

E5 Hangelbyn työpaikka-alue I

E5 Hangelby arbetsområde I

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

29.11.2024, päivitetty / uppdaterad 29.11.2024

Asia / Ärende 296/2024

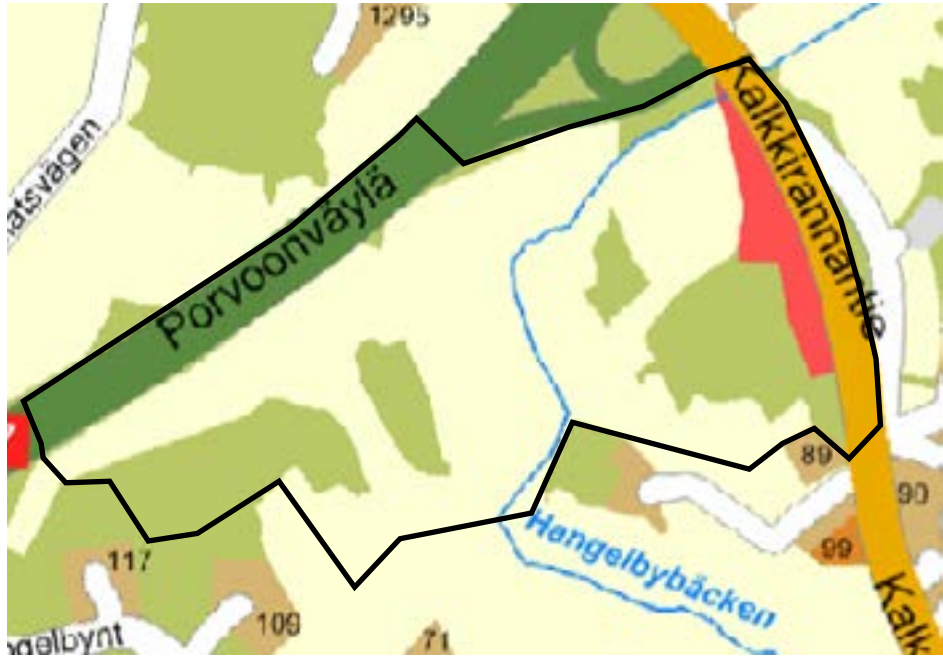


Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asema-kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Söderkullan keskustan eteläpuolella, Eriksnäsintien, Porvoonväylän ja Kalkkirannantien väliin jäävällä alueella. Se käsittää kiinteistöt 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-52, 753-408-2-47, 753-408-4-71, 753-408-4-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 ja 753-414-3-153, sekä tiealueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla. Planäändringsområdets läge på guidekartan.

Planeringsområde

Detaljplanens planeringsområde ligger söder om Söderkulla centrum, i området mellan Eriksnäsvägen, Borgåleden och Kalkstrandsvägen. Det omfattar fastigheterna 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-52, 753-408-2-47, 753-408-4-71, 753-408-4-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 och 753-414-3-153, samt vägområden. Planeringsområdet är ca 32 ha stort.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on haja-asutusalueita, joka koostuu pääasiassa kunnan omistuksessa olevista pelto- ja metsäalueista. Kalkkirannantien varrella sijaitsevat kaksi rakentunutta ja toiminnassa olevaa yritys-kiinteistöä sekä alueen keskiosan viljelykäytössä oleva peltomaa ovat yksityisomistuksessa.

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue on haasteellista johtuen maaperän vaihtelevan paksuisista savikerroksista. Kalkkirannantien yritys-kiinteistöt ovat kuitenkin kallioisella maalla. Kallioinen ja korkokuvaltaan vaihteleva metsämaa jatkuu yritys-kiinteistöjen eteläpuolella. Länsipuolella alkaa peltomaa, joka on maaperältään syvää liejuista pehmeikköä. Suunnittelualueen keskiosa ja valtaosa suunnittelualueesta muutenkin on maaperältään liejusavea. Alueen länsiosassa maaperä on metsäiseltä osaltaan hiekkaa ja hiekkamoreenia. Kuten itäpuolellakin, länsiosan peltomaa alueilla rakennettavuutta hankaloit-

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är ett glesbygdsområde som i huvudsak utgörs av kommunägda åkrar och skogar. De två bebyggda företagsfastigheterna med verksamhet längs Kalkstrandsvägen och åkermarken som odlas i mitten av området är privatägda.

