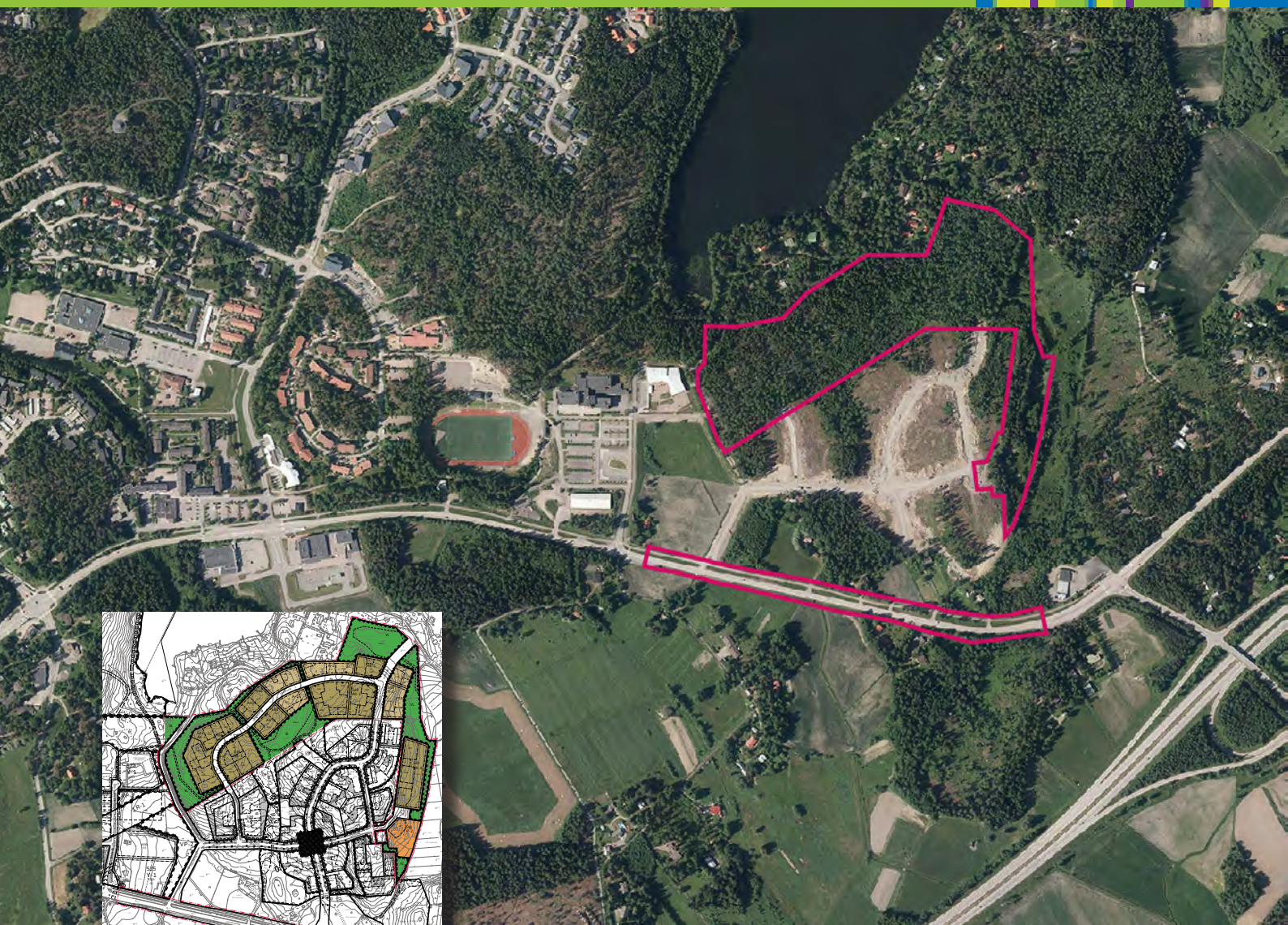


T 7A Pähkinälehdon laajennus osa A, asemakaava ja
asemakaavan muutos
T 7A Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av
Hassellunden - del A

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



15.6.2015

Sipoo, Söderkulla, T 7A Pähkinälehdon laajennus osa A, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 753-419-4-1753, 419-4-15, 419-4-534, 419-4-533, 414-1-136, 414-1-14, 414-2-10, 414-2-3 sekä 753-895-2-41, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 542 - 549 niihin liittyvine katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen, sekä katua yleisestä tiestä. Asemakaavan muutos koskee T3 Pähkinälehdon asemakaavan VL-korttelialuetta ja sillä mahdollistetaan yleinen pysäköintialue ja kadun jatkaminen.

Tämä selostus liittyy 15.6.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000)

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

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

Sibbo, Söderkulla, T 7A Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av Hassellunden - del A

Detaljplanen omfattar kommunägda fastigheterna 753-419-4-1753, 419-4-15, 419-4-534, 419-4-533, 414-1-136, 414-1-14, 414-2-10, 414-2-3 och 753-895-2-41.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 542–549 jämte gatu-, parkerings- och rekreationsområden samt en gata av en allmän väg. Ändringen av detaljplanen gäller VL-kvartersområdet i detaljplanen T3 Hassellunden. Ändringen möjliggör ett allmänt parkeringsområde och förlängning av en gata.

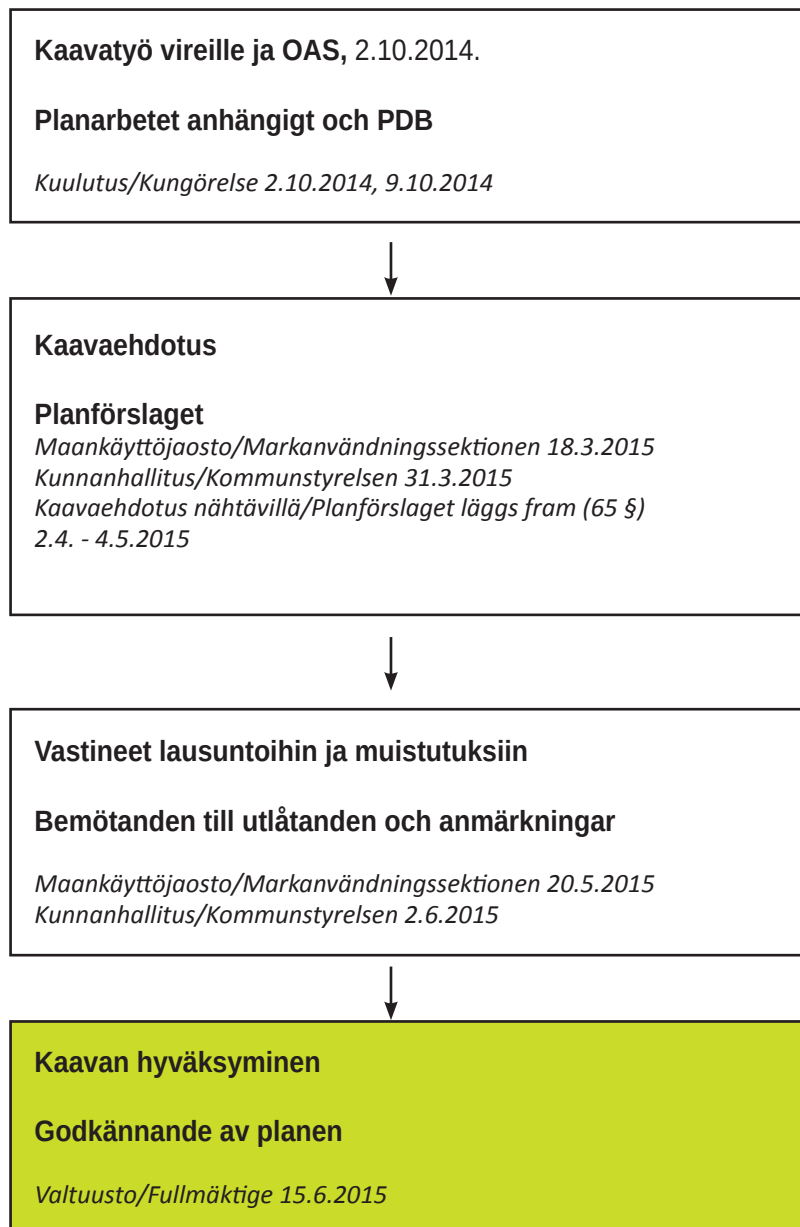
Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 15.6.2015.

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

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



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planläggningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla, Kallbäckin ja Massbyn kylä, kiinteistöt 753-419-4-1753, 419-4-15, 419-4-534, 419-4-533, 414-1-136, 414-1-14, 414-2-10, 414-2-3 sekä 753-895-2-41.

Kaavan nimi: T 7A Pähkinälehdon laajennus osa A, asema-kaava ja asemakaavan muutos

Korttelit: 542- 549 sekä katu-, pysäköinti- ja virkistysalueita

Kaavanumero: T 7A

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaava-alueet sijaitsevat Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan keskustassa, rakentumassa olevan Pähkinälehdon kerrostaloalueen ympärillä. Pähkinälehdon asuinalue on Uuden Porvoontien (Mt 170) pohjoispuolella, Taasjärven eteläpuolella ja Kalkkirannan moottoritiliittymän länsipuolella.

T 7A on lähes kokonaan asemakaavoitetun alueen laajennosta, mutta se käsittää myös pienen osan alkuperäisestä T 3 Pähkinälehdon asemakaavan lähivirkistysalueesta itäreunalla. T 7 Pähkinälehdon asemakaavatyö on jaettu kahteen asemakaavahankkeeseen, T 7A Pähkinälehdon laajennus osa A ja T 7B Pähkinälehdon laajennus osa B, asemakaava ja asemakaavan muutos. Uuden Porvoontien pohjoispuolen maanomistustilanne Pähkinälehdon kohdalla on vielä osittain muuttumassa, ja T 7B Pähkinälehdon laajennus osa B:n kaavatyötä jatketaan myöhemmin.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2015-2018 kohde nro T 7, joka on jaettu osa-alueisiin A ja B aikataulusyistä. Tämän kaavatyön T 7A Pähkinälehdon laajennus osa A:n tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen rakentumassa olevan Pähkinälehdon asuinalueen laajentuminen pohjoiseen ja itään. Samalla alueen eteläpuoleinen osa Mt 170 Uutta Porvoon tietä muutetaan asemakaavalla kaduksi. Uuden Porvoontien pohjoispuoleisen osa-alue B:n asemakaavatyötä jatketaan mahdollisimman pian maanomistustilanteen selkiytyttyä.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Byarna Kallbäck och Massby, fastigheterna 753-419-4-1753, 419-4-15, 419-4-534, 419-4-533, 414-1-136, 414-1-14, 414-2-10, 414-2-3 och 753-895-2-41.

Planens namn : T 7A Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av Hassellunden - del A

Kvarteren: 542 - 549 samt gatu-, parkerings- och rekreati-onsområden

Planens nummer: T 7A

1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplaneområdena ligger kring höghusområdet Hassellunden i centrum av Söderkulla, som är den andra tätorten och det södra centrumet i Sibbo kommun. Hassellundens område är också norr om Nya Borgåvägen (lv 170), söder om Tasträsket och väster om anslutningen till motorvägen vid Kalkstrand.

Planeringsområdet T 7 är nästan i sin helhet en utvidgning av det detaljplanerade området, men det omfattar därtill också en liten del av i östra kanten av närrekreationsområdet i den ursprungliga detaljplanen T 3 Hassellunden. Detaljplanearbetet T 7 Hassellunden har indelats i två detaljplaneprojekt: T 7A Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av Hassellunden del A och T 7B Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av Hassellunden del B. Markägförhållandena norr om Nya Borgåvägen håller delvis på att ändras, och därför kommer planarbetet T 7B Detaljplan och detaljplaneändring för utvidgning av Hassellunden del B att fortsätta senare.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr T 7 i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2015-2018. Objektet har av tidsmässiga skäl indelats i delområdena A och B. Syftet med detta planarbete, T 7A Utvidgning av Hassellunden del A, är att möjliggöra en utvidgning norrut och österut av Hassellundens bostadsområde, som håller på att genomföras. På samma gång ändras del av landsväg 170, Nya Borgåvägen, i söder till gata. Detaljplanearbetet med del B, som ligger norr om Nya Borgåvägen, fortsätter så fort som möjligt när situationen angående markägarstrukturen har klarnat.



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

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä - Sammandrag	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter	10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	12
3.1.3 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Osayleiskaava	15
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	17
3.2.6 Rakennuskiellot	17
3.2.7 Pohjakartta	17
4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Asemakaava-suunnittelun 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	20
4.4.1 MRL sisältövaatimukse	20
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	29

5.4 Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	31
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	31
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	32
5.5 Ympäristön häiriötekijät	32
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	33
6. Asemakaavan toteutus	34
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3 Toteutuksen seuranta.....	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Viranomaispalaverin muistio
- Liite 4. Asemakaavakartta
- Liite 5. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 6. Havainnekuva
- Liite 7. Taasjärven hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
- Liite 8. Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 2009
- Liite 9. Lausunto pähkinäpenaslehdon suojeluarvosta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014
- Liite 10. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy, 2014
- Liite 11. Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisemallisten ja virkistysellisten vaikutusten tarkastelu, WSP Oy, 2015

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Yleiset selvitykset

- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- 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 tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Detaljplaneområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	6
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. Sammandrag	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	8
3. Utgångspunkter	10
3.1 En allmän beskrivning av området	10
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	12
3.1.3 Markägförhållanden	12
3.2 Planeringssituationen	13
3.2.1 Landskapsplanen	13
3.2.2 Generalplanen	13
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
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.....	20
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	20
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	20
5. Redogörelse för detaljplanen	25
5.1 Planens struktur	25
5.1.1 Dimensionering	28
5.1.2 Service	28
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	28
5.3 Områdesreserveringar	29
5.3.1 Kvartersområden	29
5.3.2 Övriga områden.....	29



5.4 Planens konsekvenser	31
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	31
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	31
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	31
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	32
5.5 Störande faktorer i miljön	32
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	33
6. Genomförande av detaljplanen.....	34
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	34
6.2 Genomförande och tidsplanering	34
6.3 Uppföljning av genomförandet	34

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3. Promemoria från myndigheternas samråd
Bilaga 4. Detaljplanekarta
Bilaga 5. Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 6. Illustration
Bilaga 7. Taasjärven hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
Bilaga 8. Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, 2009
Bilaga 9. Lausunto pätkinäpenaslehdon suojeluvarvosta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014
Bilaga 10. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu (granskning av trafikens funktion), Sito Oy, 2014
Bilaga 11. Kalliomäen ja Pätkinälehdon maisemallisten ja virkistysellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Allmänna utredningar

- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- 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 tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2015-2018. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan myös kerrostaloja sisältäviä alueita, ja Kalliomäen alue osana yhdestä pääkasvukeskuksesta on sopiva tämäntyyppiselle rakentamiselle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.10.2014. Käynnistämisympäristöä pidettiin kaksi työpajaa asukkaiden näkemysten, toiveiden ja paikallistuntemuksen keräämiseksi 8.10.2014 ja 20.10.2014. Toinen työpaja pidettiin Sipoonlahden koululla, jotta myös oppilaiden näkemyksiä saatiin paremmin kerättyä.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 24.10.2014, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 31.3.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.4. - 4.5.2015 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 1 ja lausuntoja 3 kappaletta.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 20.5.2015 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 2.6.2015 valtuuston käsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on Sipoon yleiskaavassa 2025 lounais-osaltaan keskustatoimintojen aluetta, Söderkullan keskustaa. Loput kaava-alueesta on taajamatoimintojen aluetta (asemakaavoitettavaa). Alue liittyy T3 Pähkinälehdon asemakaavan (2011) alueeseen, sekä myös itäisvultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen (2007).

