisäisesti havaitut luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset kohteet on säilytetty niiltä osin, kun se ollut mahdollista yhdyskuntarakenteen taroituksenmukaisen toteuttamisen kannalta. Ehdottomasti säilytettävät ja säilytettäväksi suositeltavat alueet on säilytetty kokonaisuudessaan virkistysalueen sisällä luo-1 merkinnällä.

Maisemallisesti kaavatyöllä on jossain määrin vaikutuksia. Järvinäkymissä uudet asuintalot hahmottuvat puuston seassa samantyyppisesti kuin olemassa olevalla Länsi-Taasjärven alueellakin, rantavyöhykkeet on jätetty myös tästä syystä rakentamatta, virkistyskäyttöön.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kunnan ja Reitzin säätiön kiinteistökaupunkirjan ehtojen täyttyessä Tasbyn tilan alueen jatkokehitys asuinalueena mahdollistuu. Kiinteistön 419-4-1445 siirtyessä kunnan omistukseen asemakaava-alueella on pystytty laajentamaan itään päin. Uusi omakoti- ja rivitalotyyppinen asuinalue tuo kunnalle tuloja lisääntyvän asukasmäärän verotulojen myötä. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden myötä.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä –tavoitetta, Arvokaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojelutarve-tavoitetta sekä tavoitetta Tonttimaan riittävydestä asuntotuotannon turvaamiseksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti kahden järven tuntumassa ja Söderkullan taajaman pohjoisosassa tekee alueesta rauhallisen ja turvallisen asuinalueen, nyt ja tulevaisuudessa. Tasbyntien asema paikallisena kokoojakatuna, nopeusrajoitukseltaan max 50 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuessaan aiheuttamaan merkittävää meluhaittaa, sillä Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ei alueelle ohjaudu.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 9. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

Återspeglas i viss mån i det ökande rekreationsbruket i näromgivningen.

I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan medföra olägenheter för naturobjekt.

De för bevarandet av naturens mångfald värdefulla objekt, vilka observerats inom planområdet, har bevarats i den mån det varit möjligt med tanke på genomförandet av en ändamålsenlig samhällsstruktur. De områden som absolut ska bevaras eller som man rekommenderar att ska bevaras har bevarats i sin helhet inom rekreationsområdet med beteckningen luo-1.

Planarbetet har vissa konsekvenser för landskapsbilden. När det gäller vyerna över träsket stiger bostadsbyggnaderna fram bland trädbeståndet på samma sätt som vid Västra Tasträsk. Bl.a. av denna orsak har strandzonerna lämnats utanför byggandet för rekreationsbruk.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

När villkoren i fastighetsköpebrevet mellan kommunen och Reitzstiftelsen uppfylls blir det möjligt att vidareutveckla området vid Tasby gård som ett bostadsområde. Övergången av fastigheten 419-4-1445 i kommunens ägo har möjliggjort en utvidgning av området österut. Det nya bostadsområdet av egnaemshuskaraktär ger kommunen inkomster då antalet invånare och skatteinkomster stiger. Befolkningsökningen medför dock även indirekta utgifter i och med den kommunala service som behövs för de nya familjerna.

5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt följande mål: Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten samt Säkerställande av tillräcklig tomtmark för trygghet av bostadsproduktionen.

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Områdets läge intill två sjöar i norra delen av Söderkulla tätort gör att området är ett lugnt och tryggt bostadsområde, nu och i framtiden. Tasbyvägens ställning som lokal matargata med hastighetsbegränsningen max 50 km/h kommer inte ens när miljön bebyggs att medföra betydande bullerolägenheter, eftersom ingen genomfartstrafik kommer att styras till Tasträskområdet utifrån.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 9. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan rakennustapaohjeet jotka noudattavat Länsi-Taasjärven rakentamistapaohjetta soveltuvin osin. Havainnekuva on selostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan alustavat suunnitelmat käynnistetään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 9.5.2011

Esittelijä:
Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165

Kaavan laatijat:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA
Jarkko Lyytinen, kaavoittaja, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningar för byggsätt som till lämpliga delar iakttar anvisningarna för byggsätt för Västra Tasträsk utarbetas och kommer att styra genomförandet av detaljplanen. En illustration finns som bilaga.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast när planen vunnit laga kraft. De preliminära planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sibbo, den 9.5.2011

Föredragare:
Mikko Aho, utvecklingschef
arkitekt SAFA, YKS 165

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef
arkitekt SAFA
Jarkko Lyytinen, planläggare, arkitekt SAFA
tfn (09) 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi



