

T 7B Sipoonlahden koulukeskuksen asemakaavamuutos T 7B Detaljplaneändring för Sibbovikens skolcentrum

Asemakaavan selostus Detaljplanebeskrivning



22.5.2017

Sipoo, Söderkulla, T 7 B Sipoonlahden koulukeskuksen asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa sekä osittain 753-895-2-41 joka on valtion tiealuetta, sekä 753-414-1-180 (Sipoon seurakunnan) ja 753-414-1-182 (yksityisessä omistuksessa).

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 526, 527 ja muutetaan kortteleita 523, 524 ja 525 niihin liittyvine katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen, sekä katua yleisestä tiestä.

Tämä selostus liittyy 9.5.2017 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000)

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

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

Sibbo, Söderkulla, T 7 B Detaljplaneändring för Sibboviken skolcentrum

Detaljplaneändringen berör de av Sibbo kommun ägda fastigheterna 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 och delvis på fastigheten 753-895-2-41, som är statens vägområde, samt fastigheterna 753-414-1-180 (Sibbo finska församling) och 753-414-1-182 (privatägd).

Genom detaljplanen bildas kvarteren 526,527 och ändras kvarteren 523, 524 och 525 jämte gatu-, parkerings- och rekreationsområden. Vidare ändras del av allmän väg till gata.

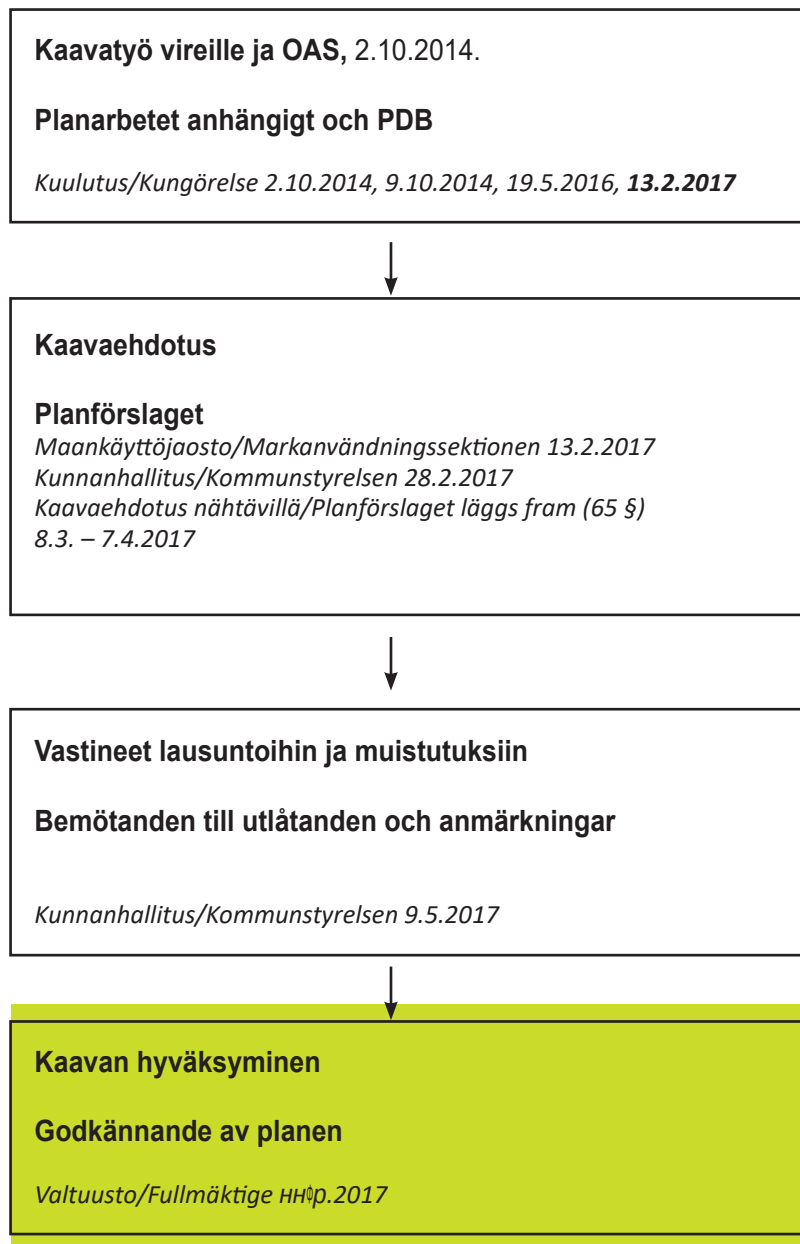
Denna beskrivning gäller den 9.5.2017 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts 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, Söderkulla

kiinteistöt 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 sekä osittain 753-895-2-41, sekä 753-414-1-180, 753-414-1-182

Kaavan nimi: T 7B Sipoonlahden koulukeskuksen asema-kaavamuutos

Korttelit: 526, 527, 523, 524 ja 525 niihin liittyvine katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen, sekä osaa yleisestä tiestä.

Kaavanumero: T 7B

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsevat Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan keskustassa, Sipoonlahden koulun ja urheilupuiston alueella. Itäpuolella on rakentamassa olevan Pähkinälehdon kerrostaloalue. Kampusalue on Uuden Porvoontien (Mt 170) pohjoispuolella, Taasjärven eteläpuolella, Pähkinälehdon asuinalueen ja Kalkkirannan moottoritiliittymän länsipuolella.

T 7B on kokonaan asemakaavoitetun alueen muutosta, jossa muutetaan T2 Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava ja asemakaavan muutosta (2007), S3 Söderkulla (1975) ent. rakennuskaavaa, T8 Kalliomäen (2015) ja T4 Länsi-Taasjärven asemakaavoja ja asemak. muutoksia (2004).

Uuden Porvoontien pohjoispuolen alueet ovat pääosin Sipoon kunnan omistuksessa, kaavamuutosalueella on kuitenkin lisäksi Sipoon seurakunnan ja yksityisen maanomistajan omistusta sekä valtion maantietä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2017-2020 kohde nro T 7B. Alunperin Pähkinälehdon alueen laajennuksen kaavatyö T7 jaettiin osa-alueisiin A ja B aikataulusyistä. Tämän kaavatyön T 7B tarkoituksena on nyt mahdollistaa Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston kehittäminen arkkitehtikilpailun v. 2016 voittaneen kilpailutyön pohjalta. Samalla alueen eteläpuoleinen osa Mt 170 Uutta Porvoon tietä muutetaan asemakaavalla kaduksi.

Pähkinälehdon eteläosa suunnitellaan ja kaavoitetaan osana viereisen Hiekkamäentien työpaikka-alueen suunnittelua.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo, Söderkulla

fastigheterna 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 och delvis på fastigheten 753-895-2-41, samt fastigheter-na 753-414-1-180 och 753-414-1-182.

Planens namn: T 7B Detaljplaneändring för Sibbovikens skolcentrum

Kvarteren: 526, 527, 523, 524 och 525 samt gatu-, parkerings- och rekreationsområden, och en del av allmän väg.

Planens nummer: T 7B

1.2 Detaljplaneområdets läge

Planområdet ligger vid Sibbovikens skolcentrum och idrottsparken i centrum av Söderkulla, som är den andra tårten och det södra centrumet i Sibbo kommun. På östra sidan håller höghusområdet Hassellunden på att byggas upp. Campusområdet är beläget norr om Nya Borgåvägen (lv 170), söder om Tasträsk och väster om Hassellundens bostadsområde och anslutningen till motorvägen vid Kalkstrand.

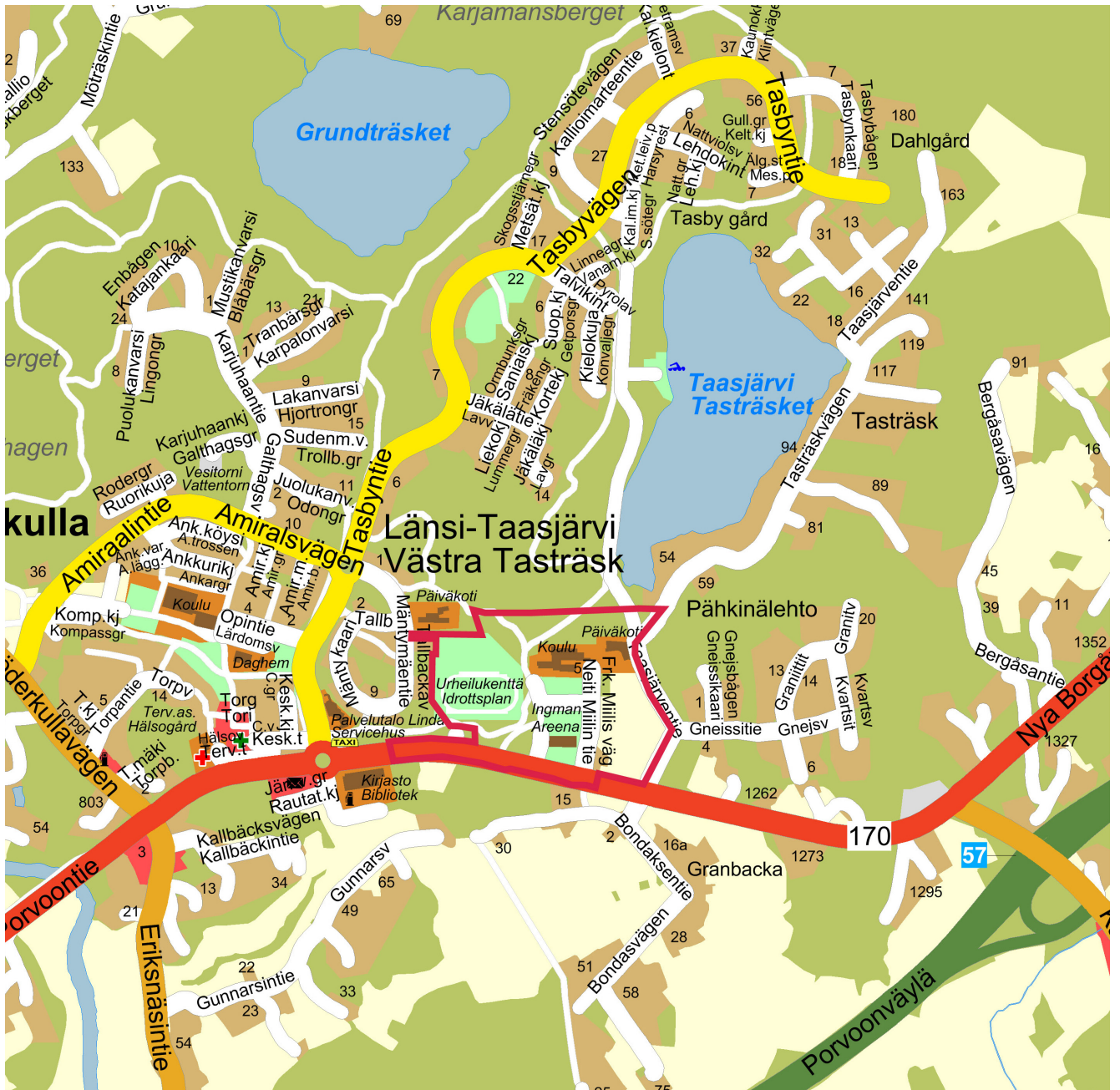
T 7B är en ändring av ett område som tidigare har planerats i sin helhet. Ändringar görs i följande detaljplaner: Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla skol- och idrottsområde (2007), S3 Detaljplan för Söderkulla centrum (1982), T8 Stenkulla (2015) och T4 Västra Tasträsk (2004).

Områdena norr om Borgåvägen ägs i huvudsak av Sibbo kommun, men planändringsområdet omfattar även fastigheter som ägs av Sibbo finska församling och privat.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr T 7B i Sibbo kommuns planlägningsprogram för perioden 2017–2020. Ursprungligen delades planarbete T7, utvidgningen av Hassellunden, på grund av tidsplanen upp i två delområden A och B. Syftet med detta planarbete T 7B är att göra det möjligt att utveckla Sibbovikens skolcentrum och idrottsparken utifrån det segrande tävlingsarbetet i en arkitektävling som genomfördes år 2016. På samma gång ändras en del av landsväg 170, Nya Borgåvägen, i söder till gata.

Södra delen av Hassellunden planeras och planläggs som en del av planeringen av det intilliggande arbetsplatsområdet vid Sandbackavägen.



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	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	11
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Osayleiskaava	14
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.6 Rakennuskiellot	16
3.2.7 Pohjakartta	16
4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Asemakaava-suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
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 sisältövaatimukse	19
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet	28
5.3.2 Muut alueet	28

5.4 Kaavan vaikutukset.....	28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	30
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	30
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät	31
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	31
6. Asemakaavan toteutus	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3 Toteutuksen seuranta.....	32

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. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
- Liite 9. Liikennelaskenta ja keskeisten liittymien toimivuustarkastelu Sipoonlahden koululla, WSP Oy 2017
- Liite 10. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Ins. toimisto Pohjatekniikka Oy, 2016

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
- Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
- Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisemallisten ja virkistysellisten vaikutusten tarkastelu, WSP Oy, 2015

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	15
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	24
5.1 Planens struktur	24
5.1.1 Dimensionering	27
5.1.2 Service	27
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	27
5.3 Områdesreserveringar	28
5.3.1 Kvartersområden	28
5.3.2 Övriga områden.....	28



5.4 Planens konsekvenser	29
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	29
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	29
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	30
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	30
5.5 Störande faktorer i miljön	31
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	31
6. Genomförande av detaljplanen	32
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	32
6.2 Genomförande och tidsplanering	32
6.3 Uppföljning av genomförandet	32

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. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
 Bilaga 9. Liikennelaskenta ja keskeisten liittymien toimivuustarkastelu Sipoonlahden koululla, WSP Oy 2017
 Bilaga 10. Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Ins. toimisto Pohjatekniikka Oy, 2016

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 linnustoselvitys, 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
- Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
- Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisemallisten ja virkistysellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja nykyisille ja uusille asukkaille, ja Sipoonlahden koulukeskuksen laajentaminen on osoittautunut välttämättömäksi.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.10.2014. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on 13.2.2017.