Laajennusalueen uusien korttelien liikenneverkko toimii Gneissikuja, jota jatketaan. Tie on tonttikatu, joka liittyy Graniittitiehen ja Gneissitiehen.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalokortteleissa (AK) välillä $ek=0,67 - 0,85$, ja alueella on rakennuspaikka 18 kerrostalolle. A-1-asuinrakennusten korttelialueilla korttelitehokkuudet vaihtelevat $0,35 - 0,4$ välillä. Asuinkerrostalokortteleissa (AK) on varattu auto-paikkoja $1/90 \text{ k-m}^2$, ja A-1-kortteleissa $1,5 \text{ ap} / \text{asunto}$.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunfullmäktige fastställda planläggningsprogrammet för åren 2015–2018. För genomförandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi behövs också områden med flervåningshus och Stenkulla, som hör till ett av tillväxtcentrumen, lämpar sig för denna typ av byggande.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.10.2014. I startskedet hölls två workshopar (8.10.2014 och 20.10.2014) där man samlade in invånarnas synpunkter, önskemål och lokalkännedom. Den ena hölls på Sipoonlahden koulu för att man bättre skulle höra även elevernas åsikter.

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 24.10.2014. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Kommunstyrelsen godkände framläggandet av detaljplaneförslaget på sitt sammanträde 31.3.2015.

Planförslaget var framlagt offentligt 2.4. - 4.5.2015 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Om planförslaget inlämnades 1 anmärkning och 3 uttalanden.

På sitt sammanträde 20.5.2015 godkände planläggningssektionen detaljplanen för behandling av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen godkände 2.6.2015 detaljplanen för behandling av fullmäktige.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är sydvästra delen av detaljplanens ändringsområde ett område för centrumfunktioner, Söderkulla centrum. Den återstående delen av planområdet är ett område för tätortsfunktioner (som ska detaljplaneras). Området ansluter sig till detaljplanen T3 Hassellunden (2011) och längs östra kanten även till detaljplan och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde (2007).

Gnejsgränden kommer att förlängas och fungera som trafiknät för de nya kvarteren i utvidgningsområdet. Vägen är en tomtgata som ansluter till Granitvägen och Gnejsvägen.

Kvarterseffektiviteten varierar mellan $ek = 0,67$ och $0,85$ i kvarteren för flervåningshus (AK) och området omfattar en byggplats för 18 flervåningshus. I kvartersområdena för A-1-bostadshus varierar kvarterseffektiviteten mellan $0,35$ och $0,4$. I kvarteren för flervåningshus (AK) har bilplatser reserverats enligt förhållandet $1/90 \text{ vy-m}^2$, och i A-1-kvarteren som $1,5 \text{ bp/bostad}$.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 14,3 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan keskustassa. Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa ja virkistyskäytössä.

Sipoon kunta on pystynyt hankkimaan maata alueelta, ja Heli-ratavarauksen poistuttua maakuntakaavasta myös pohjoisosaa kaavoitettavasta laajennusalueesta on mahdollista kehittää asuntorakentamiseen.

Tieyhteyttä varten uudelle korttelialueelle 542 VL-aluetta T3 Pähkinälehdon asemakaavan itäreunalta on otettu mukaan kaavamuutokseen.

Alueen palvelut ovat lähellä. Länsipuolella vieressä on Miilin päiväkotia ja Sipoonlahden koulu ala- ja yläasteineen. Koulut, kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 900m päässä. Söderkullan urheilupuisto yleisurheilukenttineen on n. 100m päässä. Laajat virkistysalueet ja -reitistöt liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen Taasjärven rantavyöhykkeellä.

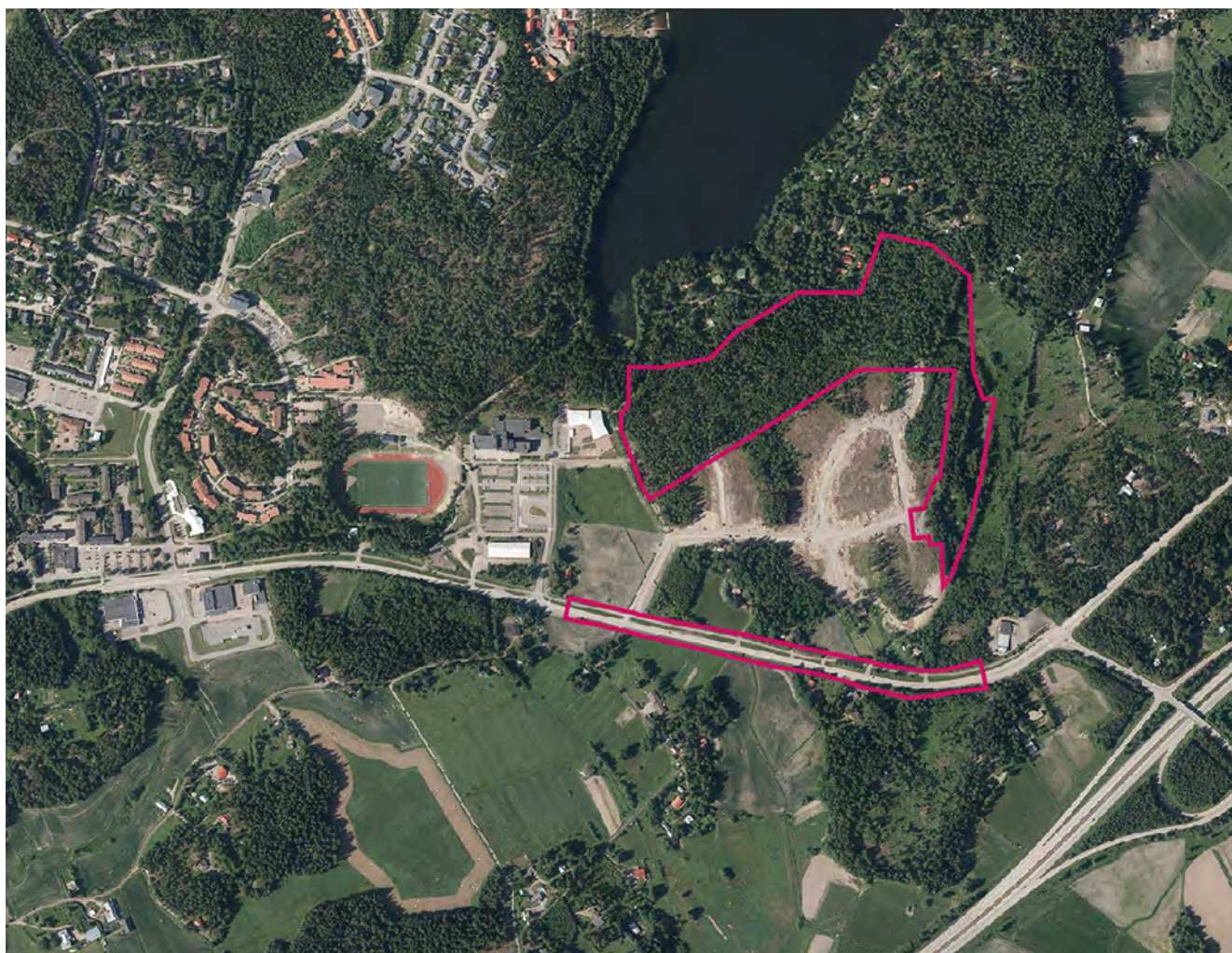
3.1 En allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar ca 14,3 ha och det är beläget i Söderkulla, som är Sibbos södra centrum. Planområdet ägs av kommunen och används för rekreation.

Sibbo kommun har förvärvat mark i området, och i och med att reserveringen för Heli-banan strukits från landskapsplanen kan även norra delen av det utvidgningsområde som är föremål för planläggning utvecklas för bostadsbyggande.

I planändringen har ett VL-område från den västra kanten av detaljplanen T3 Hassellunden inkluderats för en vägförbindelse till det nya kvartersområdet 542.

Service i området är nära. Väster om planområdet finns Daghemmet Miili och Sipoonlahden koulu (låg- och högstadium). Skolor, bibliotek och kommersiell service finns inom ett avstånd av ca 900 m. Söderkulla idrottspark och friidrottsplaner finns på ett avstånd av ca 100 m. Vid sträckta rekreationsområden och friluftsleder i strandzonen kring Tasträsket ansluter omedelbart till det planerade området.



Asemakaava-alue vuoden 2013 ilmakuvassa / Detaljplaneområdet på en flygbild från år 2013

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee Taasjärven pinnan tasosta n. +20,5m aina +34 m alueen pohjoisosassa. Alueella on hyvään ilmansuuntaan tai järvinäkymään avautuvia loivia rinteitä, jotka soveltuvat asuinaluekäyttöön erinomaisesti.

Maaperä on kalliota ja moreenia, ja 170-tien pohjoispuolella on myös savea. Alueella on myös joitain pienehköjä avokallioita.

Alueella on pääosin loivasti kumpuilevaa vaihtelevaa ikäistä kangasmetsämaastoa, pienine avokallioineen. Kallioalueet ovat karuja silikaattikallioalueita. Alue on suurelta osin havupuuvaltaista, paikoitellen myös mäntyvaltaista kuusikoiden lisäksi. Myös lehtoja ja tiheää lehtipuuvaltaista sekametsää on luontoselvityksen alueella. Suojelua vaativia luontoarvoja ei tällä alueella ole, kun pähkinäpensasalue Uuden Porvoontien varressa ei kuulu kaava-alueeseen.

Lisäksi on myös kosteikkoja ja soistuneita alueita, joita on jätetty pääosin viheralueiksi luontoselvityksen pohjalta sekä osaksi alueen luontaista hulevesien käsittelyä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on lähes rakentamaton, lukuun ottamatta Uutta Porvoontietä ja itäreunan nuorisotilaa. Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, joka on lähes kokonaan rakentunut. Myös T3 Pähkinälehdon ensimmäinen asemakaava on hyvää vauhtia toteutumassa, ja sillä on käynnissä useita kerrostalotyömaita. Alueen liikenneverkko liittyy Graniittitien ja Taasjärventien kautta Uuteen Porvoontiehen (Mt 170:een).

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä 753-419-4-1753, 419-4-15, 414-1-136, 414-1-14 sekä 753-895-2-41.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet stiger terrängen från nivån på Tasträskets yta som ligger på ca +20,5 m till +45 m i områdets norra del. Det finns flacka sluttningar som öppnar sig mot fördelaktiga vädersträck eller mot träsket och därför lämpar sig utmärkt för bostadsbyggande.

Jordmänen är berg och morän, norr om 170-vägen även lera. Det finns ett fåtal mindre berg i dagen. Området består i huvudsak av flackt kuperad moskog i varierande ålder med små klippor här och där. Klippområdena består av karga silikatklippor. Området domineras till största delen av barrträd: grandungarna varvas ställvis med inslag av tallar. I det område som naturinventerades förekommer också lundar och tät, lövträdsdominerad blandskog. På detta område finns inte naturvärden som kräver skydd, eftersom området med hasselbuskarna, vid Nya Borgåvägen, inte hör till planområdet. Därtill finns det våtmarker och försumpade marker som utifrån naturinventeringen i huvudsak har bevarats som grönområden. De fungerar som en del av den naturliga dagvattenhanteringen i området.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet är obebyggt med undantag för Nya Borgåvägen och ungdomslokalen i östra kanten. Längs västra sidan gränsar området till detaljplane- och detaljplaneändringsområdet Söderkulla skol- och idrottsområde (2007), som är nästan helt byggt. Den första detaljplanen i området, T3 Hassellunden, håller också på att genomföras i rask takt och här pågår flera våningshusbyggen. Trafiknätet ansluter sig via Granitvägen och Tasträskvägen till Nya Borgåvägen (landsväg 170).

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet ligger på de av Sibbo kommun ägda fastigheterna 753-419-4-1753, 419-4-15, 414-1-136, 414-1-14 och 753-895-2-41.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

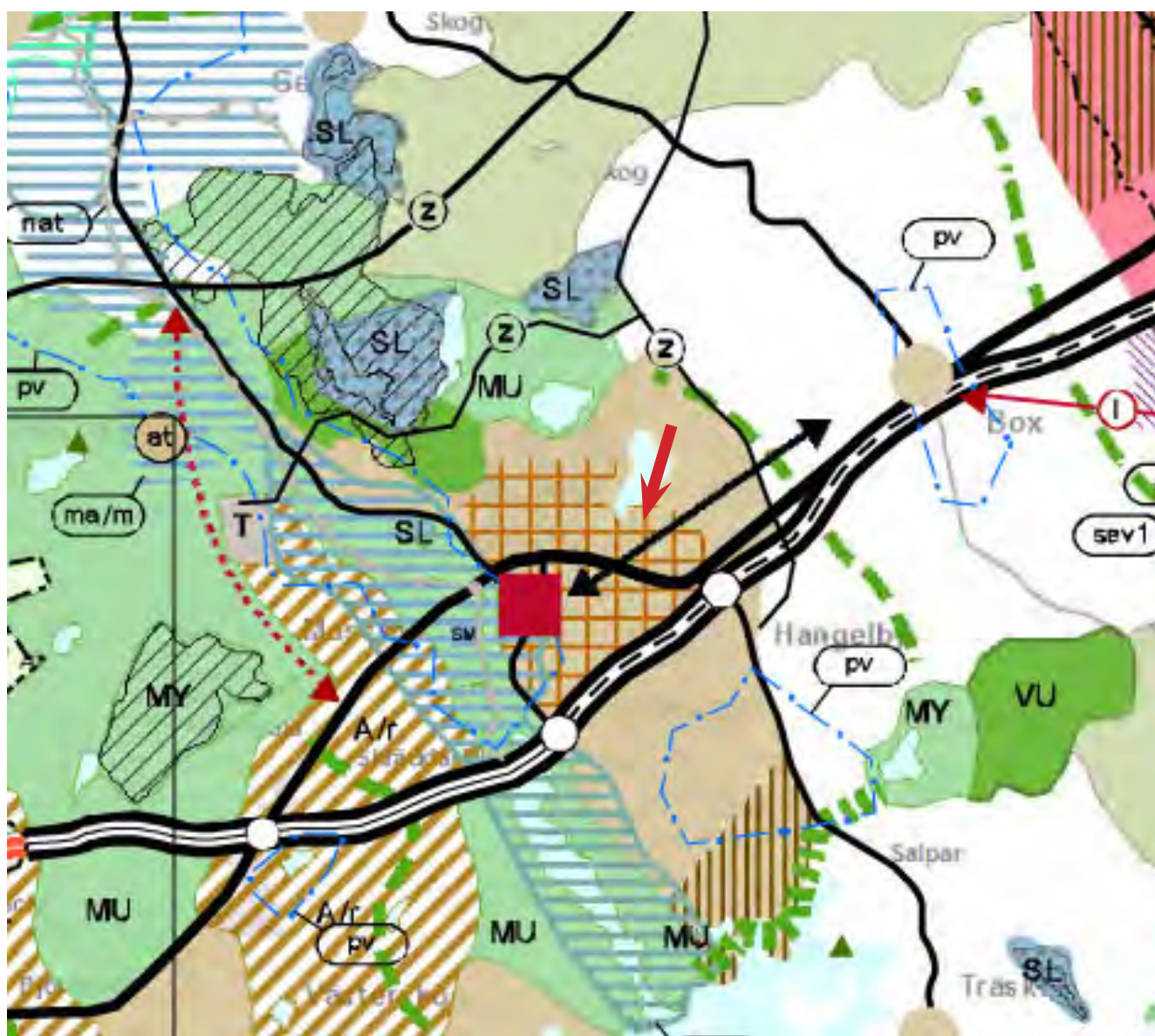
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, vahvistettu 30.10.2014, alueella on merkinnät taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue, sekä liikenteen yhteystarve -nuolimerkintä.

3.2 Planeringssituationen

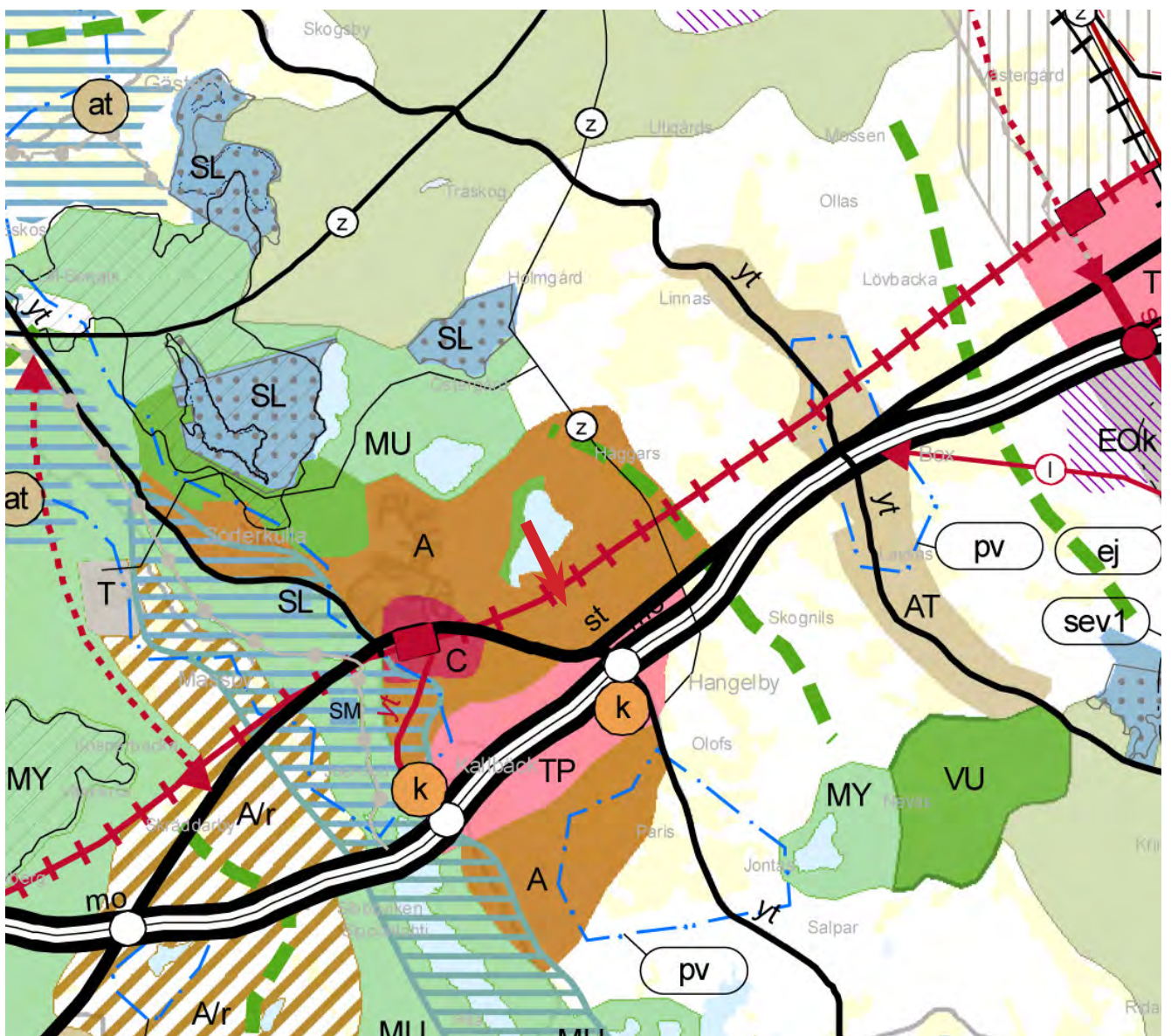
3.2.1 Landskapsplanen

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A).

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, vilken fastställdes 30.10.2014, betecknas området som ett område för tätortsfunktioner och ett område som ska förtätas. Vidare har området en pilbeteckning som anger ett behov av trafikförbindelse.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavayhdistelmästä, 2014
Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland, 2014



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta, 2010.
 Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland, 2010

3.2.2 Yleiskaava

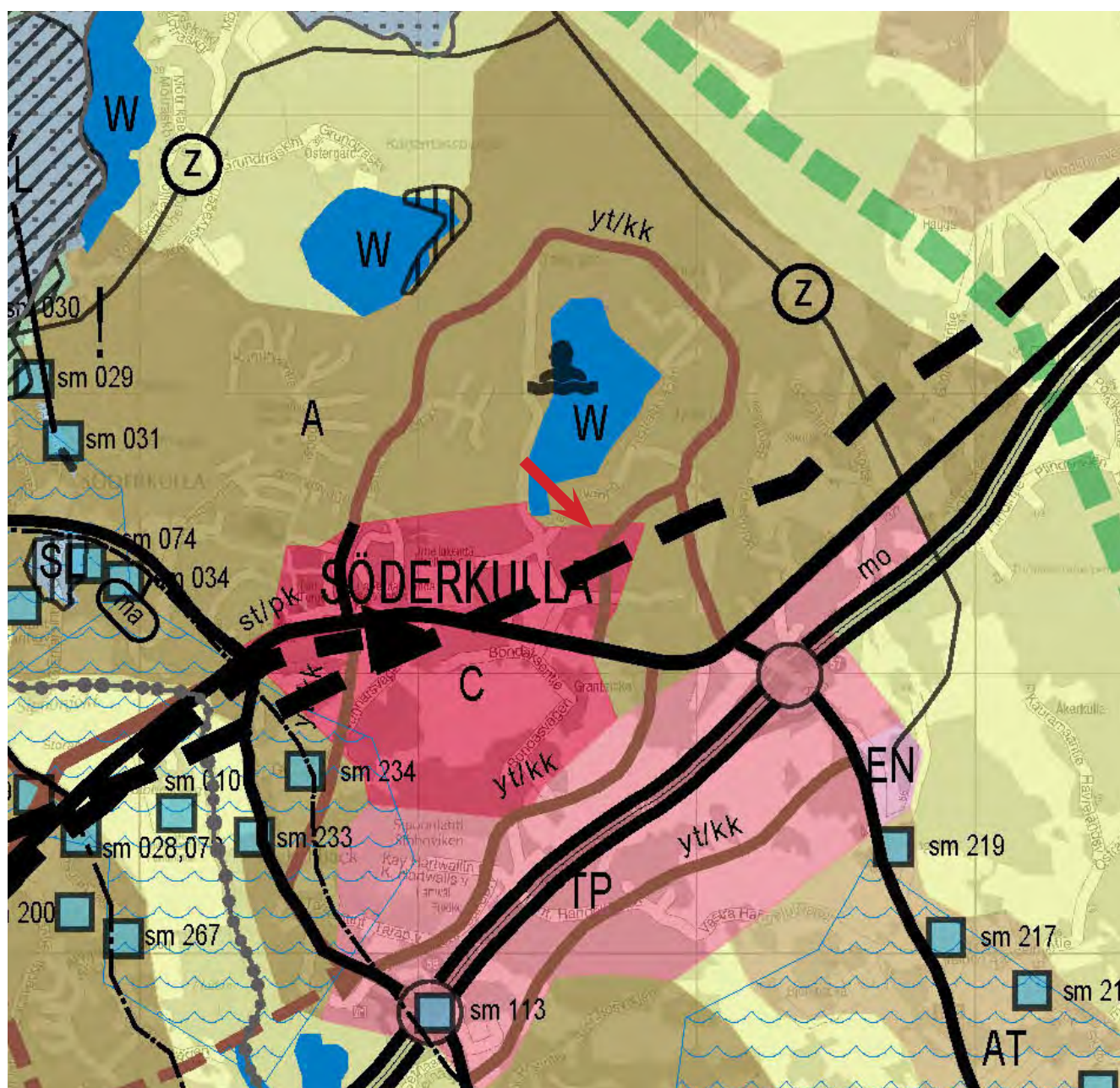
Oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on lounais-osaltaan keskustatoimintojen aluetta (C), ja pohjois- ja itä-osalta asemakaavoitettavaa aluetta (A).

Alueella on myös yhdystie/kokoojakatumerkinnät (yt/kk) sekä joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve-merkintä.

3.2.2 Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningskraft, är den sydvästra delen av planområdet ett område för centrumfunktioner (C) och den norra och östra delen ett område som ska detaljplaneras (A).

I området finns det också beteckningar för förbindelseväg/matargata (yt/kk) och en beteckning för en korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse.



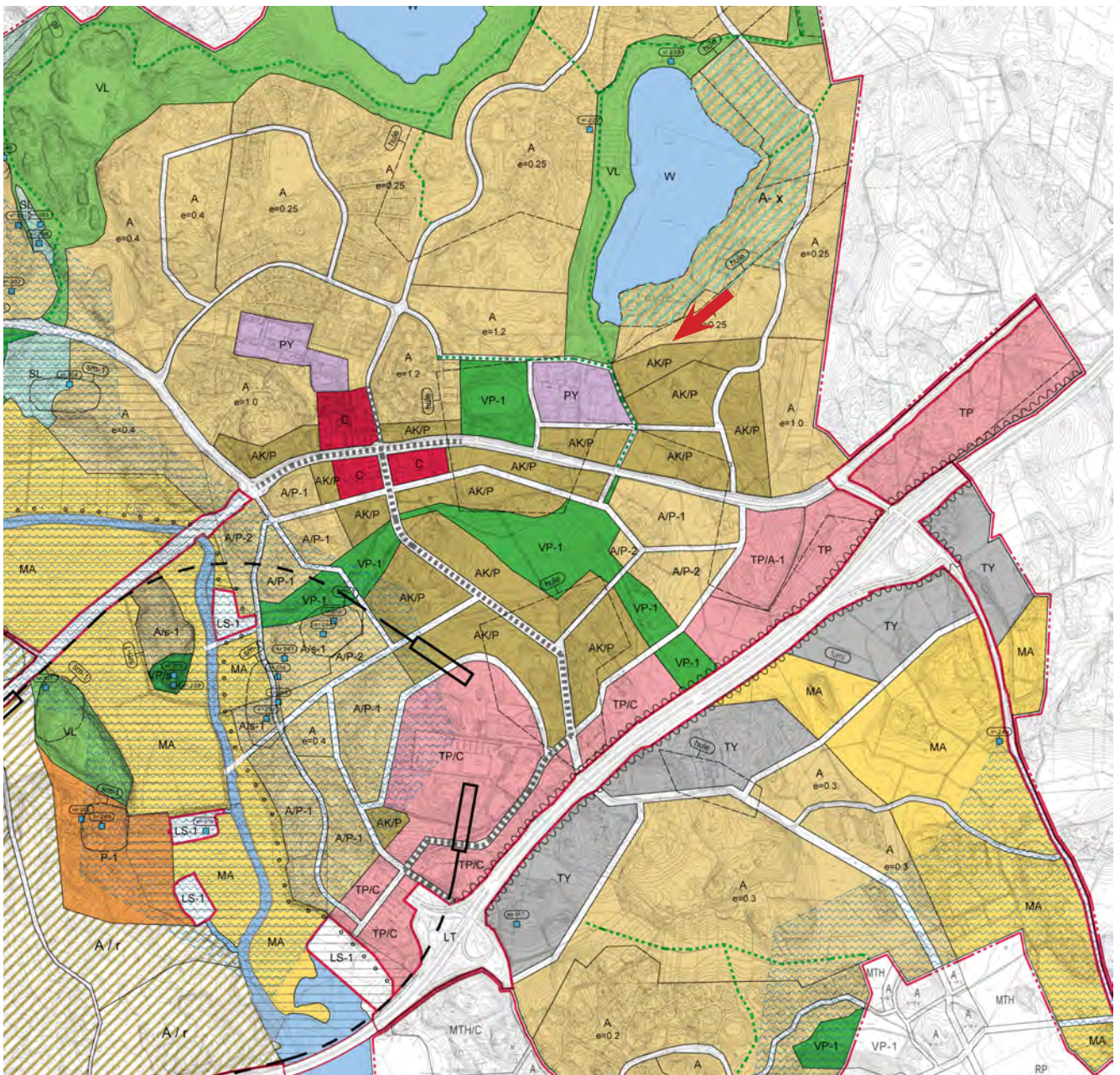
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025. (2009)