Alunperin Pähkinälehdon alueen laajennuksen kaavatyö T7 jaettiin osa-alueisiin A ja B aikataulusyistä. Tämän kaavatyön T 7B tarkoituksena on nyt mahdollistaa Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston kehittäminen. Pähkinälehdon eteläosa poistettiin kaava-alueelta ja tullaan kaavoittamaan osana viereisen Hiekkamäentien työpaikka-alueen suunnittelua.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 27.5.2016, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 28.2.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.3. – 7.4.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 1 ja lausuntoja 3 kappaletta.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan xx.xx.2017 valtuuston käsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on Sipoon yleiskaavassa 2025 keskustatoimintojen aluetta, Söderkullan keskustaa. Pääosin kaavamuu-utosalue on Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen (2007) alueella. Alue liittyy T3 Pähkinälehdon asemakaavan (2011) sekä sen pohjoiseen laajennukseen T7A (2016), sekä pohjoisessa Länsi-Taasjärven asemakaava-alueeseen (2004).

Muutosalueen tärkein tieyhteys on uusi itä-länsi-suuntainen Sipoonlahden koulukatu, joka liittyy Uuteen Porvoontiehen kahdella risteyksellä sekä Taasjärventiehen idässä.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2017–2020. För verkställandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi behövs mer service för nuvarande och nya invånare och det har visat sig nödvändigt att utvidga Sibbovikens skolcentrum.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.10.2014. Det sista programmet för deltagande och bedömning är daterat 13.2.2017.

Ursprungligen delades planarbete T7, utvidgningen av Hassellunden, på grund av tidsplanen upp i två delområden A och B. Syftet med detta planarbete T 7B är att göra det möjligt att utveckla Sibbovikens skolcentrum och idrottsparken. Södra delen av Hassellunden har strukits från planområdet och kommer att planläggas som en del av planeringen av det intilliggande arbetsplatsområdet vid Sandbackavägen.

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelsekedet 27.5.2016. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Kommunstyrelsen godkände framläggandet av detaljplaneförslaget på sitt sammanträde 28.2.2017.

Planförslaget var framlagt offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen under perioden 8.3. – 7.4.2017. Om planförslaget inlämnades en anmärkning och tre utlåtanden.

Kommunstyrelsen godkände xx.xx.2017 detaljplanen för behandling av fullmäktige.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är detaljplanens ändringsområde ett område för centrumfunktioner, Söderkulla centrum. Största delen av planändringsområdet faller inom planen Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla skol- och idrottsområde (2007). Området ansluter sig till detaljplaneområdena T3 Hassellunden (2011) och T 7A Utvidgning av Hassellunden (2016) samt i norr till Västra Tasträsk detaljplaneområde (2004).

Den viktigaste vägförbindelsen i ändringsområdet är Sibbovikens skolgata som går österifrån västerut. Den har två anslutningar till Nya Borgåvägen och ansluter också till Tasträskvägen i öster.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat koulukorttelien 0,4 ja urheilupuistoalueen välillä $ek=0,04$. Autopaikkojen sekä saatto- ja jättöliikenteen määrän arvioimiseksi on tehty liikennelaskentoja nykytilanteesta, ja skaalattu tarvetta suuren koulun tarpeisiin sopivaksi. Autopaikkoja on tältä pohjalta määrätty 1ap/100k-m². Laskentojen tulokset ja autopaikka- sekä saattoliikenteen mitoituksen perusteet ovat selostuksen liitteenä. Myös seurakunnan korttelissa on autopaikkannormi 1ap/100 k-m²

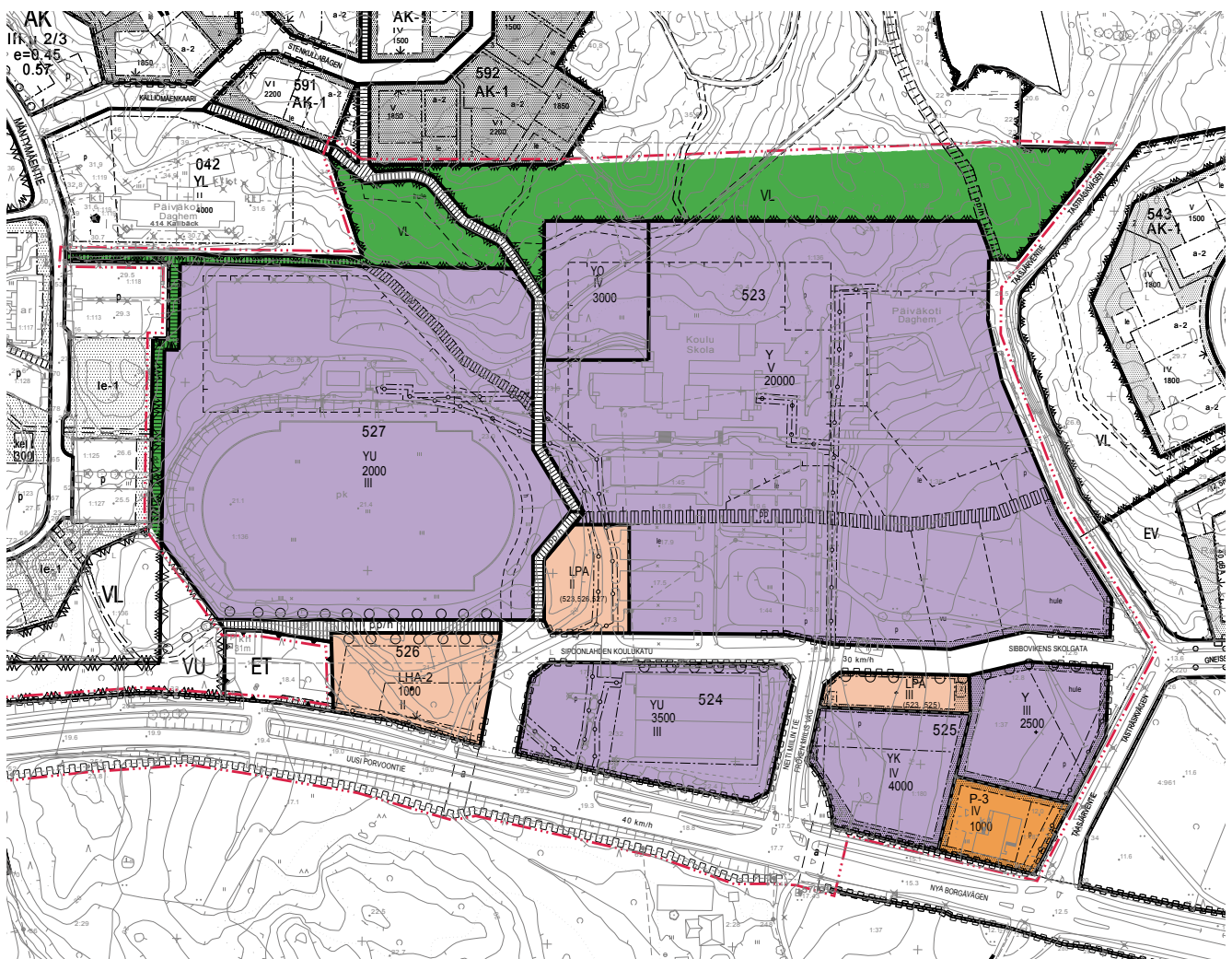
Sipoonlahden koulukeskuksen asemakaavamuutoksen pinta-ala on 17,1 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 37 000k-m². Uutta rakennusoikeutta vanhaan urheilupuiston kaavaan v. 2007 nähden tulee muutoksella 9500k-m² lisää.

Yleisten rakennusten Y-korttelialueilla rakennusoikeus yhteensä on 35 000k-m², lisäksi joukkoliikenteen käyttöön LHA-2-korttelialueella on 1000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueella P-3 on myös 1000 k-m² rakennusoikeutta. Yksityisessä omistuksessa olevan P-3 korttelin rakennusoikeutta ei nostettu vanhaan kaavaan nähden.

Kvarterseffektiviteten (ek) varierar mellan 0,4 i skolkvarteren och 0,04 i idrottsparkområdet. För uppskattningen av antalet bilplatser samt av omfattningen av lämnings- och hämtningstrafiken har trafikalkyler gjorts upp över nuläget och behovet skalats för att motsvara en stor skola. Utifrån detta har antalet bilplatser fastställts till 1 bp/100 vy-m². Resultaten från beräkningarna och grunderna för dimensioneringen av bilplatserna samt lämnings- och hämtningstrafiken finns som bilaga till beskrivningen. Även i församlingens kvarter är bilplatsnormen 1 bp/100 vy-m².

Detaljplaneändringsområdet för Sibbovikens idrottspark är 17,1 ha stort och hela byggrätten är 37 000 m²-vy. Jämfört med den gamla detaljplanen för idrottsparken från 2007 tillkommer 9500 m²-vy.

För Y-kvartersområden reserveras 35 000 m²-vy, för kollektivtrafik 1 000 m²-vy (LHA-2) och för servicebyggande liksom 1 000 m²-vy (P-3). I kvartersområdet för servicebyggnader P-3 finns också 1 000 m²-vy byggrätt. Byggrätten i det privatägda P-3 -kvarteret ökades inte jämfört med den gamla planen.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Noin 17 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan keskustassa. Kaava-alue on lähes kokonaan kunnan maanomistuksessa ja lähinnä koulu- ja urheilukäytössä. Miilin 8-ryhmäinen päiväkotikoulu on myös merkittävä toimija alueella. Suuri osa alueesta on tällä hetkellä vielä vanhaa peltoa tai niittyä.

Uuden Porvoon tien pohjoisreunalle on tekeillä seurakuntakeskus, ja äskettäin on rakennettu tilausravintola. Myös näiden tonttien kaavatilanne päivitetään ajan tasalle tällä kaavamuutoksella.

Alueella toimiva urheiluhalli on laajentunut, ja sen pysäköintijärjestelyt muuttuneet. Hallille tehdään myös uusi toimivampi liittymä Koulukadun kautta, ja vanha liittymä poistuu.

Urheilu- ja koulukeskuksen ympärillä on jo tällä hetkellä ja varsinkin tulossa lainvoimaisten kaavojen mahdollistama merkittävästi asumista. Näin alue palvelee laajaa käyttäjäkuntaa. Kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 300-500m päässä. Laajat virkistysalueet ja -reitit liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen Taasjärven rantavyöhykkeellä.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar ca 17 ha och är beläget i Söderkulla, som är Sibbos södra centrum. Nästan hela planområdet ägs av kommunen och används främst för skol- och idrottsverksamhet. Daghemmet Miili är med sina åtta grupper en betydande aktör i området. För närvarande består en stor del av området av gamla åkrar och ängar.

Längs norra kanten av Nya Borgåvägen håller man på att bygga ett församlingscentrum och nyligen uppfördes en beställningsrestaurang. Även för dessa tomter kommer plansituationen att uppdateras med hjälp av denna planändring.

Idrottshallen i området har utvidgats och parkeringsarrangemangen ändrats. Till hallen öppnas en ny och smidigare anslutning via Skolgatan, och den gamla tas bort.

Redan nu är bosättningen kring idrotts- och skolcentrumet betydande och den kommer att öka ytterligare i och med de lagakraftvunna planerna. Området betjänar således en stor skara användare. Biblioteket och den kommersiella servicen finns på ca 300–500 m avstånd. Vidsträckt rekreativ zon 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-alue on käytännössä rakennettua tai vanhaa peltoa/niittyä. Maasto nousee Taasjärven pinnan tasosta n. +20,5m jonkin verran tasoon n.30+ m alueen pohjoisosassa, mutta laskee melko voimakkaasti aina +12,5 Uudella Porvoontiellä.

Alue on laskee hyvään ilmansuuntaan etelään, ja soveltuvat erinomaisesti koulu- ja urheilukäyttöön. Maaperä on pohjoisosassa kalliota ja moreenia, mutta on pääosin savea. Uuden Porvoontien pohjoispuolella on myös huonolaatuisempaa savea. Alue ei ole pohjavesien suojelualuetta, ja Taasjärventien tuntumassa on esiintynyt paineellista pohjavettä kuntatekniikkaa aiemmin rakennettaessa.

Suojelua vaativia luontoarvoja ei tällä alueella ole, kun päihinäpensasalue Uuden Porvoontien varressa ei kuulu kaava-alueeseen. Kalliomäen asemakaavatyön yhteydessä tämän kaava-alueen pohjoisen metsä-alueen luontoarvot selvitettiin ja suojelua vaativia arvoja ei löytynyt, ja ko. alue jää muutenkin virkistyskäyttöön.