3.2.3 Osayleiskaava

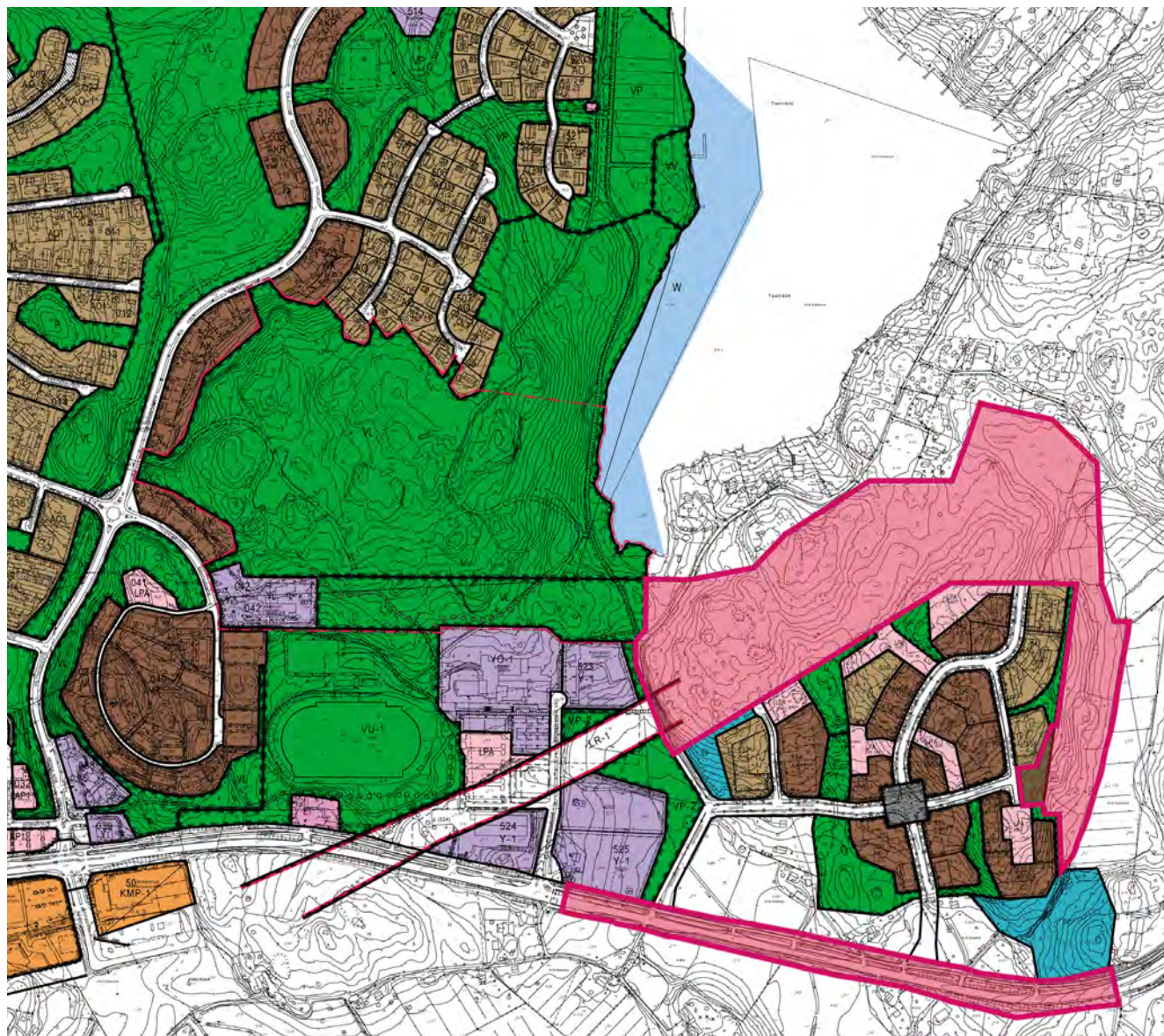
Alueella ei ole lainvoimaista osayleiskaavaa, mutta kaavamuutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavatyön alueella, joka taas oli luonnoksena nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Asemakaavamuutoksen ehdotus on osayleiskaavan mukainen yleiskaavatarkkuuden puitteissa, ja yleispiirteinen osayleiskaava päivittyy huomattavasti tarkempaan asemakaavatyöhön nähden ehdotusvaiheeseen mentäessä. Osayleiskaavassa on alueella kerrostalovaltainen asuntolualue (AK/P) sekä asuntolualue-merkintä (A).

3.2.3 Delgeneralplanen

Det finns ingen lagkraftvunnen delgeneralplan för detta område, men planändringsområdet omfattas av arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg. Utkastet till nämnda delgeneralplan var framlagt 12.1.–4.3.2015. Utkastet till ändring av detaljplanen är förenlig med delgeneralplanen inom ramen för generalplanens exakthet. Delgeneralplanen är en översiktlig plan och vid övergången till förslagsskedet kommer den att uppdateras avsevärt i förhållande till den exaktare detaljplaneringen. I delgeneralplanen omfattar området ett bostadsområde som domineras av våningshus (AK/P) och ett bostadsområde (A).



Ote Sibbesborgin osayleiskaavaluonnoksesta. Utdrag ur utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg.



Asemakaavakooste, Pähkinälehdon laajennuksen osa-alue A sijainti esitetty punaisella.

Detaljplanesammanställning, läget för detaljplaneområdet för utvidgning av Hassellunden - del A anges med rött.

3.2.4 Asemakaava

Kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta liittyy suoraan T 3 Pähkinälehdon asemakaavaan (2011), mm. liikenteellisesti. Pähkinälehdon alue on rakentumassa ja alueella on useita kerrostalotyömaita käynnissä. Itäreunalta Pähkinälehdon asemakaavaa muutetaan tieyhteyden mahdollistamiseksi sekä pysäköintialueen lisäämiseksi.

Kaava-alue rajautuu itäreunaltaan Söderkullan koulukeskuksen ja urheilupuiston asemakaavaan (2007). Tällä kaava-alueella on Sipoonlahden koulu, ala- ja yläasteinen, päiväkoti ja urheilupuisto. Alue on pääosin toteutunut tai toteutumassa.

3.2.4 Detaljplanen

Planområdet är i huvudsak ett icke detaljplanerat område med det ansluter direkt till detaljplanen T3 Hassellunden (2011), bland annat med hänsyn till trafiken. Hassellunden håller på att byggas upp och flera våningshusbyggen är på gång. Östra kanten av T3 Hassellunden ändras för att det ska gå att bygga en vägförbindelse och utvidga parkeringsområdet.

Den östra kanten av planområdet gränsar till detaljplanen för Söderkulla skolcentrum och idrottsparken (2007). I detta planområde finns Sipoonlahden koulu med skolor för årskurserna 1–6 resp. 7–9 liksom ett daghem och en idrottspark. Området är i huvudsak byggt eller under byggnad.

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 Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.5 Byggnadsordningen

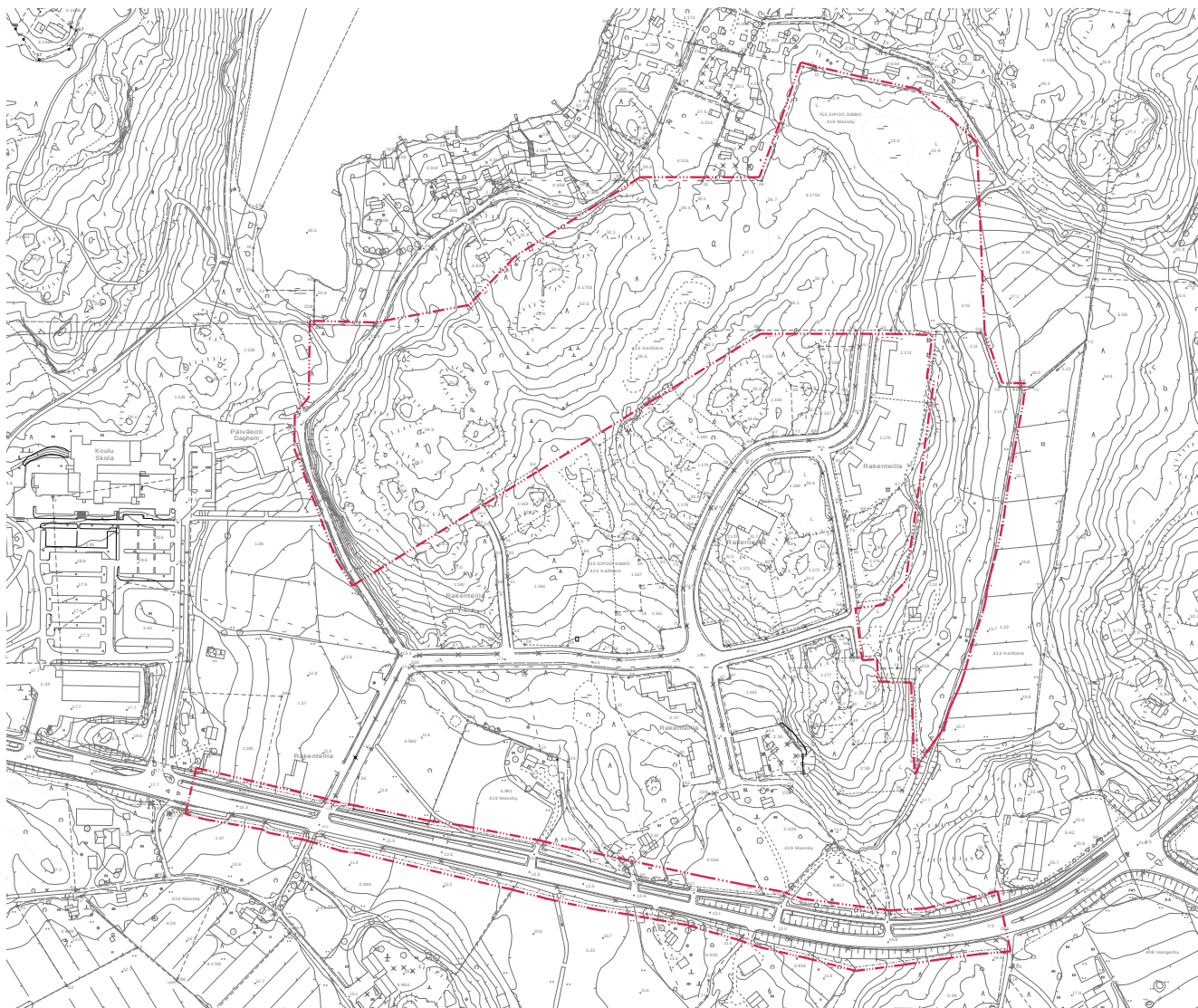
Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämelsesamling. 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 Grundkarta

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



Pohjakartta / Grundkarta

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 myös tällä kaavahankkeella, ja mahdollistamaan myöhemmät kaavahankkeet alueella.

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. Asemakaavahanke perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2015–2018. Asemakaavahanke käynnistettiin 2.10.2014 ja 9.10.2014 kulutettiin.

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 2.10. ja 9.10.2014. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet (nykyään Östnyland) ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 2.10.2014. ja sitä on päivitetty 28.1.2015 ja 18.3.2015. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin. Käynnistämisvaiheessa pidettiin kaksi työpajaa asukkaiden näkemysten, toiveiden ja paikallistuntemuksen keräämiseksi 8.10.2014 ja 20.10.2014. Toinen työpaja pidettiin Sipoonlahden koululla, jotta myös oppilaiden näkemyksiä saatiin paremmin kerättyä.

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 detta planprojekt är en del av strävan att verkställa kommunens tillväxtstrategi och bädla för senare planprojekt.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneprojektet grundar sig på Sibbo kommuns planlägningsprogram 2015-2018. Detaljplaneprojektet startades 2.10.2014 och kungjordes anhängigt 9.10.2014.

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 2.10. och 9.10.2014. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet (numera Östnyland) och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 2.10.2014 och uppdaterades 28.1.2015 och 18.3.2015. Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen. I startskedet hölls två workshopar (8.10.2014 och 20.10.2014) där man samlade in invånarnas synpunkter, önskemål och lokalkännedom. Den ena hölls på Sipoonlahden skola för att man bättre skulle höra även elevernas åsikter.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 24.10.2014, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

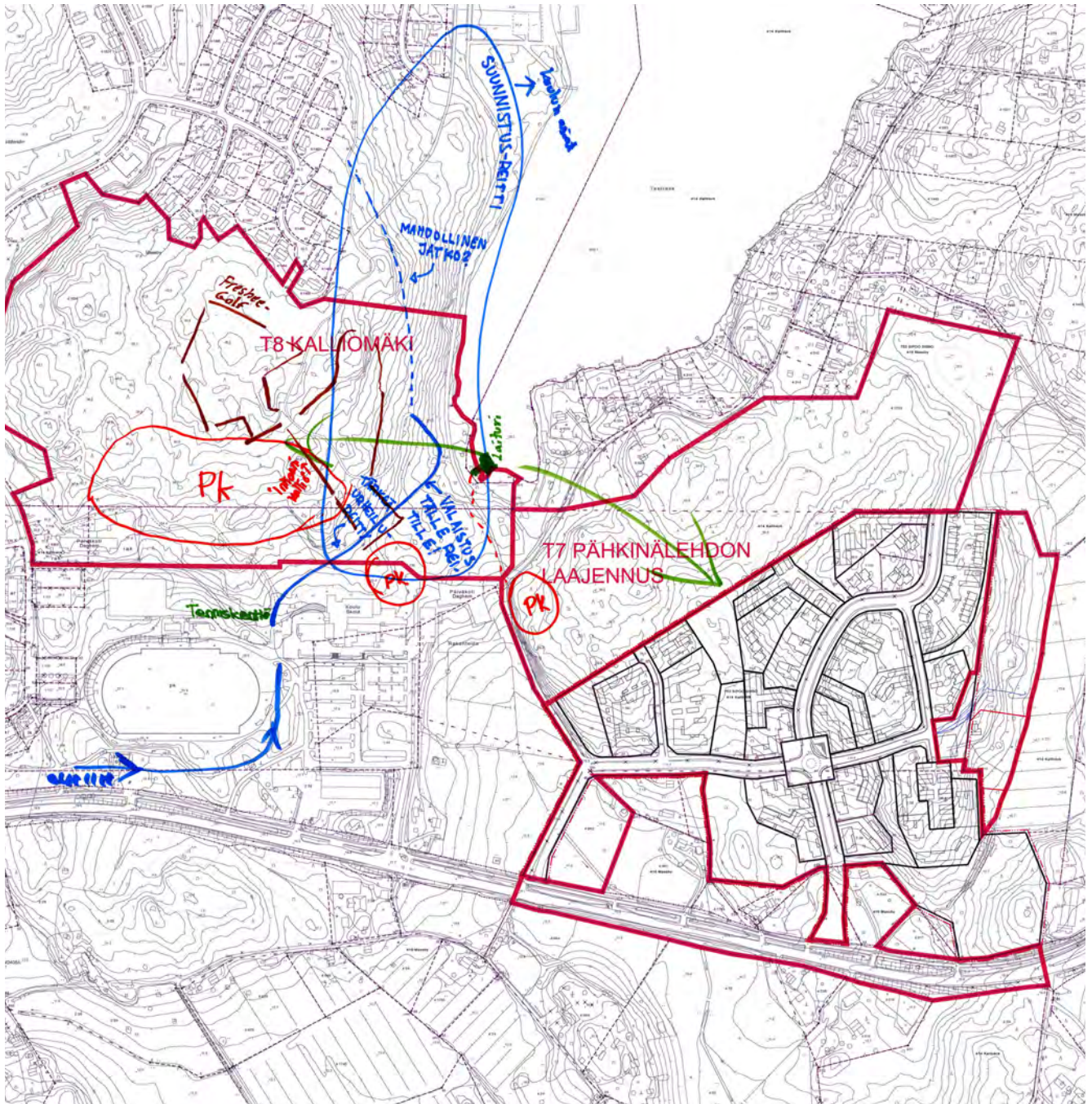
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.4. - 4.5.2015.

Asukastilaisuus kaavaehdotuksesta järjestettiin 9.4.2015.

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 24.10.2014. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Detaljplaneförslaget var framlagt 2.4. - 4.5.2015.

Ett invånarmöte om planförslaget hölls 9.4.2015.



Asukastyöpajoissa syntynyt karttakooste alueen nykykäytöstä ja näkemyksistä suunnittelun pohjaksi.

En kartsammanställning från invånarverkstäderna om områdets bruk i nuläget och om åsikterna om det, står som grund för planeringen.

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.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue.

Suunnitteluperiaatteet:

- Pähkinälehdon laajennuksen asemakaavassa ja kaavamuutoksessa tavoitellaan kestävästä kehityksen mukaista tiivistä kaupunkirakennetta.
- Söderkullan yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti.
- Alueelle pyritään saamaan asuntoja n. 600 asukkaalle.
- Rakenteen pääperiaatteena on luoda tiiviitä osa-alueita, jolloin osia alueesta voidaan jättää rakentamatta. Tämä tukee myös alueen vaiheittaista rakentamista ja virkistysarvojen säilymistä.
- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin ja lankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan keskustassa on keskeistä.
- Koko Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa.
- Suunnittelussa huomioidaan kaukolämmön käyttömahdollisuudet.
- Korttelien miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä oleskelupiikan suojautuminen pohjoistuulilta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.
- Alueen luontotyyppejä pyritään säilyttämään mahdollisuuksien rajoissa riittävän ehjinä luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav

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

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 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 orsaka sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett förstklassigt bostadsområde.

Planeringsprinciper:

- Genom detaljplanen och detaljplaneändringen för Hassellunden eftersträvas en tät stadsstruktur som är förenlig med hållbar utveckling.
- Samhällsstrukturen i Söderkulla bör stöda anordnandet av en lönsam kollektivtrafik och vara tillräckligt effektiv och kompakt.
- Siktet är inställt på bostäder för ca 600 invånare.
- Huvudprincipen för strukturen är att skapa täta delområden, varvid en del av området kan bevaras obebyggt. Detta stöder också ett genomförande i etapper och bevarandet av rekreationsvärdena.
- Att skapa en miljö som bygger på den lätta trafiken är ett viktigt mål. Anslutningar till befintliga gångbanor och en förbättring av förbindelserna i Söderkulla centrum är också centrala mål.
- Det ska vara enkelt att nå friluftsutbudet kring hela Tasträsket.
- Vid planeringen beaktas möjligheterna till fjärrvärmeförbrukning.
- Ett behagligt mikroklimat i kvarteren, kvarter som öppnar sig mot ljuset och värmen samt gårdsplaner som skyddas mot nordliga vindar är mål som är viktiga för både energiförbrukningen och trivselen.
- Naturtyperna i området ska i mån av möjlighet bevaras som tillräckligt sammanhängande och naturliga helheter. Att användningen och slitaget ökar betydligt tas i beaktande i struktureringen av parkerna.

huomioidaan puistojen rakenteissa.

- Taasjärven tilanne ei saa muuttua huonommaksi alueen toteutusvaiheessa
- Hankkeen tulee säilyttää Taasjärven maisemallinen luonne ja rantavyöhyke jää virkistyskäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa että Sipoon yleiskaavassa 2025 taajama-, tiivistettävä- tai keskustatoimintojen aluetta.

Pähkinälehdon laajennuksen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Aluetta kehitetään osana tulevaa Söderkullan keskustaa.

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa. Tällä aineistolla saadaan suuntaviivoja min-kä tyyppinen alue tarvitaan kun kunnan kasvustrategiaa pyritään toteuttamaan. Hankkeesta on jo lähtökohtien ja osallisten näkemysten keräämiseksi pidetty kaksi työpajaa, ja tilaisuuksia tullaan järjestämään myös seuraavissa vaiheissa.

Alueen asukasluvuksi arvioidaan tulevan noin 600 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, virkistysreitit ja yhteydet läheisille luontopaikoille virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

Kestävän kehityksen mukaisesti alue liittyy hyvien bussiyhteyksien kautta joukkoliikennejärjestelmiin. Uutta Porvoontietä kulkee bussiyhteys useita kertoja tunnissa ruuhka-aikoina Porvooseen ja Helsinkiin (Itäkeskukseen n. 25min ja Kamppiin n. 50min.). Myös hyvin aikaisin ja myöhään on bussiyhteyksiä.

Kaavamuutostyötä 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 sopeutumiselle.

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.

- Läget för Tasträsket får inte försämrats i områdets genomförandefas.
- Projektet bör värna om Tasträskets landskapsmässiga karaktär och strandzonen bevaras för rekreativt bruk.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område för tätortsfunktioner, ett område som ska förätas eller ett område för centrumfunktioner.

Bostadsbyggandet under utvidgningen av Hassellunden bidrar till att uppnå det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo vilket har fastställts i Generalplan för Sibbo 2025. Området utvecklas som en del av framtida Söderkulla centrum.

Planeringen görs i växelverkan med invånarna. Detta material ger riktlinjerna för hurdant område som behövs för verkställandet av kommunens tillväxtstrategi. För att samla utgångspunkterna för planeringen och intressenternas åsikter har två workshoppar redan hållits om projektet. Evenemang kommer att arrangeras även i de nästa skedena av planeringen.

Antalet invånare uppskattas till ca 600. Cykel- och gångbanorna i riktning mot Söderkulla ses över. Smidiga rekreativleder och förbindelser planeras till de närliggande natur- och rekreativområdena och utnyttjas som en resurs för området.

I enlighet med principerna om hållbar utveckling kommer området att anslutas via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksystemen. Längs Nya Borgåvägen går det under rusningstiderna flera bussturer till Borgå och Helsingfors (ca 25 min. till Östra centrum och ca 50 min till Kampen). Det går bussar även mycket tidigt och sent på dygnet.

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 miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur marken och berggrunden i området lämpar sig för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna

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

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

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

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaava-alueen tärkeä sijainti osana keskustaa ja toisaalta Taasjärven kaavoitusta ja sitä kautta Söderkullan laajentumista.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti Tasträsket:n (Taasjärven) tuntumassa. Samoin alueen eteläpuolella on valtaosia jotka laskevat Hangelbybäckeniin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Hulevesien hallintaan on säästetty pääosin viivytys-kosteikko ojineen olemassa olevalle kosteikkovyöhykkeelle. Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, keskeinen kosteikkovyöhyke jää lähivirkistys-alueeksi ja hulevesien hallintaan.

Herkälle Taasjärven rantavyöhykkeelle ei olla osoittamassa rakentamista useista syistä, alue on jatkossakin merkittävä virkistysalueen osana. Samoin järven tilan ja hulevesien hallinnan vuoksi Taasjärven valuma-alueeseen ei juurikaan puututa, näin voidaan varmistaa ettei hankkeella ole järven tilannetta huonontavia vaikutuksia. Pääsyy järven ajoittain huonoon tilaan on veden vaihtumisen vähäisyys, pieneltä valuma-alueelta tulee käytännössä kaikki järven vesi. Kaikki muutokset pienellä valuma-alueella on suunniteltava niin ettei järven tilaa vaaranneta, ja tällä asemakaavatyöllä ei järven valuma-alueeseen puututa.

Hulevesien viivytysalueeksi on määritelty olemassa oleva kosteikko, jonka kautta pintavedet ohjataan Pähkinälehtopuiston valumareitille viivytettäväksi, ja edelleen valtaosin. Rakennettavalta alueelta ei pintavesiä valu Taasjärveen hulevesiselvityksen pohjalta.

Asemakaavatyö on jaettu maanomistussyistä kahteen osaan, T 7A ja T 7B. Tässä kaavatyössä T 7A Pähkinälehdon laajennuksessa osa-alue A ei ole mukana Uuden Porvoontien pohjoispuoleinen pätkä. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys edellisen kaavatyön T3 Pähkinälehdon yhteydessä, SÖDERKULLAN PORTIN ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, Tammelin. Laajennuksen osa-alueelle A sisältyy sen luontokuvioista 1, 2, 3, 5, 6, 13 ja 15. Alla ote luontoselvityksen näkemyksistä näillä alueilla:

blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska 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 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 ytvatten 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 grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Vid planeringen bör man beakta planområdets viktiga läge som en del av centrum men samtidigt också tänka på den övergripande planläggningen av Tasträsket och utvidgningen av Söderkulla.

Områdets läge i närheten av Tasträsket bör beaktas vid planeringen och byggandet. Söder om diket finns det dessutom utloppsdiken som rinner ut i Hangelbybäcken och därför påverkar bl.a. dagvattenfrågorna. Ett kärr med diken i den befintliga våtmarkszonen har i huvudsak bevarats som fördröjningsområde för dagvattenhanteringen. Områdets naturvärden bevaras i mån av möjlighet. Den centrala våtmarkszonen bevaras som område för närekreation och fördröjningsområde för dagvattenhanteringen.

Det finns flera anledningar till varför byggande inte anvisas till den känsliga strandzonen kring Tasträsket. Området kommer även framöver att vara viktigt för rekreation. På grund av träskets tillstånd och hanteringen av dagvattnet kommer just inga åtgärder att vidtas i Tasträskets tillrinningsområde. På det här sättet kan man säkerställa att projektet inte har några negativa konsekvenser för tillståndet i träsket. Den ringa vattenväxlingen är den största orsaken till träskets tidvis dåliga tillstånd. Alla ändringar i det snäva tillrinningsområdet bör planeras så att träskets tillstånd inte äventyras. Vid detta detaljplanearbete ingriper man inte i tillrinningsområdet.

Den befintliga våtmarken har anvisats som fördröjningsområde för dagvattnet. Från denna avleds ytvattnet till avrinningsleder i Hassellundsparken där det fördröjs och avleds vidare till utloppsdiken. Utifrån dagvattenutredningen kommer ytvatten från det område som ska byggas inte att rinna ut i Tasträsket.

På grund av markägförhållandena har detaljplanearbetet indelats i två delar, T 7A och T 7B. Detta planarbete, T 7A Utvidgning av Hassellunden, del A, omfattar inte has-selbuskaget norr om Nya Borgåvägen. I samband med det föregående planarbetet, T3 Hassellunden, utarbetades

”Tässä luontoselvityksessä toiminta-alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain tarkoittamia luontotyypppejä (LSL 29 §, 42 §, 46§, 47 § ja 49 §). Selvitysalueen luontoarvoiltaan arvokkain osa koostuu kuvioista 11, 17, 14 sekä kuvion 10 läntisimmästä osasta. Em. alue suositellaan merkittäväksi kaavaan suojeltuna alueena biologinen ja ekologinen monimuotoisuuden vuoksi. Potentiaalisia liito-oravan esiintymisalueita tai mahdollisia kulkureittejä ovat kuviot 2,4, 8,9,10 ja 11. Liito-oravaa ei kuitenkaan havaittu liito-oravakartoituksessa keväällä 2009.