Alueen halki kulkee lähinnä avo-ojassa merkittävä hulevesireitti, johon myös tulevan Kalliomäen kerrostaloalueen veden ohjataan pääosin. Itäreunalla Taasjärventiellä on luonnonkaunis kalliojyrkkä, joka jätetään ennalleen.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on käytännössä ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa. Myös pohjoisreunan metsä-alue on kovassa virkistyskäytössä ulkoilu- ja frisbeegolf-ratoineen. Nykyinenkin Sipoonlahden koulu, Miilin päiväkotia ja Ingman-areena ovat merkittäviä rakennuksia Söderkullan palvelurakenteessa.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 sekä osittain kiinteistöllä 753-895-2-41 joka on valtion tiealuetta sekä kiinteistöillä 753-414-1-180 (Sipoon seurakunnan) ja 753-414-1-182 (yksityisessä omistuksessa).

3.1.1 Naturmiljön

Planområdet är i praktiken ett byggt område eller gammal åker/äng. Terrängen reser sig från vattenståndet i Tasträsket till +20,5 m och på vissa ställen till ca 30+ m i områdets norra del, men sjunker tämligen kraftigt ända till +12,5 på Nya Borgåvägen. Området vetter fördelaktigt söderut och lämpar sig utmärkt för skol- och idrottsbruk.

Jordmånen är berg och morän i norr, men i största delen lera. Norr om Nya Borgåvägen finns också lera av sämre kvalitet. Området är inget skyddsområde med hänsyn till grundvattnet och nära Tasträskvägen har det förekommit artesiskt grundvatten i samband med tidigare byggnad av kommunalteknik.

Området har inga naturvärden som kräver skydd eftersom området med hasselbuskar längs Nya Borgåvägen faller utanför planområdet. I samband med utarbetandet av detaljplanen för Stenkulla utreddes naturvärdena i skogsområdet i detta planområdes norra del. Inga värden som skulle förutsätta skydd dokumenterades och området i fråga förblir för övrigt också i rekreationsbruk.

Genom området rinner en viktig dagvattenled längs ett öppet dike. Hit avleds i huvudsak också vattnet från höghusområdet i Stenkulla. På östra kanten ängs Tasträskvägen finns en naturskön klippbrant som står kvar orörd.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet är i praktiken ett område som bearbetats och tagits i bruk av människan. Även skogsområdet i norra kanten används flitigt för rekreation och har bland annat friluftsleder och en frisbeegolfbana. Dagens enhetsskola Sipoonlahden koulu, daghemmet Miili och Ingman-arenan är betydande byggnader för servicestrukturen i Söderkulla.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är beläget på de av Sibbo kommun ägda fastigheterna 753-414-1-136, 2-32, 1-44, 1-45, 1-36, 1-37 och delvis på fastigheten 753-895-2-41, som är statens vägområde, samt fastigheterna 753-414-1-180 (Sibbo finska församling) och 753-414-1-182 (privatägd).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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

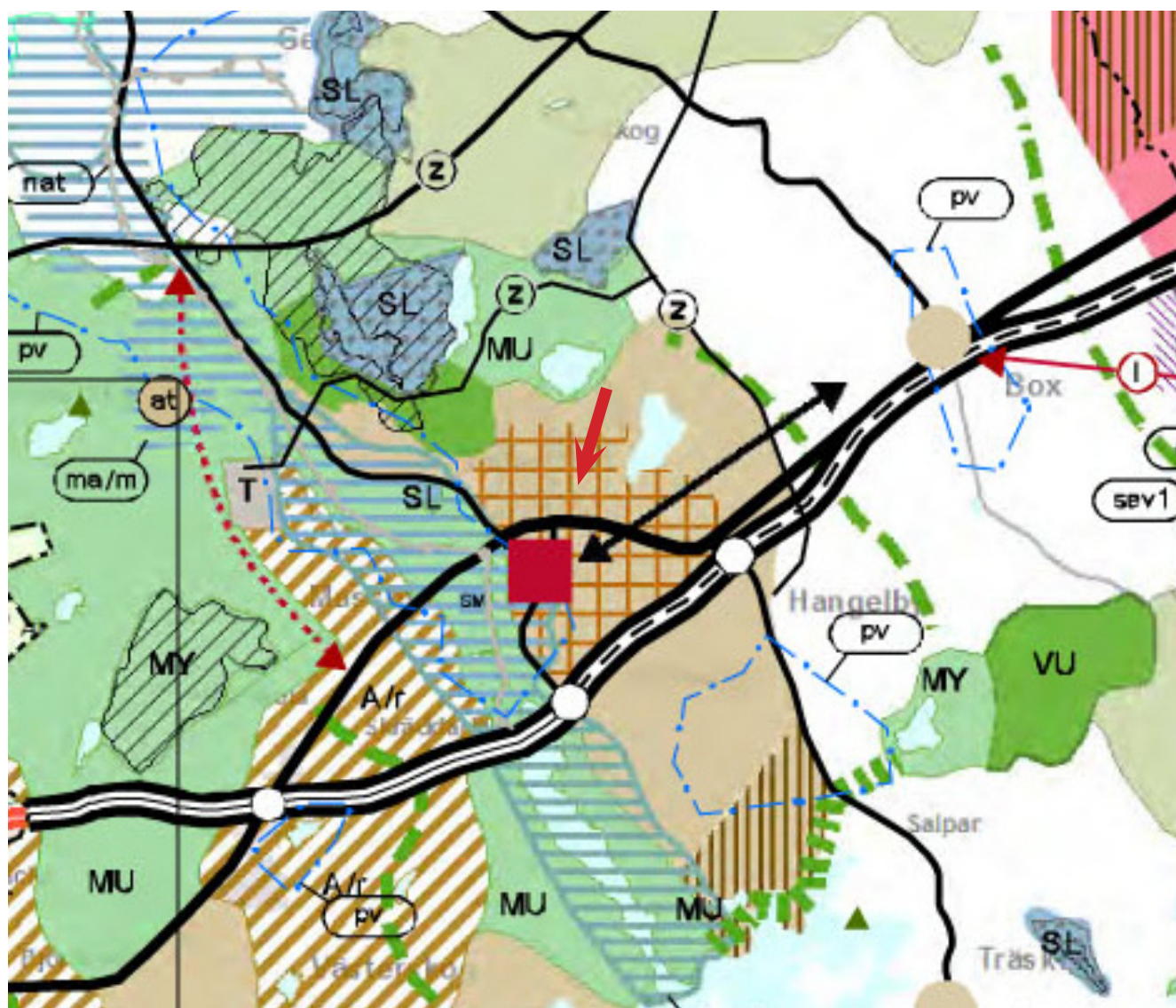
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa (saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 29.4.2016) Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueella on merkinnät taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue.

3.2 Planeringssituationen

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 (A).

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd av miljöministeriet 30.10.2014 (och lagakraftvunnen genom HFD:s beslut 29.4.2016) har området beteckningarna för område för tätortsfunktioner och område som ska förtätas.



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

3.2.2 Yleiskaava

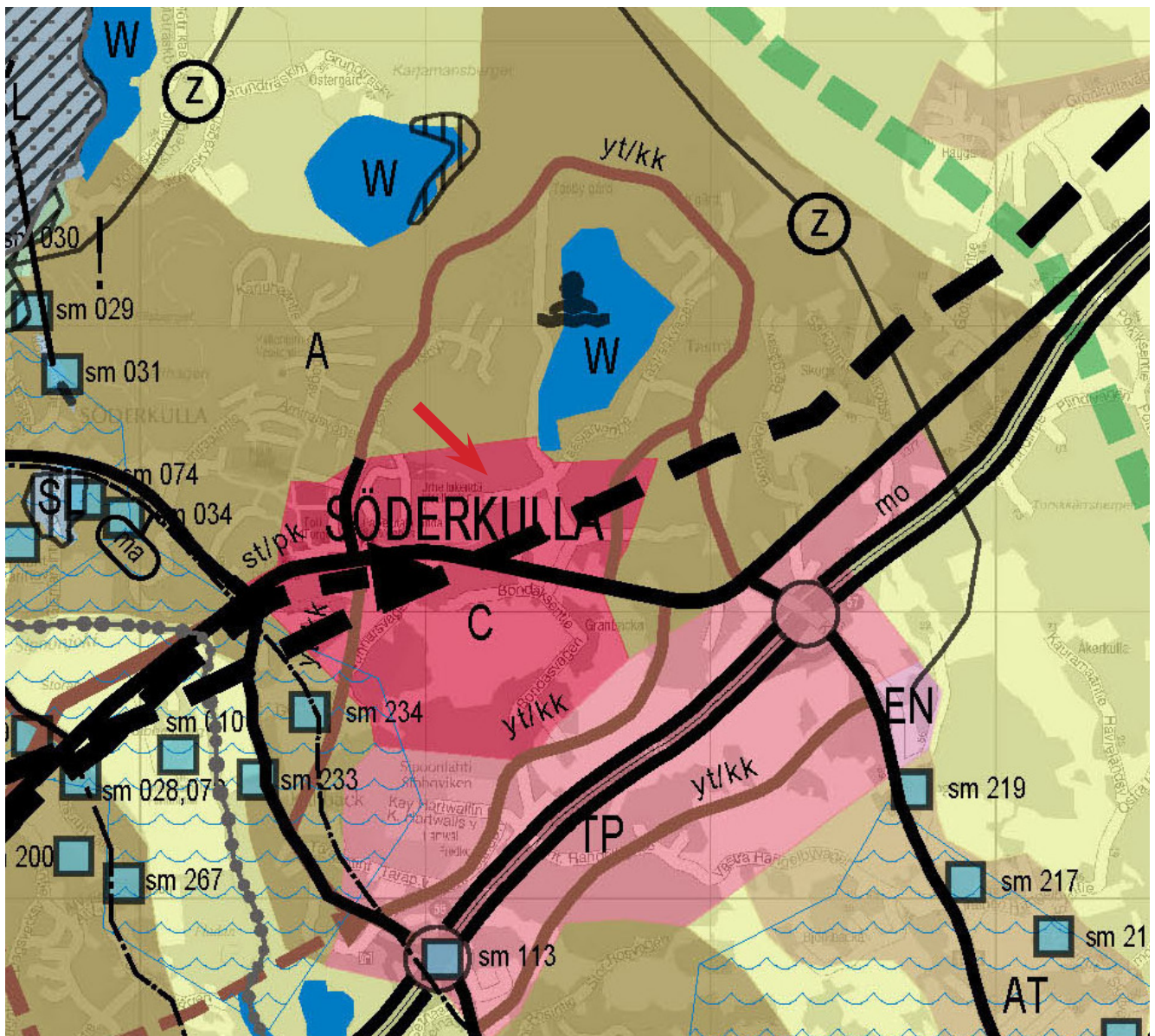
Oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

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

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar, är planområdet ett område för centrumfunktioner (C).

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



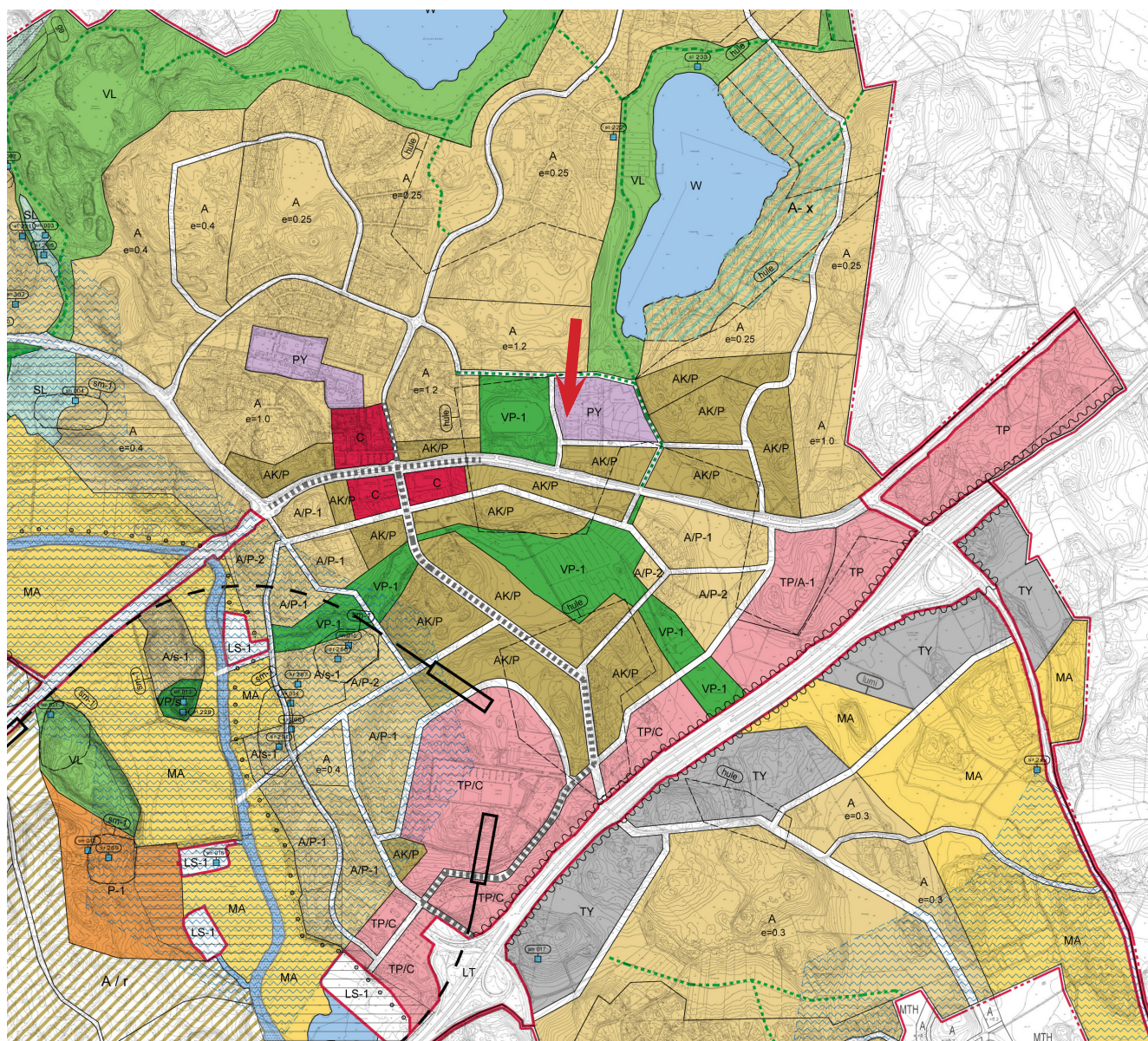
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025. (2009)