Ekologisten arvojen perusteella metsät voidaan jakaa kolmeen ryhmään: aarnimetsiin, luonnonarvometsiin ja talousmetsiin. Valtaosa eteläsuomalaisista metsistä kuuluu viimeiseen ryhmään ja vain hyvin pieni osa ensimmäiseen ryhmään. Luonnonarvometsiä on vielä jonkin verran jäljellä, ja niiden ekologinen arvo korostuu aarnimetsien harvinaisuuden vuoksi. Luonnonarvometsät tarjoavat elinmahdollisuuksia monille harvinaistuville metsäluonnon eliöille ja ovat usein paikallisesti ainoita mahdollisia elinympäristöjä monille lajeille. Selvitysalueella pienialaisia luonnonarvometsiksi luokiteltavia kohteina voidaan pitää osittain kuvioita 7,8 ja 9.”

Tämän asemakaavan T 7A alueella ei ole luontoselvityksen pohjalta luontoarvoja, jotka suoraan vaikuttaisivat hankkeeseen. Lisäksi maisema-, hulevesien hallinta- ja virkistysyistä on jätetty virkistysalueiksi luontokuvioita 3, 13 ja 15.

en naturinventering över planområdet (SÖDERKULLAN PORTIN ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus, Tammelin). Figurerna 1, 2, 3, 5, 6, 13 och 15 i denna naturinventering faller inom delområdet A av utvidgningen. Nedan följer ett utdrag ur naturinventeringen till den del som gäller nämnda områden: ”I det område som undersöktes vid naturinventeringen påträffades inga sådana naturtyper som avses i naturvårdslagen (29 §, 42 §, 46 §, 47 § och 49 §). Figurerna 11, 17, 14 samt den västligaste delen av figur 10 utgör den mest värdefulla delen i utredningsområdet. Det rekommenderas att nämnda område på grund av sin biologiska och ekologiska mångfald betecknas som ett skyddat område i planen. Figurerna, 2, 4, 8, 9, 10 och 11 är potentiella förekomstområden eller färdleder för flygekorrar. I en kartläggning som gjordes våren 2009 påträffades emellertid inga flygekorrar.

Skogar kan indelas i tre grupper utifrån sina ekologiska värden: urskogar, naturvärdesskogar och ekonomiskogar. Största delen av skogarna i Södra Finland hör till den sista gruppen och bara en liten del till den första gruppen. Det finns fortfarande en del naturvärdesskogar kvar och deras ekologiska värde framhävs eftersom urskogar blivit så sällsynta. Naturvärdesskogarna erbjuder levnadsbetingelser för många organismer som håller på att utrotas och är lokalt ofta de enda potentiella livsmiljöerna för många arter. Figurerna 7, 8 och 9 av utredningsområdet kan till en del betraktas som små naturvärdesskogar.”

Detaljplaneområdet t 7A har utifrån naturinventeringen inga sådana naturvärden som skulle ha direkta konsekvenser för projektet. Därtill har naturfigurerna 3, 13 och 15 bevarats som rekreatiomsområden av landskapsmässiga skäl och med tanke på dagvattenshanteringen och rekreatiomöjligheterna.

- Kallioalueet ja kuivat kangasmetsäkuviot 1, 2 ja 5 ovat loivasti kumpuilevaa metsämaastoa, jossa kalliojaljastumat ovat melko pienialaisia. Kuviot 3 ja 4 eroavat muista luonteeltaan jonkin verran. Kuvio 3 on länsisivultaan jyrkkäseinäinen ja kenttäkerroksen kasvilajistoltaan kuvioista monipuolisin. Siellä kasvaa jäljempänä esitettyjen kasvilajien lisäksi keltamoa (*Chelidonium majus*) ja vahamaksaruohoa (*Sedum telephium* ssp. *ruprechtii*). Myös pensaskeroksessa esiintyy katajaa muita kuvioita enemmän. Kuviolla 4 on päämetsätyyppi tuoretta kangasmetsää (MT) ja pienet kalliot ovat sammalpeitteisiä ja putkilokasvilajeista kalliioimarre (*Polypodium vulgare*) esiintyy runsaana. Luontoselvitysalueen kallioalueet ovat karuja silikaattikallioita ja niiltä puuttuu emäksisyyttä tai kalkkivaikutusta ilmentävä kalliokasvillisuus. Kaikkien kallioalueiden ja niiden ympäristössä esiintyvän kuivan kangasmetsän kenttäkerros ovat ehyttä ja kulumatonta. Kallioalueiden putkilokasvilajisto koostuu tyypillisistä karujen metsämaiden ja kallioiden lajistosta jossa on edustettuna mm. seuraavat lajit: ahusuolaheinä (*Rumex acetosella*), ahomansikka (*Fragaria vesca*), lampaannata (*Festuca ovina*), rohtotädyke (*Veronica officinalis*) ja kanerva (*Calluna vulgaris*). Pohjakerroksessa dominoivat kuivan kangasmetsän ja kallioiden tyypilliset jäkälälajit kuten poronjäkälät (*Cladonia* ssp), eri torvijäkälälajit (*Cladonia* ssp.) sekä hirvenjäkäle (*Cetraria islandica*). Sammallaisto kallioalueilla ja kangasmetsäkuviolla koostuu hyvin tyypillistä kuivien metsätyyppien lajistosta. Kuvioiden puusto on melko iäkäs männikköä ja kaikki kuviot (1,2,3,4 ja 5) ovat luonnontilaltaan lähes luonnontilaisen kaltaisia. Lahopuuta kuvioilla on hyvin vähän. Mikään kuvioista ei täytä metsälain 10 §:n tarkoittamien arvokkaiden elinympäristöjen kriteereitä.
- Kuvio 6 on nuorehko havupuuvaltainen metsä, joka on päämetsätyypiltään tuoretta kangasmetsää (MT). Kuvion pensaskerros on sulkeutunutta ja kenttäkerros muuttumatonta tyypillistä tuoreen kangasmetsän lajistoa. Lahopuuta on kuviolla hyvin vähän. Keväällä 2009 kuvion puustoa on harvennettu.
- Kuvio 7 on melko iäkäs mäntyvaltainen metsä, jossa koivuja ja kuusia esiintyy jonkin verran. Metsä on selvästi kerroksellista ja päämetsätyypiltään se on tuoretta kangasmetsää (MT). Kuvion pensaskerros on sulkeutunutta ja kenttäkerros muuttumatonta tyypillistä tuoreen kangasmetsän lajistoa. Lahopuuta on kuviolla jonkin verran. Paikkapaikoin kuvion luonnontila muistuttaa luonnonarvometsää rakenteeltaan.
- Kuvio 8 muistuttaa luonteeltaan edellistä kuviota, mutta lehtipuuta esiintyy enemmän. Lehtipuut ovat melko suurikokoisia koivuja haapoja. Kuvio on päämetsätyypiltään tuoretta kangasmetsää (MT) ja aivan tien tuntumassa esiintyy myös lehtomaisen kangasmetsän (OMT) piirteitä. Kuvio on suurelta osin luonnontilaltaan lähes luonnontilaisen kaltaista.
- Kuvio 9 on havupuuvaltainen metsä ja päämetsätyypiltään tuoretta kangasmetsää ja kallioalueen tuntumassa myös pienialaisesti kuivahkoa kangasmetsää. Pääpuulajina on valtaosalla kuvion aluetta mänty, mutta paikoin kuustakin esiintyy runsaana. Lehtipuita on vähän. Pensaskerros on paikoin kehittyntä ja kuvion luonnontila on hyvä.

Kuvio 10 on melko iäkäs kuusivaltainen metsä, joka on valtaosin lehtomaista kangasmetsää (OMT), jossa pienialaisia lehtolaikkuja (OMaT). Puusto selvästi kerroksellista ja pensaskerros paikoin sulkeutunutta. Pensaskerroksessa on mukana muutamia pienikokoisia pähkinäpensaita. Kenttäkerroksen lajistossa esiintyy mm. lehtotesmaa (*Milium effusum*), syyläjuurta (*Scrophularia nodosa*) ja kosteimmilla paikoilla hiirenporrasta (*Athyrium filix-femina*). Lahopuuta esiintyi jonkin verran ja luonnontilaltaan kuvio on hyvä.

Kuvio 11 on lehtipuuvältaista lehtoa (OMaT). Puusto on selvästi kerroksellista, ylispuina ovat lehtipuut ja aluspuina lähinnä kuusi. Pensaskerroksessa kasvaa taikinamarjaa ja pähkinäpensaita, joista muutama pensas ovat suurehkoja. Kenttäkerroksessa kasvaa tyypillistä lehdon lajistoa kuten mm. valkovuokkoa (*Anemone nemorosa*), lehtotesmaa ja sinivuokkoa (*Hepatica nobilis*). Lahopuuta kuviolla esiintyy jonkin verran ja luonnontilaltaan kuvio on hyvä.

Kuvio 12 on nuorta ja paikoin tiheää lehtipuuvältaista sekametsää. Pohjakerroksen kasvillisuuden perusteella kuvio on lehtomaista kangasmetsää (OMT). Kenttäkerroksen lajisto on hyvin tavanomaista, lahoppuuta ei juurikaan ole ja luonnontilaisuus on hieman häiriintynyt mm. alueen halki kaivetun syvän ojan vuoksi. Kaivuun yhteydessä kuviolle on tullut jonkin verran kulttuurikasvilajistoa.

Kuvio 13 on melko iäkkäitä kuusia kasvava päämetsätyypiltään tuore kangasmetsä (MT), jossa aluspuina on runsaasti pihlajia. Pensaskerros kehittynyttä ja kenttäkerros lajistoltaan hyvin tyypillistä tuoreen kangasmetsän lajistoa. Kohteen luonnontila on hyvä.

Kuvio 14 on kaksiosainen kostean noron kahta puolen. Metsäinen kuvio koostuu tiheästä nuoresta ns. "kellarikuusikosta". Kuusien tiheästä kasvusta johtuu se, että kenttäkerros ja pohjakerros on puutteellista ja suurelta osin jopa lähes kasvittonta. Kenttäkerroksen kasvilajien perusteella kuvio on kuitenkin pääosin lehtomaista kangasmetsää (OMT) ja osin lehtoa (OMaT). Lahopuuta esiintyy hieman pääosin pienpuuna.

- Kalliomaastojen välissä oleva puolikuunmuotoinen notkelma (kuvio 15) on soistunutta aluetta. Kohdetta on hakattu joitakin vuosia sitten ja myöhemmin myös raivattu osin pensaskerroksen osalta. Hakkuissa on kuitenkin säästetty suurehkot tervalepät, jotka tällä hetkellä muodostavat kuvion ylispuuston. Em. toimien takia kuvion luonnontila on häiriintynyt. Kuvion putkilokasvilajisto on hyvin tavanomainen.

Kuvio 16 on puustoista kosteapohjaista metsää, jossa on korpimaisia piirteitä. Pensaskerros on hiljakkoin poistettu ja kuvion luonnontila on täten heikentynyt

Kuvio 17 nuoria lehtipuita kasvava noroalue. Pensaskerros on kehittynyttä ja koostuu mm. pähkinäpensaita. Kohteen kenttäkerroksessa kasvaa hiirenporrasta. Kohde on puuston nuoruudesta huolimatta metsälain 10 §:n tarkoittama arvokas elinympäristö.



5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen kehittyminen luontevasti on mahdollista. Samalla ympäristön rakennetun nykytilanteen, maaston ja luonnon lähtökohdista on päädytty yhden viherakselin rakenteeseen. Pohjois-etelä-suuntainen kosteikkovyöhyke säästetään osittain, ja se toimii viherakselina alueen halki ja samalla hulevesien viivytämisessä. Tontit avautuvat hyvin ilmansuuntiin, järvinäkymään tai viheralueille. Aluetta ympäröi virkistysaluevyöhyke joka toimii sekä puskurivyöhykkeenä vanhaan rakenteeseen, että mahdollistaa virkistysreitistön toiminnan ja kehittämisen.

Autopaikkoja on määrätty 1/90 k-m² kerrostalokortteleissa, ja 1,5/ asunto asuinrakennusten kortteleissa. Hulevesien viivytysalueeksi on määritelty olemassa oleva kosteikko, jonka kautta pintavedet ohjataan valtaojiin. Rakennettavalta alueelta ei pintavesiä valu Taasjärveen hulevesiselvityksen pohjalta.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkitty ohjeellisenä.

5.1 Planens struktur

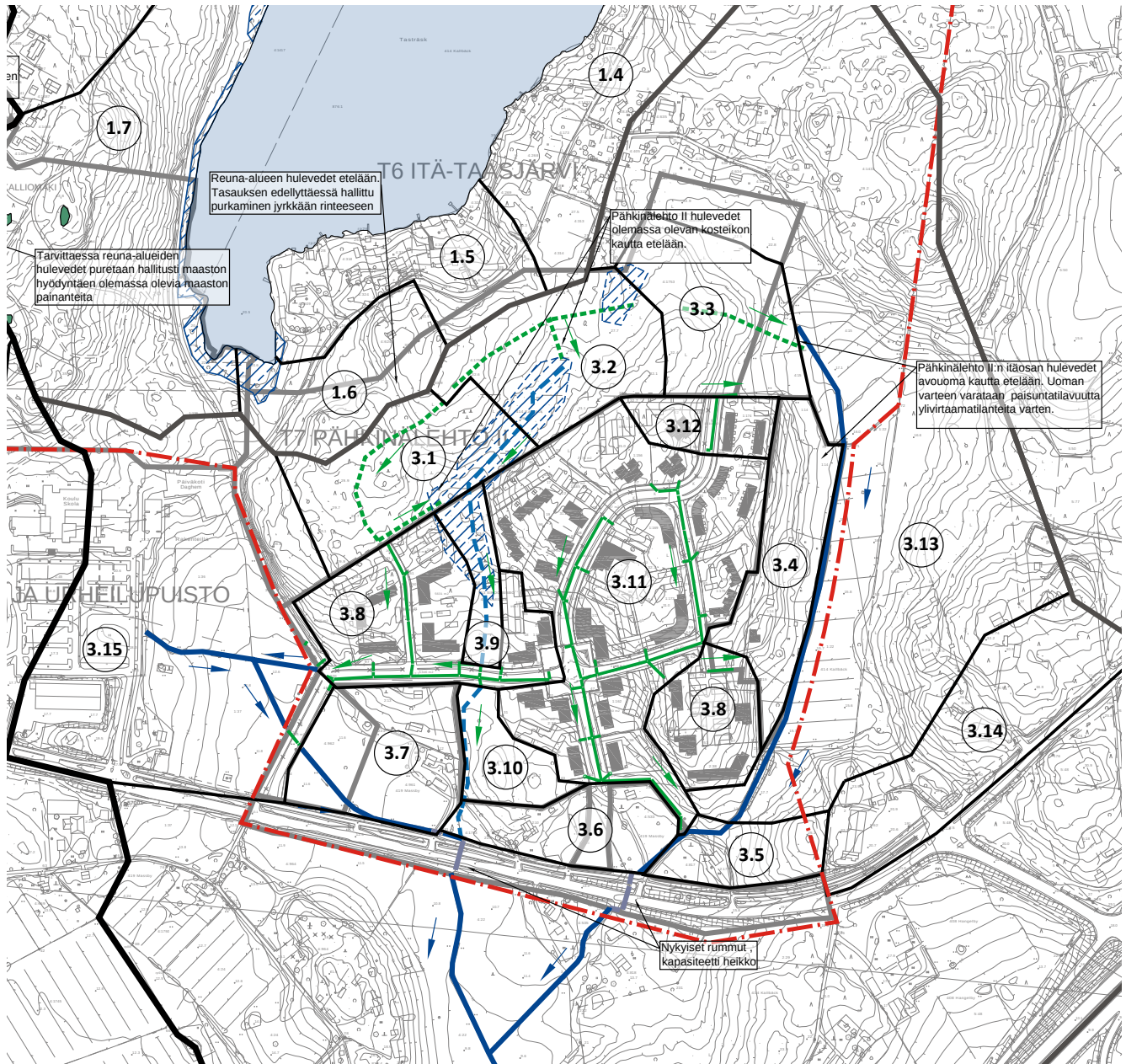
Detaljplanen har utarbetats så att centrumzonen i Söderkulla kan utvecklas på ett naturligt sätt. Strukturen med en grön axel bygger på premisser i anslutning till den byggda miljöns nuläge, terrängen och naturen. Fuktmarkszonen i nordlig-sydlig riktning bevaras i huvudsak. Den fungerar som en grön axel genom området och ett fördröjningsområde för dagvattnet. Tomterna öppnar sig mot fördelaktiga vädersträck, träsket eller grönområden. Området omges sammanhängande rekreationsområden. Dessa utgör en buffert mot den gamla strukturen och gör det möjligt att förbättra nätverket av friluftsleder och utveckla verksamheten i det.

I kvarteren för flervåningshus anvisas 1 bilplats/90 vy-m² och i kvarteren för bostadshus 1,5 bilplatser/bostad. Den befintliga våtmarken har anvisats som fördröjningsområde för dagvattnet. Vida denna avleds ytvattnet till utloppsdiken. Utifrån dagvattenutredningen kommer ytvatten från det område som ska byggas inte att rinna ut i Tasträsket.

Nätverket av friluftsleder i rekreationsområdena har be-tecknats som riktgivande.



Havainnekuva Illustration



MERKINNÄT

	Päävedenjakaja		Suun./rak. hv-viemäri (Pähkinälehto 2012)		Tuleva hv-viemäri (viitteellinen)
	Sivuvienjakaja		Nykyinen avouoma		Tuleva avouoma/niskaoja(viitteellinen)
	Osavalmu-alueet		Rumpu		Biosuodatuspainanne
	Kosteikko, arvioitu		Allas/painanne, nyk.		Ojakatko
	Suo, mitattu				Viivytysallas/painanne

Taasjärven hulevesiselvitys, 2015, Sito Oy



Asemakaavan liittyminen tavoitteelliseen virkistysalueverkostoon, ympäröivään alueeseen ja T8 Kalliomäen kaavahankkeeseen.
 Detaljplanens förhållande till eftertraktat rekreatiönsätverket, omkring liggande område och till planeprojektet T8 Stenkulla

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 14,3 ha. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan n. 700-800, rakennusoikeutta alueelle tulee n. 38 100 k-m², korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,67- 0,85. Aluetehokkuus on 0,27. Alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja. Mitoitus on esitetty tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteessä ”asemakaavan seurantalomake”.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Södekullan keskustan palveluihin, ja alueelle ei ole osoitettu palvelurakentamista. Toimiva päiväkotitoimi on aivan kiinni kaava-alueen länsireunalla ja toinen on n. 400m päässä. Sipoonlahden koulu, merkittävä koulu-keskus Söderkullan alueella, sekä urheilupuisto rajautuvat kaava-alueeseen ja ovat aivan vieressä. Kaupallisten palveluiden osalta asuinalueella on matkaa n. 800m päivittäistavarakauppoihin. Samoin kirjasto on toisen kaupan yhteydessä ja apteekki samalla keskusta-alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla keskusta- ja taajamatoimintojen alueella.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntaraken-teeseen sitä täydentäen, ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamaa. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaarannu vaikka tilanne muuttuukin, hyvät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin säilyvät.

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

Taasjärven valuma-alueeseen ei puututa, ja järveen ei johdeta valumavesiä rakennettavalta alueelta.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 14,3 ha. Antalet invånare uppskattas till ca 700-800, den totala byggrätten kommer att uppgå till ca 38 100 vy-m², och kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,67 och 0,85. Områdeseffektiviteten är 0,27. I området uppkommer inga nya arbetsplatser. Dimensioneringen presenteras närmare i en bilaga till beskrivningen, ”Detaljplanens uppföljningsblankett”, i godkännandeskedet.

5.1.2 Service

Planområdet stöder sig på servicen i Söderkulla centrum, och inget servicebyggande har anvisats i området. Strax intill planområdets västra kant drivs ett daghem, och ett annat på ca 400 meters avstånd. Sipoonlahden koulu, som är ett betydande skolcentrum i Söderkullaområdet, och idrottsparken ligger strax intill planområdet och gränsar till det. Vad gäller kommersiell service är avståndet från bostadsområdet till dagligvarubutikerna ca 800 meter. Biblioteket finns i anslutning till den ena butiken och i samma centrumområde finns också ett apotek.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

Området ansluter sig tätt till den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar denna. Enligt generalplanen är den en del av tätorten Söderkulla. Användningen för rekreativ bruk äventyras inte även om situationen förändras, eftersom goda förbindelser till den vidsträckt, sammanhängande friluftsterrängen bevaras.

I planen har nätverken i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen tagits i beaktande så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

Inga åtgärder vidtas i Tasträskets tillrinningsområde och inget avrinningsvatten kommer heller att avledas från det område som ska byggas.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

- korttelitehokkuus 0,67 - 0,85
- kerrosluku IV - VI
- kattomuotona on harja-, pulpetti- tai kaksoispulpettikat-
to 1:2,5 - 1:6
- 1 autopaikka/90k-m2, 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ase-
makaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluis-
kat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa raken-
nusoikeuden lisäksi.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja,
saumattomalla rakenteella.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

- korttelitehokkuus 0,35 - 0,40
- kerrosluku II
- kattomuotona on harja-, pulpetti- tai kaksoispulpettikat-
to 1:2,5 - 1:6
- irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m2/asunto, sekä lisäksi
talousrakennuksia 4% rakennusoikeudesta.
- 1,5 autopaikka/asunto ja 1 vieraspaikka/5 asuntoa

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai ra-
pattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa
tulee olla lyhyet nurkkasalvokset.

P-2 Palvelurakennusten korttelialue.

- kokoontumistila, esim. lapsi- ja nuorisotyötä varten.

Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.3.2 Muut alueet

Lähevirkistysalue (VL)

Viheryhteysakseli alueen halki, ja ympäröivät virkistysalu-
eet, sisältävät virkistysreitit ja leikkipaikan. Hulevesien vii-
vytysallas avo-ojineen, merkitty ohjeellisina.
Hulevesisuunnitelmassa on selvitetty mm. valuma-alueet,
hulevesien käsittelylle ja viivytyselle soveltuvat alueet
ja ratkaisut ja esitetty käytännön esimerkkejä. Suunnitel-
man pohjalta on asemakaavaan lisätty ja muutettu huleve-
simerkintöjä.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavamuutosalueella itäreunalla Gneissitien jatkon yhtey-
teen on lisätty pysäköintiä sekä nuorisotilan että muuhun
alueen yleiseen käyttöön.

Kadut

Katuverkko muodostuu Gneissipolun jatkeesta, joka liittyy
Graniittitiehen. Samoin Gneissitietä jatketaan itään päin
korttelin 542 tieyhteydeksi. Alueen eteläpuoleinen osa Mt
170 Uutta Porvoon tietä muutetaan asemakaavalla kaduk-
si.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)

- kvarterseffektivitet 0,67 - 0,85
- våningstal IV–VI
- takformen är sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak
1:2,5 - 1:6
- 1 bilplats/90 vy-m2, 1 gästplats/10 bostäder

Om trapphusen har fönster som släpper in naturligt ljus
får den del av ytan som överstiger 15 m2 byggas utöver
den i detaljplanekartan angivna byggrätten för varje vå-
ning.

Ramper till parkerings i källarvåningen och andra behövl-
iga konstruktioner får byggas utöver byggrätten.

Byggnadernas fasader mot gatan ska i huvudsak vara put-
sade och ha en foglös konstruktion.

Kvartersområde för bostadshus (A-1)

- kvarterseffektivitet 0,35 - 0,40
- våningstal II
- takformen är sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak
1:2,5 - 1:6
- för lösöre får 6 m2 förråd byggas per bostad samt ekono-
mibyggnader omfattande 4 % av byggrätten
- 1,5 bilplats/bostad och 1 gästplats/5 bostäder.

Byggnadernas fasader mot ska i huvudsak vara putsade
eller av trä och ha en foglös konstruktion. Stockbyggnader
ska ha slättnutar.

P-2 Kvartersområde för servicebyggnader

- område för byggnader som tjänar barn- och ungdomsar-
bete.

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskriv-
ningen.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

Den gröna axeln genom området och de omgivande rek-
reationsområdena omfattar friluftsleder och en lekplats.
Fördröjningsbassängen för dagvatten och de öppna diken
har betecknats som riktgivande.

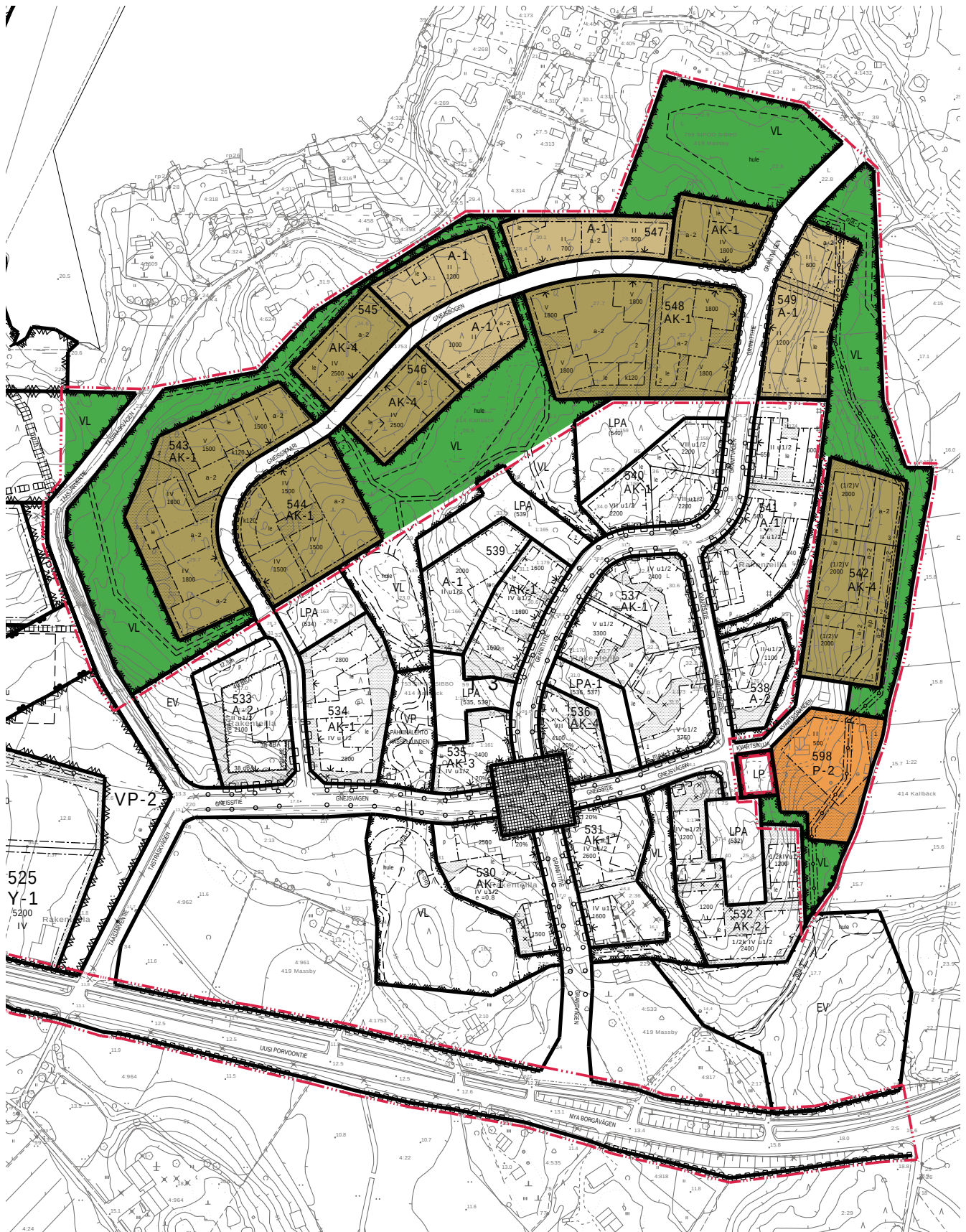
I dagvattenplanen har bl.a. tillrinningsområden och områ-
den och lösningar som lämpar sig för hantering och för-
dröjning av dagvattnet utretts och praktiska exempel pre-
senterats. Utifrån denna plan har dagvattenbeteckningar
lagts till och ändrats i detaljplanen.