3.2.3 Osayleiskaava

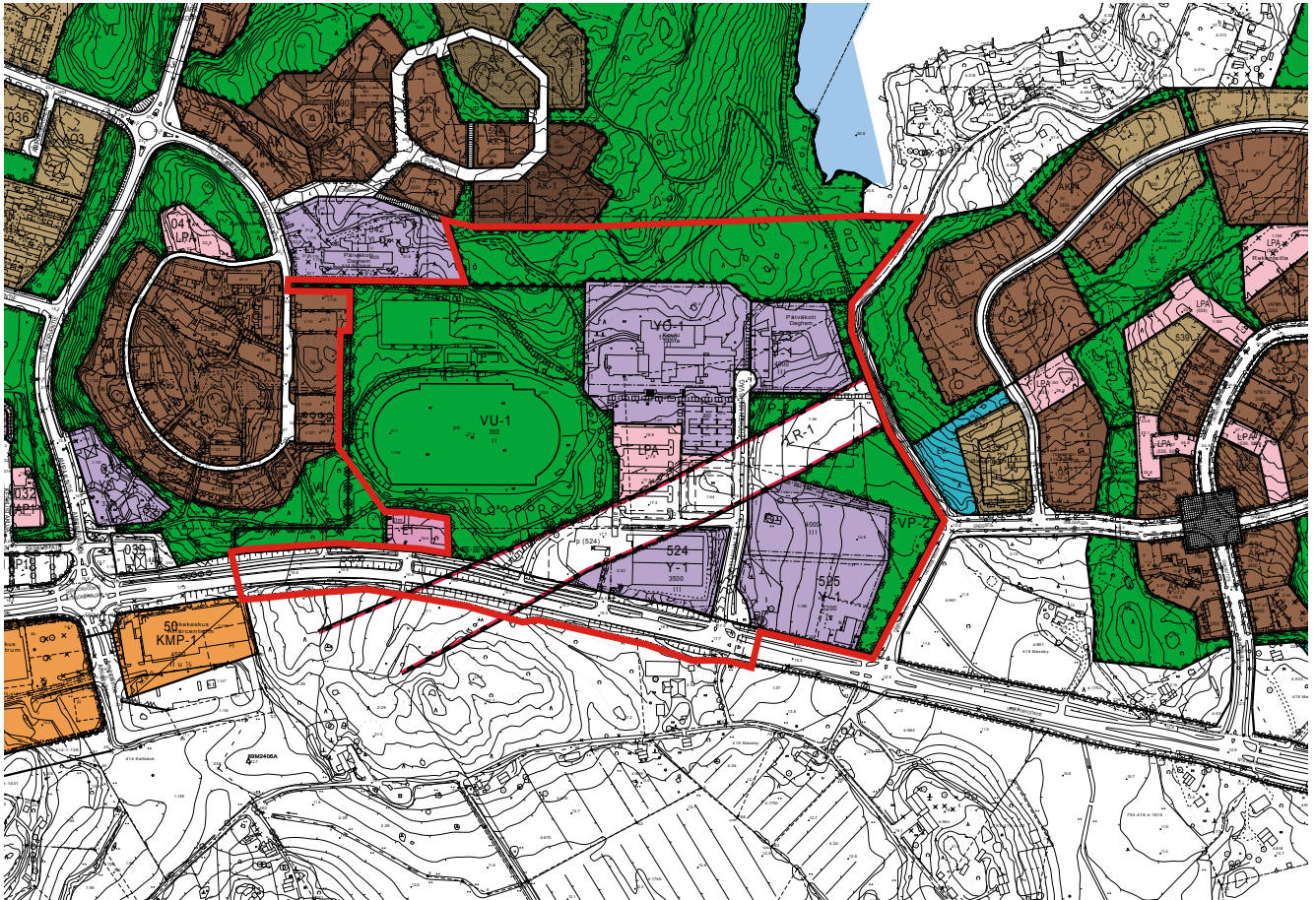
Alueella ei ole lainvoimaista osayleiskaavaa, mutta kaavamuutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavatyön alueella, joka taas oli luonnoksena nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Asemakaavamuutoksen ehdotus on osayleiskaavan mukainen yleiskaavatarkkuuden puitteissa. Esimerkiksi uusi tieyhteys Sipoonlahden koulukatu ja kortteleiden käyttötarkoitukset ovat varsin hyvin yhteensopivia osayleiskaavaluonnoksen kanssa. Lisäksi yleispiirteinen osayleiskaava päivittyy huomattavasti tarkempaan asemakaavatyöhön nähden ehdotusvaiheeseen mentäessä. Osayleiskaavassa on alueella Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), Korkeatasoinen lähivirkistysalue / Puisto. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja (VP-1) sekä kerrostalovaltainen asuntoalue (AK/P).

3.2.3 Delgeneralplan

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. Förslaget till detaljplaneändring är förenligt med delgeneralplanen inom ramen för den exakthet som gäller för generalplaner. Exempelvis sammanfaller den nya vägförbindelsen Sibbovikens skolgata och användningsändamålen för kvarteren väl med utkastet till delgeneralplan. Dessutom kommer den översiktliga delgeneralplanen att bli mer exakt i förhållande till detaljplanearbetet när den når förslagsskedet. I delgeneralplanen har området beteckningarna Område för offentlig service och förvaltning (PY) och Högklassigt område för närrecreation/Park. I området är det tillåtet att placera idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner (VP-1) samt ett höghusdominerat bostadsområde (AK/P).



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



Asemakaavakooste, kaava-alueen sijainti esitetty punaisella.
Detaljplanesammanställning, läget för detaljplaneområdet anges med rött.

3.2.4 Asemakaava

T 7B on kokonaan asemakaavoitetun alueen muutosta, jossa muutetaan T2 Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava ja asemakaavan muutosta (2007), S3 Söderkulla (1975) ent. rakennuskaavaa, T8 Kalliomäen (2015) ja T4 Länsi-Taasjärven asemakaavoja ja asemak. muutoksia (2004). Kaavamuutosalue liittyy suoraan T 3 Pähkinälehdon asemakaavaan (2011), mm. liikenteellisesti. Pähkinälehdon alue on rakentumassa ja alueella on useita kerrostalotyömaita käynnissä.

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

3.2.4 Detaljplan

T 7B är en ändring av ett område som tidigare har planerats i sin helhet. Ändringar görs i följande detaljplaner och detaljplaneändringar: T2 Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla skol- och idrottsområde (2007), S3 Söderkulla (1975) f.d. byggnadsplan, T8 Stenkulla (2015) och T4 Västra Tasträsk (2004). Planändringsområdet ansluter direkt till detaljplan T 3 Hassellunden, bl.a. vad gäller trafiken. Hassellunden håller på att byggas upp och flera höghusbyggen är på gång.

3.2.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun

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.

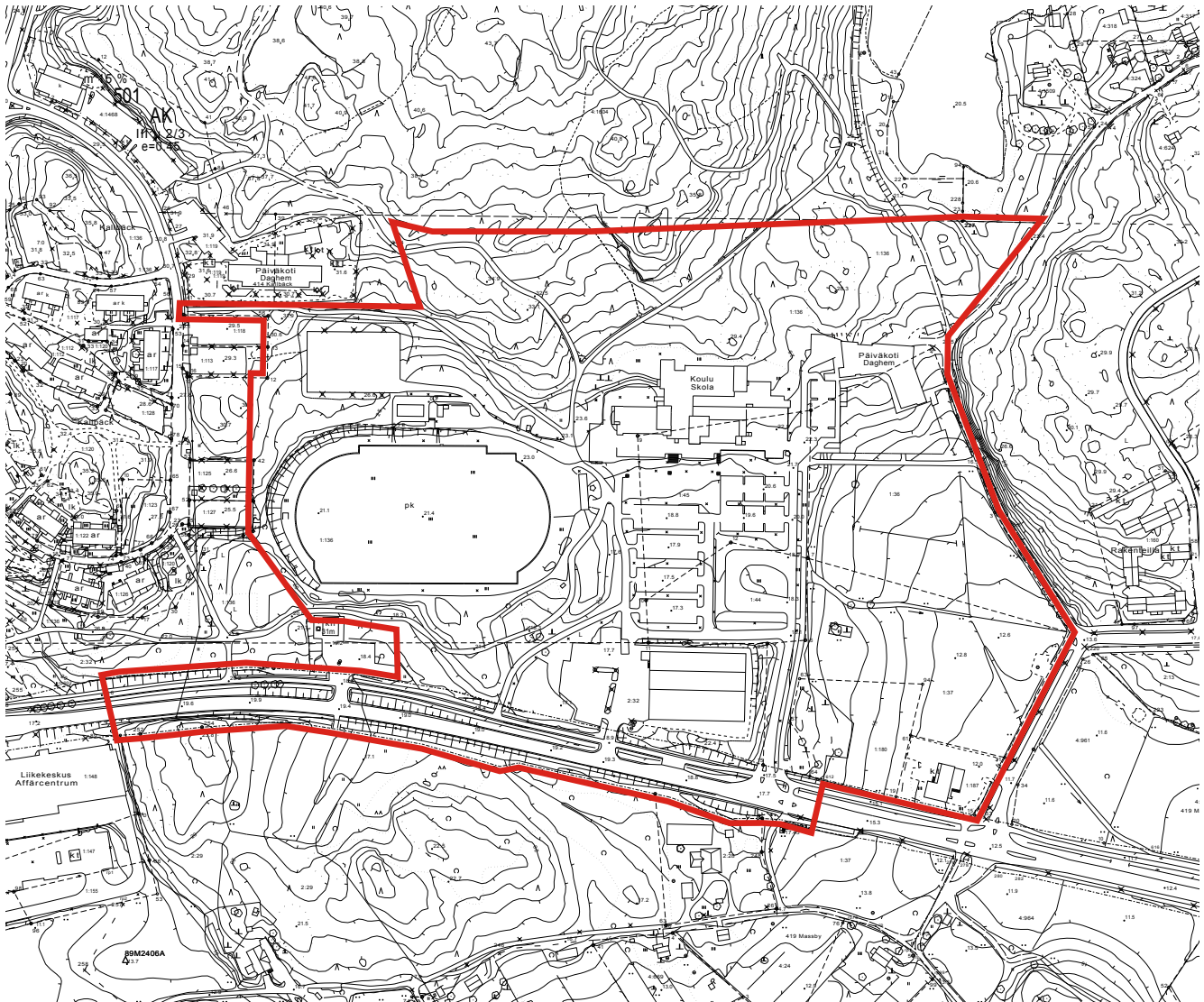
iaktas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.6 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grundkarta i skala 1:1 000.



Pohjakartta / Grundkarta

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty, sillä Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja nykyisille ja uusille asukkailla, ja Sipoonlahden koulukeskuksen laajentaminen on osoittautunut välttämättömäksi.

Tämän kaavatyön T 7B tarkoituksena on nyt mahdollistaa Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston kehittäminen arkkitehtikilpailun v. 2016 voittaneen kilpailutyön pohjalta. Samalla alueen eteläpuoleinen osa Mt 170 Uutta Porvoon tietä muutetaan asemakaavalla kaduksi.

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. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan hallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. 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. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on 13.2.2017. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har startats eftersom det för verkställandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi behövs mer service för nuvarande och nya invånare och det visat sig vara mycket viktigt att utvidga Sibbovikens skolcentrum.

Syftet med detta planarbete T 7B är att göra det möjligt att utveckla Sibbovikens skolcentrum och idrottsparken utifrån det segrande tävlingsarbetet i en arkitekttävling som genomfördes år 2016. På samma gång ändras en del av landsväg 170, Nya Borgåvägen, i söder till gata.

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. Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planlägningsprogrammet för åren 2017–2020. 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.

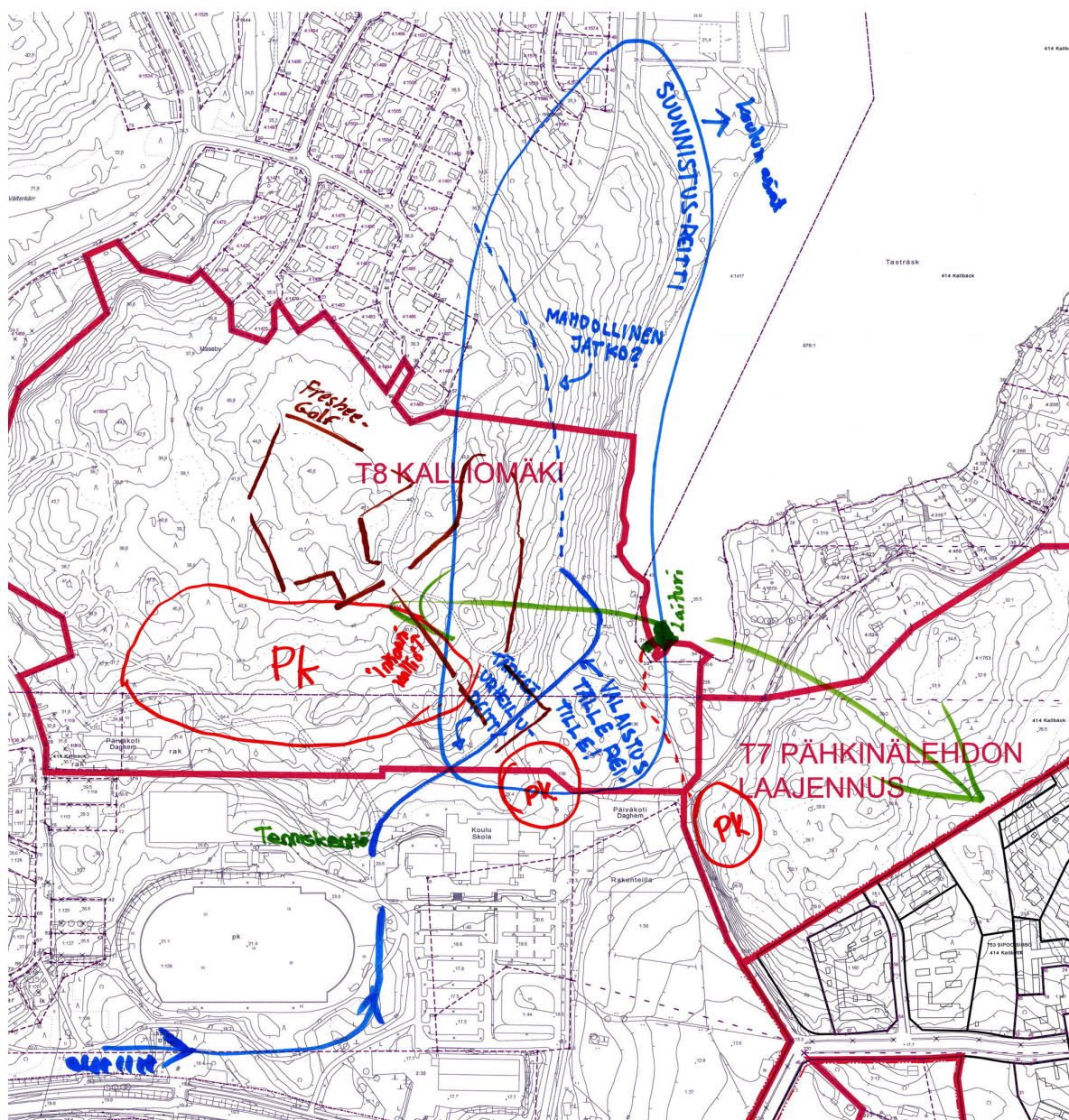
4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 2.10.2014 och uppdaterades 28.1.2015 och 18.3.2015.

Alkuperäisen Pähkinälehdon laajennuksen käynnistämisen vaiheessa 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. Sipoonlahden koulukeskuksen suunnittelussa on mukana koulun henkilökuntaa ja oppilaat olivat mukana mm. kilpailuvaiheen arvioinnissa. Suurin osa tuolloin ilmi tulleista alueen käyttötavoista ja toiveista on pystytty huomioimaan myös tässä kaavatyössä, sillä merkittävä rakentaminen kohdistuu jo nyt jollain lailla rakennettuun ympäristöön.

Det sista programmet för deltagande och bedömning är daterat 13.2.2017. 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 av den ursprungliga utvidgningen av Hassellunden 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 kunna höra även elevernas åsikter. Personalen vid Sipoonlahden koulu deltar i planeringen av Sibbovikens skolcentrum och skoleleverna medverkade bl.a. i bedömningen av bidragen i arkitekttävlingen. Största delen av de användningssätt och önskemål som framkom då har tagits i beaktande även i detta planarbete eftersom en betydande del av byggandet anvisas i en miljö som redan har bebyggts på något sätt.



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.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 27.5.2016, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.3. – 7.4.2017.

Asukastilaisuus kaavaehdotuksesta järjestettiin 15.3.2017.

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 kampusalue kouluineen, päiväkohteineen ja liikunta- ja vapaa-ajan mahdollisuuksineen. Samoin toimiva liikennejärjestelmä ja joukkoliikenteen ratkaisut ovat keskeisiä lähtökohtia.

Suunnitteluperiaatteet:

- Kaavamuutoksessa tavoitellaan kestävä kehityksen mukaista tiivistyvää kaupunkirakennetta. Koulukeskuksen keskeinen sijainti kehittyvän, ympärille nopeasti kasvavan Söderkullan keskellä tiivistää toimintoja luoden uutta keskustaa.
- Söderkullan yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti. Toimiva joukkoliikenne on kriittisen tärkeää näin suuren koulukeskuksen kehityksessä.
- Alueelle syntyy viihtyisä, turvallinen ja toimiva koulu- ja

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 27.5.2016. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Detaljplaneförslaget var framlagt 8.3. – 7.4.2017.

Ett invånarmöte om planförslaget hölls 15.3.2017.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL

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 trivsamt 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga 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 uppnå ett förstklassigt och genomförbart campus med skolor, daghem och möjligheter till motions- och fritidsverksamheter. Ett fungerande trafiksystem och lösningar för kollektivtrafiken är också centrala utgångspunkter.

Planeringsprinciper:

- Med planändringen eftersträvas en förtätad stadsstruktur som är förenlig med hållbar utveckling. Skolcentrums centrala läge mitt i det omgivande, snabbt växande Söderkulla förtätar funktionerna, vilket skapar ett nytt centrum.
- Samhällsstrukturen i Söderkulla bör stöda anordnandet av en lönsam kollektivtrafik och vara tillräckligt effektiv och kompakt. Att kollektivtrafiken fungerar smidigt är avgörande vid uppbyggnaden av ett stort skolcentrum som

kasvu ympäristö n. 1300 oppilaalle. Nyt suunnitteilla olevalla Sipoonlahden koulun laajennuksella vastataan Söderkullan kasvun myötä lisääntyvään oppilasmäärään ja koulutilojen tarpeeseen. Jatkossa Sipoonlahden koulua käyvät sekä nykyisen Sipoonlahden koulun että myös Söderkullan Opintien oppilaat. Myös koulun ympärille välittömään läheisyyteen rakentuvien uusien asuinalueiden lapset menevät koululle.

- Sipoonlahden kampusalue käsittää alueen, jolla tulevat sijoitamaan Sipoonlahden yhtenäiskoulu ja esikoulu, nykyiset Neiti Miilintien ja Mäntymäen päiväkodit sekä näihin liittyvä urheilulaakso. Urheilulaakson elimellisenä osana ovat myös nykyiset Söderkullan urheilukentät. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa uusi päiväkotiki ja Söderkulla skola. Laajentaminen ja kampusalue voidaan tehdä useammassa vaiheessa.
- Sipoonlahden koulun laajennus ja muutostöiden jälkeen koulun tilat palvelevat enimmillään noin 1150 perusopetuksen lasta ja noin 150 esiopetuksen lasta. Henkilökunnan määräksi arvioidaan enimmillään 135 henkilöä.
- Kaavassa on esitetty myös tilanvaraukset ruotsinkieliselle koululle Sipoonlahden koulun luoteispuolelle ja urheilukentän yhteyteen sijoitettaville huoltorakennuksille. Lisäksi on esitetty tilanvaraus uudelle kahdeksanryhmäiselle päiväkodille Miilintien päiväkodin kaakkoispuolelle.
- Kouluhankkeen yhteydessä tehtiin vaikutusten arviointi, jossa katsottiin hankkeen toteutumisen vaikutuksia lapsen kannalta. Arvioinnin johtopäätösten mukaan yhtenäiskoulu voi vähentää kiusaamista ja avoin oppimisympäristö voi yhdistää pienen koulun identiteetin monipuoliseen ja mahdollistavaan suuren koulun volyyymiin. Rakennustyön on tarkoitus alkaa tammikuussa 2018 ja olla valmis toukokuussa 2020.
- Sipoonlahden alueen ennakoitu väestökasvu aiheuttaa paineita päiväkotiki- ja koulutilojen riittävyydelle. Väestökasvun toteutuessa alueen nykyiset koulutilat eivät 2020-luvulle siirryttäessä enää riitä kasvavalle lapsimäärälle. Samalla tulee huolehtia modernien ja terveellisten oppimisympäristöjen toteuttamisesta. 2015 Sivistys-osasto on laatinut palveluverkkoselvityksen.
- Sipoonlahden koulun laajennuksen arkkitehtikilpailu ja suunnittelijan valinta
- Sipoonlahden koulun kampusalue käsittää yhtenäiskoulun luokat 1 - 9 ja esikoulun ja siihen liittyvän urheilulaakson nykyiset urheilukentät. Kampusalueella sijaitsee lisäksi nykyiset Neiti Miilintien ja Mäntymäen päiväkodit. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa yksi uusi kahdeksansarjainen päiväkotiki ja Söderkulla skola.
- Söderkullan alueen asukasmäärän ennustetaan kasvaa tulevina vuosina keskimäärin 400 asukasta vuodessa, kun uusia alueita rakennetaan ja otetaan käyttöön. Tällä hetkellä Söderkullassa on toteutuksessa seuraavat kaava-alueet: Pähkinälehto, Pähkinälehdon laajennus ja Kalliomäki. Rakenteilla oleville alueille sijoittuu noin 2 500 asukasta. Vastaavasti lapsiluvun ennustetaan kasvavan vuosittain 60 lapsella tarkoittaen ikäluokkaa kohden noin 6-7 lapsen lisäystä. Kasvuennusteen toteutuessa Söderkullan alueen koulutilojen on arvioitu riittävän vuoteen 2019 asti. Etelä-Sipoon alueella tarvitaan lisää koulutilaa.
- Uusi koulutila on tarkoituksenmukaista sijoittaa laajennuksena Sipoonlahden koulun yhteyteen ja näin mahdollistaa yhtenäiskoulun syntyminen, kun samassa raken-

detta.

- Det uppkommer en trivsamt, trygg och fungerande skolorch uppväxtmiljö för ca 1 300 elever. Dagens Sipoonlahden koulu är en enhetsskola i Södra Sibbo som omfattar årskurserna 1 till 9. I skolan anordnas också förskoleundervisning och relaterad kompletterande dagvård samt morgon- och eftermiddagsverksamhet liksom klubbverksamhet för eleverna i samtliga årskurser. Sipoonlahden koulu byggdes klar år 2009.
- Den planerade utbyggnaden av skolan syftar till att svara på ökningen i elevantalet som tillväxten i Söderkulla medför och tillgodose behovet av skollokaler. I fortsättningen kommer förutom dagens elever även barn från enheten vid Lärdomsvägen och barn från de nya bostadsområdena som håller på att byggas att gå i Sipoonlahden koulu.
- Campusområdet i Sibboviken omfattar enhetsskolan Sipoonlahden koulu med förskola, de nuvarande daghemmen på Fröken Miilis väg och i Tallbacka samt idrottsdalen som ansluter sig till dessa. De befintliga idrottsplanerna i Söderkulla utgör en väsentlig del av idrottsdalen. Dessutom är det möjligt att placera ett nytt daghem och Söderkulla skola i området. Utvidgningen och campus kan genomföras i flera faser.
- Efter utbyggnaden av Sipoonlahden koulu och ändringsarbetena kommer lokalerna att rymma som mest ca 1 150 elever inom den grundläggande utbildningen och ca 150 barn inom förskoleundervisningen. Personalen uppskattas öka till högst 135 anställda.
- I planen föreslås även reserveringar för en svensk skola på nordvästra sidan av Sipoonlahden koulu och för servicebyggnader i anslutning till idrottsplanen. Vidare föreslås en reservering för ett nytt daghem med åtta grupper på den sydöstra sidan av daghemmet Miili.
- I samband med skolprojektet gjordes en konsekvensbedömning där man granskade konsekvenserna av projektets genomförande ur barnens synvinkel. Enligt slutledningarna från konsekvensbedömningen kan en enhetsskola minska mobbning och en öppen lärmiljö sammanfläta en liten skolas identitet med volymen hos en mångsidig skola som erbjuder många möjligheter. Avsikten är att byggnadsarbetet ska starta i januari 2018 och vara klart i maj 2020.
- Den prognostiserade befolkningstillväxten i Sibboviken sätter tryck på kapaciteten i daghemmen och skolornas lokaler. Om befolkningstillväxten blir verklighet kommer de nuvarande lokalerna vid övergången till 2020-talet inte längre att räcka till för barnen. På samma gång bör man sörja för att inlärningsmiljöerna är moderna och sunda. Bildningsavdelningen gjorde en utredning om servicenätet år 2015.
- Campusområdet vid enhetsskolan Sipoonlahden koulu omfattar årskurserna 1–9 och förskola samt de befintliga idrottsplanerna i den intilliggande idrottsdalen. På campus finns också de nuvarande daghemmen på Fröken Miilis väg och i Tallbacka. Dessutom är det möjligt att placera ett nytt daghem med åtta grupper och Söderkulla skola i området.
- För att skolområdet ska kunna utvidgas förutsätts en ändring av detaljplanen över området.
- Befolkningen i Söderkulla beräknas öka med 400 invånare i medeltal per år under de kommande åren allteftersom nya områden bebyggs och tas i bruk. För närva-

nuksessa toimisivat luokat e-9. Samalla ratkaisu vahvistaa Sipoonlahden koulun roolia Etelä-Sipoon sivistyskeskukseksi.