Område för allmän parkering (LP)

Parkeringen har utökats i anslutning till förlängningen av
Gnejsvägen i planändringsområdets östra kant för ung-
domsgårdens behov och för annat allmänt bruk.

Gator

Gatunätet består av en förlängning av Gnejsstigen, som
ansluter till Granitvägen. Likaså förlängs Gnejsvägen öste-
rut och blir förbindelseväg till kvarter 542. Det ändras del
av landsväg 170, Nya Borgåvägen, i söder till gata.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää, eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan keskustan ja koko Taasjärven alueen kehittymisen. Liikenneverkkoselvityksessä on selvitetty alueen liittyminen nykyiseen tieverkkoon, ja kuormitus liikenneverkkoon on hallittavissa. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä viereiseen päiväkotiin ja kouluun.

Sipoolaisten ikäjakaumaan nuorten lapsiperheiden muutamisella 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.

Uudella asuinalueella on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia kerrostalojen osalta, kerrostalot ovat pääosin 4-kerroksisia, mutta maisemallisesti herkin alue Taasjärven laaja rantavyöhyke jätetään virkistysalueeksi.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, Mäntymäentiehen liitytään tältä alueelta tonttikadulla. Söderkullan liikenteellisen selvityksen 2014 pohjalta suurimman pullonkaulan korjaaminen eli Amiraalintie-Uusi Porvoontie liikennemyönteisen valmistuminen mahdollistaa toimivan liikenneverkon alueelle. Vaikka Kalliomäen asukasmäärä on hieman noussut tuossa selvityksessä esitetystä, ei liikennemäärän muutos ole merkittävä kun verkon toimivuus on noin hyvä.

Alue liittyy normaaliin kunnallistekniikkaan valmistuvan viiteseurannan esittämällä tavalla. Vaikutukset verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemäri-vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennuskentämisen puitteissa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uuden asuinalueen hulevedet pyritään käsittelemään viivytämällä, ne johdetaan avouomissa viivytysalueille. Alueen hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu rakennetun ympäristön lisääntymisen vaikutusta hulevesiin, selvitetty mm. valuma-alueet ja esitetty ratkaisut malliesimerkkeineen.

Alueen väestönkasvu (n. 600 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään pohjoisosasta Taasjärventielle.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa tilapäistä haittaa luontokohteissa. Koska rakentaminen ei sijoitu Taasjärven valuma-alueelle, järveen valuvien rakennusaikaisten pintavesien riski on pieni. Rakennus-

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen kompletterar och förenhetligar den befintliga samhällsstrukturen och bidrar till möjligheterna att utveckla centrum och hela området kring Tasträsket. Områdets anslutning till det befintliga vägnätet behandlas i trafiknätstudien och visar att belastningen på trafiknätet kan hållas under kontroll. Byggandets konsekvenser för servicebehovet gäller servicen i Söderkulla centrum samt daghemmet och skolan intill planområdet.

Att nya, unga barnfamiljer flyttar till området föryngrar åldersstrukturen och gör den mångsidigare.

En ökning av invånarantalet i Söderkulla, som är ett av tillväxtcentrumen i Generalplan för Sibbo 2025, stödjer utvecklingen av området och servicestrukturen.

När det gäller flervåningshusen har det nya bostadsområdet smärre landskapsmässiga konsekvenser: husen har i huvudsak fem våningar, men det beträffande landskapet känsligaste området på den vidsträckt strandzonen vid Tasträsket kommer inte att byggas.

Planen medför vissa ändringar i trafikregleringen, bl.a. kommer området att anslutas till Tallbackavägen via en tomtgata.

Utifrån en trafikutredning som gjordes i Söderkulla år 2014 kommer trafiknätet i området att fungera smidigt efter att den största flaskhalsen har åtgärdats, dvs. när rondellen vid Amiralvägen-Nya Borgåvägen är klar. Även om antalet invånare i Stenkulla har ökat något jämfört med uppskattningen i trafikutredningen kommer ändringen i trafikvolymen inte att ha någon betydelse när nätverket för övrigt fungerar så bra.

Området ansluts till kommunaltekniken på det sätt som anges i referensplanen som håller på att utarbetas. Konsekvenserna för belastningen på nätet kan lösas genom normala utvidgningar av avlopps-, vattenlednings-, fjärrvärme- och elnätet.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Dagvattnet från det nya bostadsområdet behandlas genom fördröjning: det avleds via öppna fåror till fördröjningsområden.

I dagvattenplanen har man granskat vilka konsekvenser ökningen i den byggda miljön har för dagvattnet. Avrinningsområden har kartlagts och lösningar med exempel har presenterats.

Befolkningstillväxten (ca 600 personer) kommer i viss utsträckning att öka rekreativ bruket i näromgivningen. På grund av den ökande användningen bör nätverket av friluftsleder förbättras så att det tål slitage bättre och nya rutter läggs till från norra delen till Tasträskvägen. I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan

nusaikaiseen vesien hallintaan tulee kuitenkin kiinnittää suurta huomiota. Tästä on annettu kaavamääräys hulevesien työmaa-aikaisesta suunnittelusta, sekä viivyttämiseen mitoitusmääräys alueelle.

Kerrostalorakentaminen muuttaa/poistaa pääosin luonnon nykytilanteen AK-korttelialueilla. Rakennuslupavaiheessa ohjataan pyrkimään joidenkin alueiden säästämiseen tontista luonnon tilassa esim. ulko-oleskelualueiden yhteydessä. Työmaa-aikainen käyttö ja uuden kerrostaloalueen asukkaiden kulutus muuttaa alueen luonnon tilannetta paljon, alueesta tulee osa kasvavan Söderkullan keskustaa. Luontoselvityksen pohjalta alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Suunnitelmaa on pyritty mukauttamaan paikkaan mm. säästämällä luontaiset kalliopainanteet kosteikkoineen hulevesien viivyttämiseen. Samoin alueelle jää keskuspuistomainen vyöhyke, joka liittyy koko Söderkullan virkistysreitiverkostoon.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Sipoon kunta tarvitsee kerrostalo- ja omakotitalotontteja kasvustrategiansa toteuttamiseen. Samoin rakennushankkeiden toteutuminen on todennäköistä, kysyntää on olemassa, sillä Pähkinälehdon nykyinen alue on rakentumassa hyvää vauhtia.

Uusi asuinalue tuo kunnalle lisääntyvän asukasmäärän myötä verotuloja. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallisten palveluiden myötä. Sipoonlahden koulu sekä Mäntymäen ja Miilin päiväkodit riittävät osaltaan täyttämään alueen aiheuttamat paineet. Kunta joutuu myös rahoittamaan kunnallistekniikan ja tieverkon alueelle, ennen kuin tontteja päästään myymään.

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 rakentuvan asuinalueen reunassa on ympäristön häiriöiltä hyvin suojaava tekijä. Toisaalta sijainti mällä aiheuttaa sen, että tuulensuunnasta riippuen Porvoon moottoritie taustakohina kuuluu hieman alueen äänimaisemassa. Ajonopeudet ovat 50km/h tunnissa 170-tiellä, työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhkia lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä varsin maltillisia. Toisaalta Sipoon kasvustrategian mukaisen kasvun toteutumiseen on varauduttava suunnitelmassa.

Tasbyntietä on tarkoitus jatkaa Sipoon yleiskaavan mukaisesti ja liittää se Graniittien pohjoispäähän. Tästä aikaan toteutuvassa Taasjärven kokoojakadusta (Tasbyntien

medföra tillfälliga olägenheter för naturobjekt. Eftersom byggandet inte förläggs till Tasträskets avrinningsområde är risken med det ytvatten som rinner ut i träsket under byggnadstiden liten. Stor uppmärksamhet bör emellertid fästas vid hanteringen av vattnet under byggnadstiden. En planbestämmelse om dagvattnets planering under byggnadsskedet samt en dimensioneringsbestämmelse för dagvattnets fördröjning har getts för området.

Höghusbyggnad ändrar/förstör naturens nuvarande läge i AK-kvartersområdena. I byggnadslovsskedet strävar man efter att spara vissa delar av tomten i naturtillstånd t.ex. i samband med utevistelseområden. Användningen under byggnadsskedet och slitaget av det nya höghusområdets invånare ändrar områdets naturtillstånd väsentligt, då området blir en del av det växande Söderkulla centrum. På basis av naturutredningen finns det inga naturvärden som bör skyddas på området. Man har strävat till att anpassa planen till platsen bl.a. genom att spara naturliga bergsdälder med fuktiga ställen för dagvattnets fördröjning. På området blir det likaså en centralparksaktig zoon, som ansluter till rekreationsledningens nätverk för hela Söderkulla.

5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin

Sibbo kommun behöver tomter för flervåningshus och egna hemshus för verkställandet av tillväxtstrategin. Likaså är det sannolikt att byggprojekt kommer att genomföras: det finns en efterfrågan på tomter, då det nuvarande området i Hassellunden håller på att byggas upp i rask takt.

De nya invånarna ökar kommunens skatteinkomster. Befolkningsökningen medför dock även indirekta utgifter i och med den kommunala service som behövs för de nya invånarna. Sipoonlahden koulu, Mäntymäen päiväkotit och Daghemmet Miili räcker till för att fylla det behov som området ställer. Kommunen måste också finansiera kommunaltekniken och vägnätet innan tomter kan säljas.

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 tryggande av bostadsproduktionen.

5.5 Störande faktorer i miljön

Att området ligger på kanten av ett bostadsområde som håller på att byggas gör det väl skyddat mot störningar i miljön. Å andra sidan medför läget uppe på en backe att bakgrundsbullret från Borgå motorväg hörs något i ljudlandskapet, beroende på vindens riktning. Körhastigheterna har begränsats till 50 km/h på landsväg 170, och om man bortser morgon- och kvällsrusningen i arbetsplatstrafiken är trafikvolymerna alltjämt ganska måttliga. Å andra sidan bör förberedelser göras i planen för en tillväxt som är förenlig med kommunens tillväxtstrategi. Avsikten är att

jatke), nopeusrajoitukseltaan 40 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuuksaan aiheuttamaan merkittävää meluhaittaa juuri ajonopeuden vuoksi. Myöskään Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ei tielle juuri ohjautu, sillä reitti kiertää ja on hitaampi kuin mt 170 pitkin.

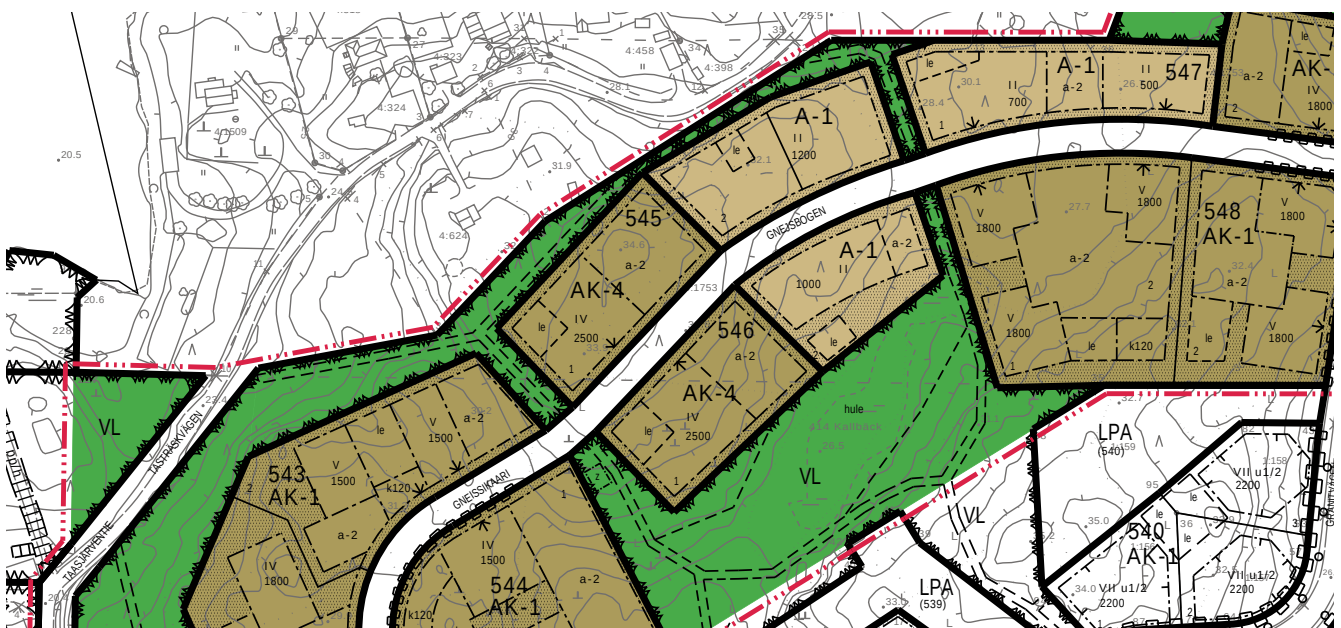
förlänga Tasbyvägen i enlighet med Generalplan för Sibbo och ansluta den till norra ändan av Granitvägen. Den framtida matargatan i Tasträsk (förlängningen av Tasbyvägen) kommer att ha hastighetsbegränsningen 40 km/h och därför inte medföra betydande bullerolägenheter även om omgivningen kring Tasträsk byggs upp efter hand. Genomfartstrafik från områden utanför Tasträsk kommer inte heller att styras till vägen i någon större omfattning, eftersom rutten gör en omväg och är långsammare än om man kör längs landsväg 170.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.



6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen viitesuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat laaditaan.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Det kommer att utarbetas referensplaner för byggandet och planer för kommunaltekniken.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikka suunnitelmat pyritään käynnistämään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast när planen vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen såvida möjligt.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet på området genom behövligt lovförfarande.

Sipoossa 15.6.2015

Kaavan laatijat:
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
arkkitehti SAFA
Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

Planens utarbetare:
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
arkitekt SAFA
Matti Kanerva, planläggningsschef
arkitekt SAFA



Näkymä kaava-alueelta, 2013 / Vy från planområdet, 2013