- Uuden koulun valmistuessa vuonna 2020 Sipoonlahden yhtenäiskoulussa ennustetaan olevan lähes 900 lasta perus- ja esiopetuksessa. Uuden koulutilan suuruus on tarkoituksenmukaista mitoittaa kuusisarjaiseksi yhtenäiskouluksi esiopetuksineen, jolloin tiloja Sipoonlahden laajennetussa ja muutetussa koulussa tulee olemaan yhteensä noin 1300 lapselle, joista noin 150 on esiopetuksessa ja noin 1150 perusopetuksessa.
- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin jalankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan keskustassa on keskeistä.
- Koko Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa.
- Suunnittelussa huomioidaan kaukolämmön käyttömahdollisuudet.
- Ulko-oleskelualueiden miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä suojautuminen pohjoistuulta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.
- Yhteydet luontoon pohjoispuolella aluetta ovat tärkeitä, huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus huomioidaan puistojen ja reittien 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 tiivistettävä- tai keskustatoimintojen aluetta, eli ylemmät kaavatasot tukevat selkeästi alueen kehittämistä ja tiivistämistä.

Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja 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 asiatkohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai

rande håller följande planområden på att genomföras: Hassellunden, utvidgningen av Hassellunden och Stenkulla. De områden som håller på att byggas rymmer ca 2 500 invånare. På motsvarande sätt förväntas antalet barn öka med 60 varje år, vilket innebär ca 6–7 barn per åldersklass. Om tillväxtprognosen blir verklighet bedöms skollokaler i Söderkulla att vara tillräckliga fram till år 2019. Mer utrymme för skolorna behövs i Södra Sibbo.

- Det är ändamålsenligt att utöka kapaciteten genom att utvidga Sipoonlahden koulu och göra det möjligt för en enhetsskola att driva verksamheten för förskoleundervisningen och årskurserna 1–9 i samma byggnad. På samma gång stärker lösningen Sipoonlahden koulus roll som bildningscentrum i Södra Sibbo.
- När den nya enhetsskolan är klar år 2020 kommer den att ha inemot 900 elever inom den grundläggande utbildningen och förskoleundervisningen. Storleken på de nya lokalerna bör dimensioneras till en enhetsskola med sex parallellklasser i varje årskurs jämte förskoleundervisning, varvid Sipoonlahden koulu efter utbyggnad och ombyggnad rymmer ca 1 300 barn (150 inom förskoleundervisningen och ca 1 150 inom den grundläggande utbildningen).
- 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 friluftsbudet i hela Tasträsk.
- Vid planeringen beaktas möjligheterna till fjärrvärme-förbrukning.
- Ett behagligt mikroklimat i utevistelseområdena, 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.
- Förbindelserna till naturen i norr är viktiga: att användningen och slitaget ökar betydligt beaktas i konstruktionserna i parkerna och längs lederna.
- Läget för Tasträsket får inte försämrats i områdets genomförandefas.
- Projektet bör värna om Tasträskets landskapsmässiga karaktär och strandzonen bevaras för rekreativ bruk.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Både i landskapsplanen för Östra Nyland, etapplandskapsplan 2 för Nyland och Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område som antingen ska förtätas eller som anvisats för centrumfunktioner, dvs. de högre planerna stöder klart utvecklingen och förtätandet av området.

Cykel- och gångbanorna i riktning mot Söderkulla ses över. Smidiga rekreativleder och förbindelser planeras till de närliggande natur- och rekreativområdena och utgör 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.

odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen 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.

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

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

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 eteläpuolella. Samoin alueen halki kulkee valtaoja jotka laskevat Hangelbybäckeniin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Nykyiset valumareitit ja -alueet on selvitetty ja valumareitit säilyvät periaatteeltaan ennallaan, mutta rakennetaan uudestaan osaksi koulukeskuksen puistoa ja ukoulualueita. Hulevesien hallintaan on suunniteltu viivytys-kosteikko ojineen jo nyt kostealle alueelle nykyiselle ja tulevalle valumareitille.

Herkälle Taasjärven rantavyöhykkeelle ei olla osoittamassa rakentamista useista syistä, alue on jatkossakin merkittävä virkistysalue osana. Samoin järven tilan ja hulevesien hallinnan vuoksi Taasjärven valuma-alueeseen ei 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. Rakennettavalta alueelta ei pintavesiä valu Taasjärveen hulevesiselvityksen pohjalta.

Hulevesien viivytysalueeksi on määritelty alueen itäreunalle kostea alue, jonka kautta pintavedet ohjataan valumareitille viivytettäväksi, ja edelleen valtaojiin. Uuden

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 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 ytvattnen beaktas, liksom behoven av förbrukning.

Mål som härletts från 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 Tasträsk och utvidgningen av Söderkulla.

Områdets läge söder om Tasträsk bör beaktas vid planeringen och byggandet. Genom området rinner också utloppsdiken som rinner ut i Hangelbybäck och därigenom påverkar bl.a. dagvattenfrågorna. De nuvarande avrinningslederna och -områdena har utretts och avrinningslederna kommer i princip att bevaras men byggas om som en del av skolcentrumets park- och friluftsområden. För hanteringen av dagvattnet planeras en fördröjnings-sänka med tillhörande diken längs den nuvarande och kommande avrinningsleden i det redan nu fuktiga området.

Det finns flera anledningar till varför byggande inte anvi-

Porvoontie alitus joudutaan parantamaan hulevesien hallinnan varmistamiseksi. Eteläpuoleisen Hiekkämäentien asemakaan ja asemakaavan muutoksen työ on myös käynnissä, ja sen hulevesisuunnittelua tehdään yhdessä koulukeskuksen kaavan kanssa.

Maaperäselvityksen pohjalta rakentamista on ohjattu paremmin kantavalle maalle, ja jätetty jo nyt märkä alue hulevesien viivytykseen.

Tämän asemakaavan muutoksen alue on jo lähes kokonaan ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa. Taasjärven ympäristön alueella tähän kaavatyöhön kuuluva alueella ei ole liittyvä Kalliomäen asemakaavan luontoselvityksen pohjalta luontoarvoja, jotka suoraan vaikuttaisivat hankkeeseen. Kaavamuutosalueen pohjoisosa on jo nyt kovalla ulkoilukäytöllä oleva lähimetsä, joka jää ennalleen.

sas 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 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. Utifrån dagvattenutredningen kommer ytvatten från det område som ska byggas inte att rinna ut i Tasträsket.

Den befintliga våtmarken i områdets östra kant har anvisats som fördröjningsområde för dagvattnet. Via denna avleds ytvattnet till avrinningsleder i Hassellundsparken där det fördröjs och avleds vidare till utloppsdiken. Underfarten under Nya Borgåvägen förutsätter förbättringar för att dagvattenhanteringen ska kunna säkerställas. Detaljplanen och detaljplaneändringen för området söder om Sandbackavägen är också på gång och dagvattenplaneringen i anslutning till den planen görs parallellt med planen för skolcentrumet.

Med utgångspunkt i en jordmånsundersökning har bygandet styrts till mark som bär bättre och det redan nu fuktiga området har bevarats med tanke på fördröjningen av dagvattnet.

Området för denna detaljplaneändring har redan nästan i sin helhet bearbetats och tagits i bruk av människan. Enligt den naturinventering som gjordes för Stenkulla detaljplan har den del av Tasträskets omgivning som omfattas av detta planarbete inga naturvärden som direkt skulle påverka projektet. Norra delen av planändringsområdet är redan idag en närskog som används flitigt för friluftsliv och som kommer att bevaras som sådan.



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

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen kehittyminen luontevasti on mahdollista. Ympäröivät Pähkinälehdon ja Kalliomäen (tuleva, kaavaltaan lainvoimainen) kerrostalopainotteiset asuinalueet liittyvät suoraan Sipoonlahden koulukuskuksen alueeseen. Samoin pohjoispuoleinen Taasjärven omakotipainotteinen asuinalue kehittyy edelleen, ja myös järven itäpuolelle on kaavatyö käynnissä.

Autopaikkojen määrä on määritetty liikennelaskelmien ja koulun laajuuden ja tarkemman suunnittelun pohjalta. Saatto- ja jättöpysäköintiin/pysähtymispaikkoihin on kiinnitetty huomiota ja Sipoonlahden koulukadun pohjoisreuna on tähän erityisesti suunnattu.

HSL:n joukkoliikenteen taseuspysäkki on sijoitettu LHA-korttelialueelle Uuden Porvoontien varteen. Tältä alueelta sen pohjoisreunalta puretaan myös koulukuljetusten tuomat lapset koululle.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkitty ohjeellisenä lähinnä yhteistarvetta kuvaavana merkintänä, reitistö suunnitellaan tarkemmin mm. luonnonmuodot huomioon ottaen koulun ja urheilupuiston ympäristön toteutus- ja suunnittelun yhteydessä.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 17,1 ha. Oppilaiden lukumääräksi arvioidaan kaikkien vaiheiden jälkeen. 1300, rakennusoikeutta koko koulu- ja urheilupuiston alueelle tulee 37 000 k-m², josta koulu- ja päiväkotikäyttöön on 31 000 k-m², seurakunnalle 4000 k-m² ja loput urheilu- ja joukkoliikenteen käyttöön. Korttelitehokkuudet vaihtelevat $ek = 0,04 - 0,7$. Aluetehtokkuus on 0,22. Mitoitus on esitetty tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteessä ”asemakaavan seurantalomake”.

Uutta rakennusoikeutta vanhaan urheilupuiston kaavaan v. 2007 nähden tulee muutoksella 9500k-m² lisää.

Yleisten rakennusten Y-korttelialueilla rakennusoikeus yhteensä on 35 000k-m², lisäksi joukkoliikenteen käyttöön LHA-2-korttelialueella on 1000 k-m².

Palvelurakennusten korttelialueella P-3 on myös 1000 k-m² rakennusoikeutta. Yksityisessä omistuksessa olevan P-3 korttelin rakennusoikeutta ei nostettu vanhaan kaavaan nähden.

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen har utarbetats så att centrumzonen i Söderkulla kan utvecklas på ett naturligt sätt. De omgivande höghusdominerade bostadsområdena Hassellunden och Stenkulla (framtida, planen lagakraftvunnen) ansluter sig direkt till området vid Sibbovikens skolcentrum. Likaså kommer det egnahemsdominerade bostadsområdet vid Tasträsk norr om planområdet att utvecklas vidare och även på östra sidan av träsket pågår ett planarbete.

Antalet bilplatser har fastställts utifrån trafikkalkyler, skolans omfattning och en mer exakt planering. Uppmärksamhet har fästs vid avlämnings- och hämtningstrafiken och -parkeringen och utrymme för detta reserverats särskilt längs norra kanten av Sibbovikens skolgata.

En tidsanpassad hållplats för HRT:s kollektivtrafik har placerats längs Nya Borgåvägen i LHA-kvartersområdet. I norra kanten av detta område stiger också eleverna av skolskjutsarna.

Nätverket av friluftsleder i rekreationsområdena har betecknats som riktgivande, närmast som en beteckning som beskriver behovet av förbindelser. Lederna kommer att planeras mer ingående bl.a. med beaktande av terrängformerna i samband med den övriga planeringen av genomförandet av omgivningen kring skolorna och idrottsparken.

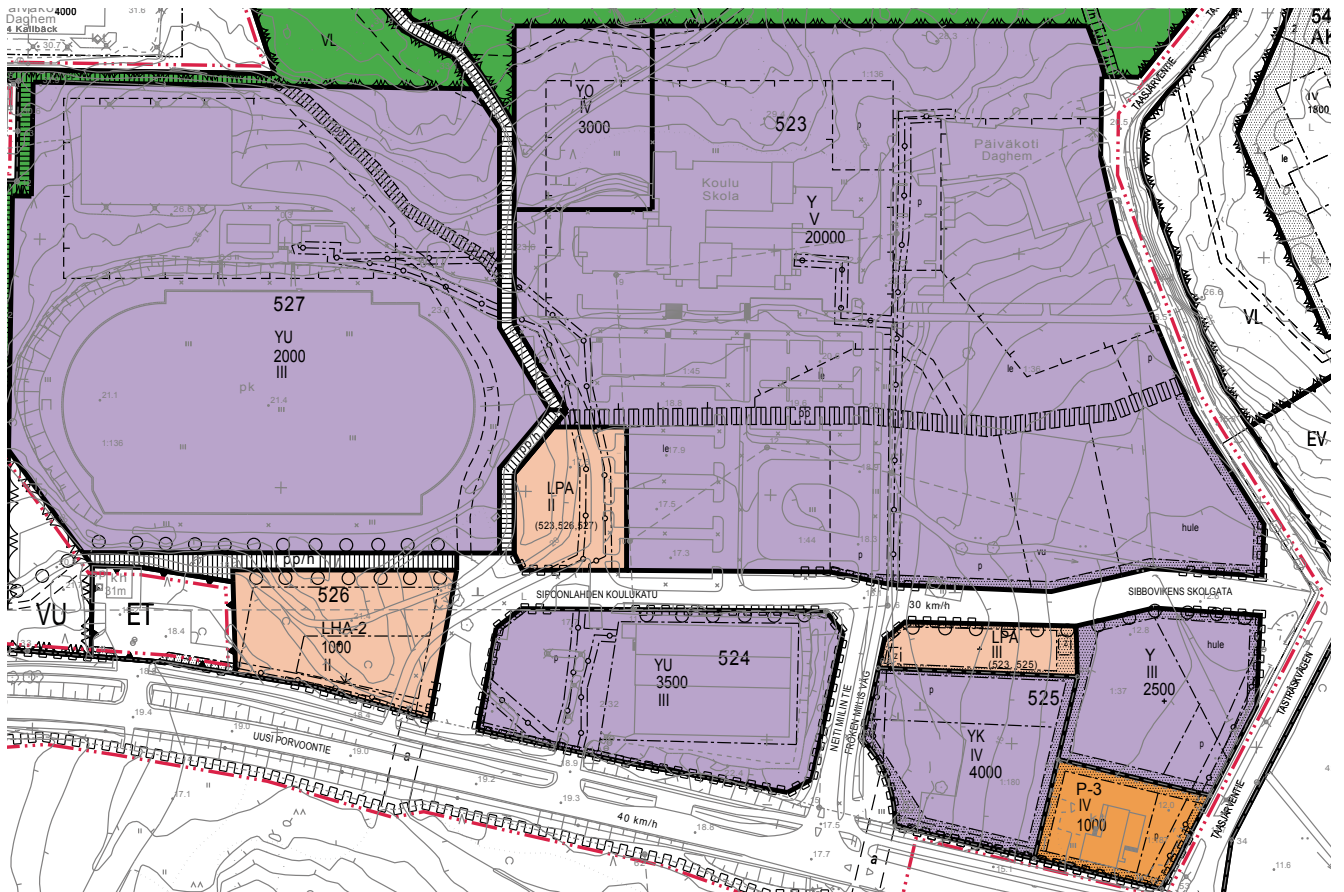
5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 17,1 ha. Efter att alla faser har genomförts beräknas antalet elever uppgå till 1 300. Byggrätten för hela området blir 37 000 vy-2, varav 31 000 vy-m² anvisas för skola och daghem, 4 000 vy-m² för församlingen och resten för idrottsverksamhet och kollektivtrafik. Kvarterseffektiviteten (ek) varierar mellan 0,04 och 0,7. Områdeseffektiviteten (ao) är 0,22. Dimensioneringen presenteras närmare i en bilaga till beskrivningen, ”Detaljplanens uppföljningsblankett”, i godkännandeskedet.

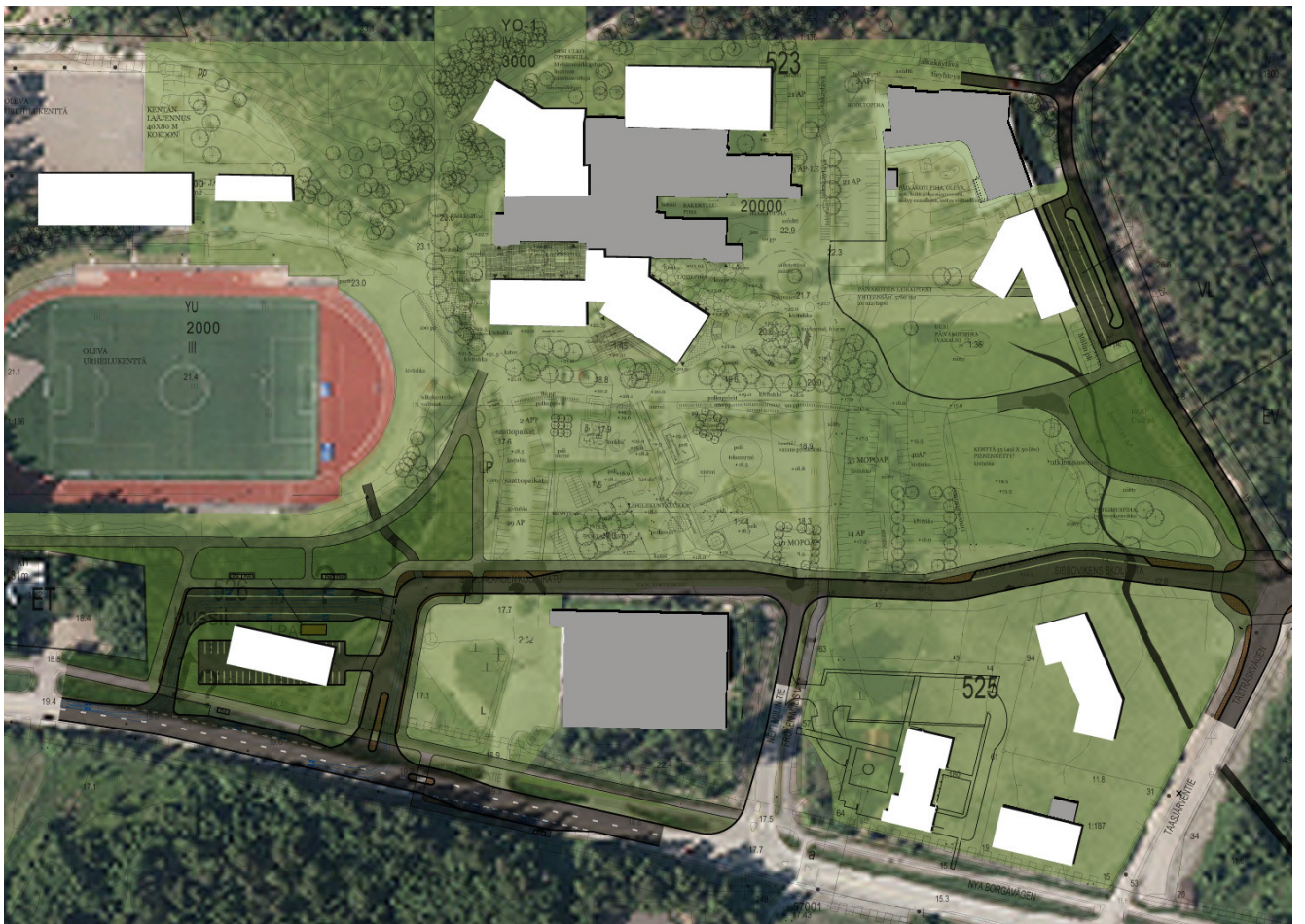
Jämfört med den gamla detaljplanen för idrottsparken från 2007 tillkommer 9500 m²-vy.

Den sammanlagda byggrätten för allmänna byggnader i Y-kvartersområdena är 35 000 m²-vy. Dessutom reserveras 100 m²-vy i LHA-2-kvartersområdet för kollektivtrafikens bruk.

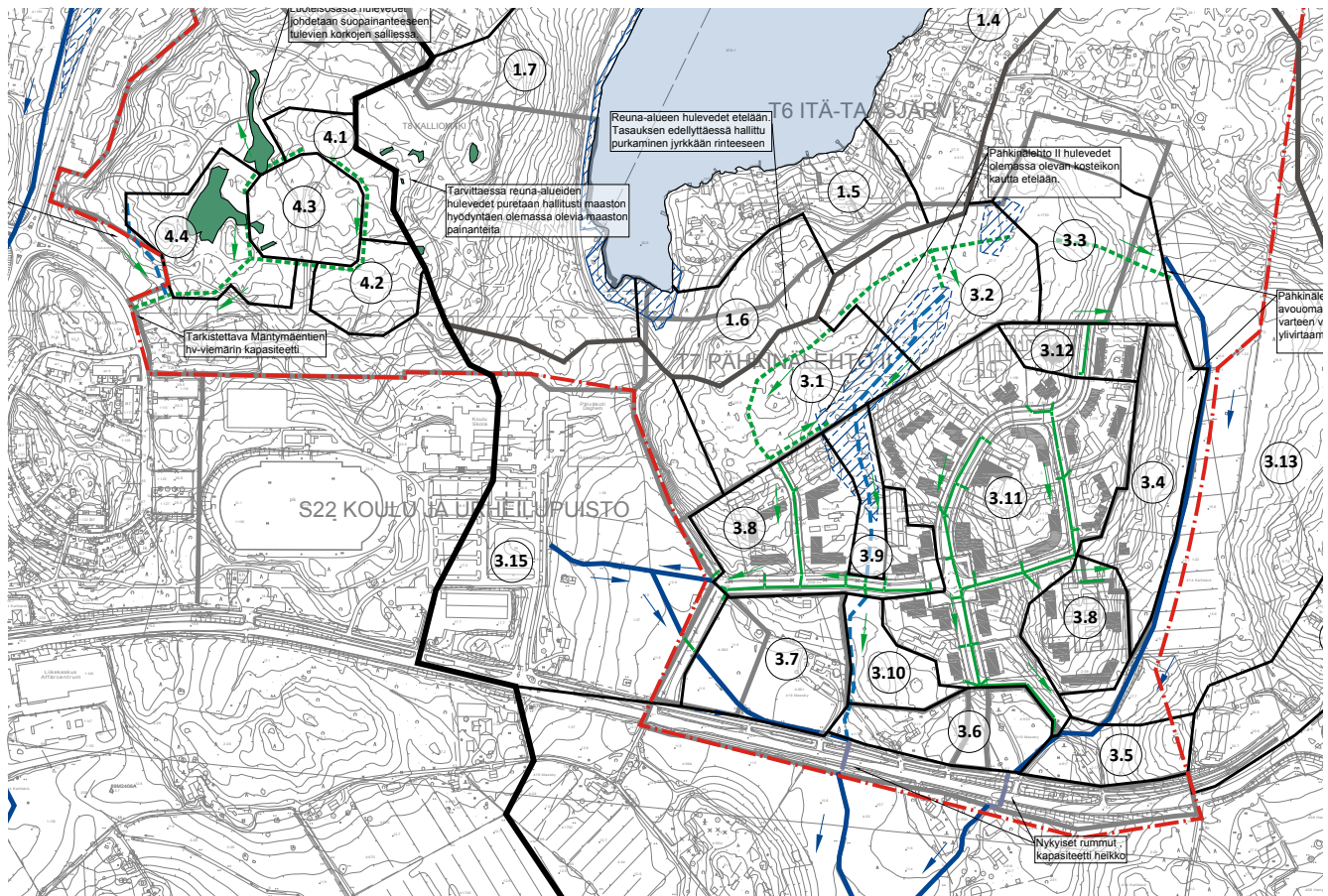
I kvartersområdet för servicebyggnader P-3 finns också 1 000 m²-vy byggrätt. Byggrätten i det privatägda P-3 -kvarteret ökades inte jämfört med den gamla planen.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag



Havainnekuva Illustration



MERKINNÄT

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

Taasjärven hulevesiselselvitys, 2015, Sito Oy



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

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle tulee koulu- ja päiväkotitoimintojen lisäksi myös seurakuntakeskus, alueella on jo toimiva ravintola ja laajat urheilumahdollisuudet. Kaupallisten palvelujen osalta alue tukeutuu Södekullan keskustan palveluihin, alueelta on matkaa n. 250-500m päivittäistavarakauppoihin. Samoin kirjasto on toisen kaupan yhteydessä. Joukkoliikenteen palvelut tulevat Uuden Porvoontien varrelle sijoitetuille pysäkeille ja tasauspysäkille, joka on samalla koulukuljetusten pääpysäkki.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyö sijoittuu käytännössä kokonaan jo rakennettuun tai käyttöön muuten otetulle alueelle. Luonnontilassa olevaa aluetta ei ole edes pohjoisreunalla kaava- aluetta, sillä Taasjärven rantavyöhyke on raskaassa virkistyskäytössä ulkoilureitteineen ja frisbeegolfratoineen. Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen, ja on osa Söderkullan taajaman keskustaa, josta on hyvät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin.

Ympäristön laatuun tämän tyyppisellä alueella vaikuttaa merkittävästi pysäköintiratkaisut. Sipoonlahden koulukilpailun voittajatyö ”Tandem” (työyhteenliittymä Arkkitehdit Rudanko Kankkuen ja Frondelius Keppo Salmenperä) oli ratkaissut pysäköintikenttien ongelman parhaiten pilkkomalla pysäköintiä pienempiin osiin alueen sisälle taitavasti toimintoihin ja maastoon soviteltuna. Tämä periaate on toteutumassa jatkosuunnittelussa, jota tehdään samaan aikaan asemakaavatyön kanssa.

Kaavassa on huomioitu uuden yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä. Tieverkkoa kehitetään ja Uuden Porvoontie muuttuu tältäkin osin kaavakaduksi, joka mahdollistaa liikenneverkon kehittämisen tämän päivän tarpeita vastaavaksi.

Taasjärven valuma-alueeseen ei puututa, ja järveen ei johdeta valumavesiä rakennettavalta alueelta. Kaavamuu- tosalueella on jo hulevesien viivytykseen varattu alueita, ja hulevesien hallintaa suunnitellaan yhdessä osana koko Söderkullan tämän osan kehittämistä, ennen kaikkea Hiek- kamäentien alueen kanssa jonne suurin osa hulevesistä valuu.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.1.2 Service

Utöver skol- och daghemsverksamheterna kommer området att få ett församlingscentrum. I området finns redan en restaurang och mångsidiga motions- och idrottsmöjligheter. När det gäller den kommersiella servicen stöder sig området på Söderkulla centrum: avståndet till dagligvaru- affärerna är ca 250–500 m. Biblioteket finns i anslutning till den ena affären. Kollektivtrafik kommer att ordnas till hållplatser längs Nya Borgåvägen och en tidsanpassad hållplats som samtidigt är ändhållplats för skolskjutsarna.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanearbetet är i praktiken förlagt till ett område som redan bebyggt eller tagits i bruk på annat sätt. Det finns inga områden i naturligt tillstånd ens längs norra kanten, eftersom strandzonen kring träsket har friluftsleder och en frisbeegolfbana och används flitigt för rekreation. Området utgör en fast del av och kompletterar den befintliga samhällsstrukturen: det är en del av Söderkulla centrum som har goda förbindelser till vidsträckta, sammanhängande rekreationsområden.

I områden av det här slaget har parkeringen stor betydelse för miljöns kvalitet. Det segrande bidraget i arkitektävlingen för utvidgningen av Sipoonlahden koulu, ”Tandem” (arbetssammanslutningen Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy och Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy) hade den bästa lösningen för problemet med parkeringsfält: flera, mindre parkeringsområden som placerats ut inom området skickligt anpassade till funktionerna och terrängen. Denna princip förverkligas vid den fortsatta planeringen som görs samtidigt med detaljplanearbetet.

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. Vägnätet förbättras och Nya Borgåvägen ändras även här till en plangata som gör det möjligt att utveckla trafiknätet så att det tillgodoser dagens behov.

Inga åtgärder vidtas i Tasträskets tillrinningsområde och från det område som ska byggas avleds inte heller vatten till träsket. I planändringsområdet finns redan områden som reserverats för dagvattenfördröjning. Hanteringen av dagvattnet planeras parallellt med utvecklingen av hela denna del av Söderkulla, framför allt med området vid Sandbackavägen dit största delen av dagvattnet rinner.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalueet sisältävät virkistysreitit. Hulevesien viivytysallas avo-ojineen on merkitty ohjeellisia. Hulevesisuunnitelmassa on selvitetty mm. valuma-alueet, hulevesien käsittelylle ja viivyttämiseksi soveltuvat alueet ja ratkaisut ja esitetty käytännön esimerkkejä. Suunnitelman pohjalta on asemakaavaan lisätty ja hulevesimerkin-
töjä.

Yleinen pysäköintialue (LPA)

P-3: Palvelurakennusten korttelialue.

Alue on varattu hyvinvointi-, kokous-, koulutus-, ravitsemus- ja harrastustoiminnan palveluille sekä niiden toimintaan liittyville kaupallisille- ja majoituspalveluille.

LHA-2: Henkilöliikenteen ja liityntäpysäköinnin korttelialue:

Alueelle voi rakentaa myös yleisen pysäköintilaitoksen. Alueen rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20% käyttää päätarkoitukseen liittyvää kioski- ja myymälä- ja ravintolatiloja varten.

Kadut

Koulukeskuksen liikenneverkon runko on uusi Sipoonlahden koulukatu, joka mahdollistaa toimivan joukko-, henkilöauto- ja kevyen liikenteen. Koulukatu liittyy länsipäässä Uuteen Porvoontiehen ja itäpäässä Pähkinälehtoon Gneis-
sitiin risteykseen Taasjärventielle.

Erityisesti saatto- ja jättöliikenteen toimivuuteen on panostettu, mm. liikennelaskentojen kautta on saatu suunta-
viivoja suunnitteluun. Alueen eteläpuoleinen osa Mt 170 Uutta Porvoon tietä muutetaan asemakaavalla kaduksi ja sen kehittäminen on jatkossa helpommin mahdollista kasvavan taajaman tarpeisiin, kuin valtion maantienä.

Ajonopeudesta on myös annettu määräykset: Katu tai alue, jolla on tarkoitettu käytettäväksi nopeusrajoitusta 30 km/h, sekä 40km/h Uudelle Porvoontielle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää, eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan Söderkullan 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.

Koulukeskuksen laajentamisella on jonkin verran maise-
mallisia vaikutuksia, kerrosaluku on pääosin IV-kerrosta ja koulun korttelissa V, mutta alue on metsäisten mäkien

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

Rekreatiomsområdena omfattar friluftsleder. Fördröjningsbassängen för dagvatten och de öppna diken har betecknats som riktgivande.

I dagvattenplanen har bl.a. tillrinningsområden och områden och lösningar som lämpar sig för hantering och fördröjning av dagvattnet utretts och praktiska exempel presenterats. Utifrån denna plan har dagvattenbeteckningar lagts till i detaljplanen.

Område för allmän parkering (LPA)

P-3: Kvartersområde för servicebyggnader.

Området är reserverat för tjänster inom välbefinnande, konferenser, måltider och hobbyer samt för kommersiella tjänster och inkvarteringstjänster med anknytning till nämnda verksamheter.

LHA-2: Kvartersområde för persontrafik och infartsparkering:

På området är det också tillåtet att bygga en allmän parkeringsanläggning. Högst 20 % av den byggda våningsytan får användas för kiosk-, butiks- och restauranglokaler med anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet.

Gator

Den nya gatan Sibbovikens skolgata är stommen i det nya trafiknätet och den ger möjligheter till en fungerande kollektiv-, personbils- och lätttrafik. Skolgatan ansluter sig i väster till Nya Borgåvägen och i öster till Hassellunden vid korsningen mellan Gnejsvägen och Tasträskvägen. Satsningar har gjorts särskilt på en fungerande avlämnings- och avhämtningsstrafik och bland annat trafikkalkyler har gett riktlinjer för planeringen. Den del av landsväg 170 Nya Borgåvägen som löper söder om området ändras genom detaljplanen till gata och kan i fortsättningen enklare utvecklas för behoven i den växande tätorten än om den vore en statlig landsväg. Bestämmelser om körhastigheter har också fastställts: Gata eller område, där hastighetsbegränsningen är avsedd att vara 30 km/h, och 40km/h i Nya Borgåvägen.

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 Söderkulla centrum och hela området kring Tasträsket. Områdets anslutning till det befintliga vägnätet behandlades i trafikanätsutredningen och visade att belastningen på trafiknätet kan hållas under kontroll. Konsekvenserna för behovet av service riktar sig till Söderkulla centrum.

rajaama pelto- ja niittyalue, joten vaikutukset eivät ulotu laajalle. Alue on myös kehittyvää Söderkullan keskustaa ja rakenteen tuleekin tiivistyä tällä alueella. Maisemallisesti herkin alue Taasjärven laaja rantavyöhyke jätetään virkistysalueeksi.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, uusi Sipoonlahden koulukatu ratkaisee alueen sisäisen liikenteen toimivuuden, ja liittyy Söderkullan liikenneverkoon kolmessa kohtaa Uudella Porvoontiellä. Joukkoliikenteen toimivuus on ratkaistu uudella tasauspysäkkiratkaisulla pääbvyälän varrella. Ratkaisu mahdollistaa joukkoliikenteen pitkäjännitteisen kehittämisen.

Alue liittyy normaaliin kunnallistekniikkaan valmistuvan viiteseuritelman esittämällä tavalla. Vaikutukset verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemäri-vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkkoston 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.

Alueen oppilasmäärän kasvu aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään ja siirtämään.

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

Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Suunnitelmaa on pyritty mukauttamaan paikkaan mm. säästämällä luontaisia kosteita alueita, nykyiseltä valumareitiltä hulevesien viivytämiseen.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.

Uusi koulukeskus Söderkullaan ratkaisee suuren osan kasvavan taajaman lakisääteisten veloitteiden täyttämässä koulu- ja päivähoitotilanteessa. Huonokuntoisen Opintien yksikön toimintaa voidaan siirtää uuteen koulukeskukseen Sipoonlahdelle. Vaikka koulukeskuksen rakentaminen on kallista, ovat pitemmän aikavälin vaikutukset kuntatalouteen säästöä tuovia uuden tehokkaan yksikön kautta. Sa-

Utvidgningen av skolcentrumet har i viss mån konsekvenser för landskapet. Våningstalet är i huvudsak IV och i skolkvarteret V, men eftersom området är åker och äng som avgränsas av skogsklädda backar kommer konsekvenserna inte att sträcka sig särskilt långt. Området är också en del av det växande centrumet i Söderkulla strukturen i detta område bör förtäas. Den vidsträckta strandzonen kring Tasträsk är mest känslig med hänsyn till landskapet och kommer att bevaras för rekreation.

Planen medför vissa ändringar i trafikregleringen när den nya gatan Sibbovikens skolgata avgör den interna trafikens funktion och smidighet. Sibbovikens skolgata ansluter sig till trafiknätet i Söderkulla vid tre anslutningar till Nya Borgåvägen. Kollektivtrafiken har lösts med hjälp av en ny tidsanpassad hållplats längs huvudleden. Lösningen möjliggör långsiktigt planering av kollektivtrafiken.

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, bl.a. har tillrinningsområdena utretts.

Ökningen i relevantalet kommer i viss utsträckning att återspeglas i ett ökat rekreativt bruk av näromgivningen. På grund av den ökande användningen bör nätverket av friluftsleder förbättras så att det tål slitage bättre och rutters läggs till och flyttas.

I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan 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. Särskilda planbestämmelser har getts om planeringen av dagvattenhanteringen under byggnadstiden och om dimensioneringen av fördröjningen i området.

Det finns inga naturvärden som behöver skyddas. Planen har anpassats till de rådande förhållandena bland annat genom att man bevarat naturligt fuktiga områden längs den nuvarande avrinningsleden för den framtida fördröjningen av dagvattnet.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Det nya skolcentrumet i Söderkulla löser en stor del av de lagstadgade skyldigheterna om skolgång och dagvård i den växande tätorten. Verksamheten vid enheten på Lärdomsvägen, vars lokaler är i dåligt skick, kan flyttas till det nya

moin nykyinen erittäin keskeinen alue Opintiellä vapautuu muuhun käyttöön, todennäköisesti asumiseen ja tämä tuo kuntaan lisää tuloja.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä -tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojelutarve-tavoitetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti rakentuvan asuinalueen reunassa metsäisten mäkien välissä on ympäristön häiriöiltä hyvin suojaava tekijä. Porvoon moottoritien taustakohina kuuluu hieman alueen äänimaisemassa. Ajonopeudet ovat nyt 50km/h tunnissa 170-tiellä, työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhkia lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä maltillisia. Ajonopeutta lasketaan kaavamääräyksellä 40km/h Uudella Porvoontiellä, ja uudella Sipoonlahden koulukadulla ajonopeus on kaavassa 30km/h. Matalat ajonopeudet pitävät joka tilanteessa kasvavillakin liikennemäärillä tieliikennemelun matalana ja ongelmattomana alueen koulukäyttöön. Samoin vilkkaan päivisin lapsia täynnä olevan alueen tieliikenneturvallisuus paranee.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

skolcentrumet i Sibboviken. Även om det är dyrt att bygga skolcentrumet innebär konsekvenserna för kommunekonomin på lång sikt besparingar eftersom den nya enheten är så effektiv. Likaså blir det mycket centrala området på Lärdomsvägen ledigt för andra ändamål, antagligen för boende, vilket ger kommunen ytterligare inkomster.

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.

5.5 Störande faktorer i miljön

Att området ligger i kanten av ett bostadsområde som håller på att byggas, mellan skogsklädda backar, gör att det är bra skyddat mot störningar i miljön. Bruset från Borgå motorväg hörs något i ljudlandskapet. Körhastigheterna är nu 50 km/h på landsväg 170, och om man bortser morgon- och kvällsrusningen i arbetsplatstrafiken är trafikvolymerna alltför måttliga. Genom en planbestämmelse sänks hastigheten till 40 km/h på Nya Borgåvägen och på den nya gatan Sibbovikens skolgata är hastighetsbegränsningen 30 km/h. Även om trafikvolymerna ökar kommer de låga hastigheterna att hålla vägtrafikbullret lågt och problemfritt med tanke på skolorna. Likaså förbättras trafiksäkerheten i det livliga området där det rör sig mycket barn dagtid.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

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

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen viitesuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat laaditaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 19.5.2017

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

6. Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Referensplaner för byggandet och planer för kommunaltekniken kommer att utarbetas.

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 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