Lerskikten av varierande mäktighet i marken gör det krävande att bygga i planeringsområdet. Företagsfastigheterna längs Kalkstrandsvägen är emellertid på klippmark. Den klippiga skogsmarken varierar i höjd och fortsätter söder om företagsfastigheterna. På västra sidan tar åkermark vid på djup, gyllig mjukmark. Jordmånen är gylljelera i mellersta delen av planeringsområdet och i merparten av det i övrigt. I den skogsklädda delen i väster är jordmånen sand och sandmorän. Liksom i öster är åkrarna i väster krävande att bebygga på grund av den leriga och ojämna terrängen. Skogarna i planeringsområdet består av uppvuxen och förnyelsemogen

taa savisuus ja epätasainen maasto. Metsät ovat kaavan suunnittelualueella varttunutta ja uudistuskypsää sekametsää. Pääpuulaji on suurelta osin mänty, paikoin kuusi.

Suunnittelualueen ympäristö on maa- ja metsätalousmaata lukuun ottamatta alueen pohjoispuolella olevaa moottoritietä ja Pähkinälehdon työpaikka-alueita. Kaavan suunnittelualuetta ympäröivillä lähialueilla on jonkin verran haja-asutusalueille tyypillistä omakotiloasumista ja maatilatoimintaa. Kalkkirannantie on alueen yhdystie Söderkullan keskustaan ja moottoritie tulisi palvelemaan ylikunnallista liikennettä kaavassa tutkittavalle työpaikka-alueelle.

Söderkullan alue kasvaa voimassa olevan yleiskaavan 2025:n tavoitteiden mukaan kohti etelää ja tämä kaava toteuttaa omalta osaltaan yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavan suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa työpaikkarakentamiselle (TP).

blandbestånd. Huvudträdslaget är främst tall med inslag av gran.

Omgivningen kring planeringsområdet är jord- och skogsbruksmark bortsett från motorvägen på norra sidan och Hassellundens arbetsplatsområde. I närområdena kring planeringsområdet finns för glesbygdsområden typisk egnahemsbosättning och jordbruksverksamhet i viss utsträckning. Kalkstrandsvägen är förbindelseväg till Söderkulla centrum och motorvägen betjänar trafiken över kommungränserna till det arbetsplatsområde som nu är under planering.

Enligt målen i Generalplan för Sibbo 2025 växer Söderkullaområdet söder ut och denna plan bidrar till att verkställa generalplanens mål. Detaljplanens planeringsområde har i generalplanen anvisats för arbetsplatsbyggande (TP).



Kaavan alustavat tavoitteet. Planens preliminära mål.

Yleiskaavassa alueelle on myös osoitettu varaus yhdystielle/kokoojakadulle Eriksnäsintieltä Kalkkirannantielle. Tieyhteyden mahdollistaminen tulee huomioida jo tämän kaavatyön ratkaisuisa.

Asemakaavan tarkoituks ja tavoitteet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa saavutettavuudeltaan edullisen alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumisaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavatyössä toteutetaan ensimmäinen vaihe yleiskaavaan merkitystä tieyhteydestä Eriksnäsintieltä Kalkkirannantielle. Alueelle tullaan rakentamaan tarvittava kunnallistekniikka. Kaavatyön yhtenä lähtökohtana on selvittää paikallisesti merkittävän maisema-alueen suojeluarvo. Lähtökohtana on myös turvata nykyisen yritystoiminnan toimintaedellytykset.

I generalplanen har även anvisats en reservation för en förbindelseväg/matargata från Eriksnäsvägen till Kalkstrandsvägen. Att en väg kan behövs bör tas i beaktande redan i detta planarbete.

Detaljplanens syfte och mål

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2023–2025. Syftet med planarbetet är att i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 göra det möjligt att förlägga arbetsplatser till detta väl tillgängliga område. I planarbetet genomförs den första fasen av den vägförbindelse som anvisats i generalplanen från Eriksnäsvägen till Kalkstrandsvägen. Behövlig kommunalteknik kommer att byggas i området. En utgångspunkt för planarbetet är att utreda skyddsvärdet hos det lokalt betydande landskapsområdet. En annan utgångspunkt är att trygga verksamhetsbetingelserna för den nuvarande företagsverksamheten.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Bedömning av planens konsekvenser

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, övrig tillgänglig grundläggande information, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analyser av de planer som utarbetas.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- 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 linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

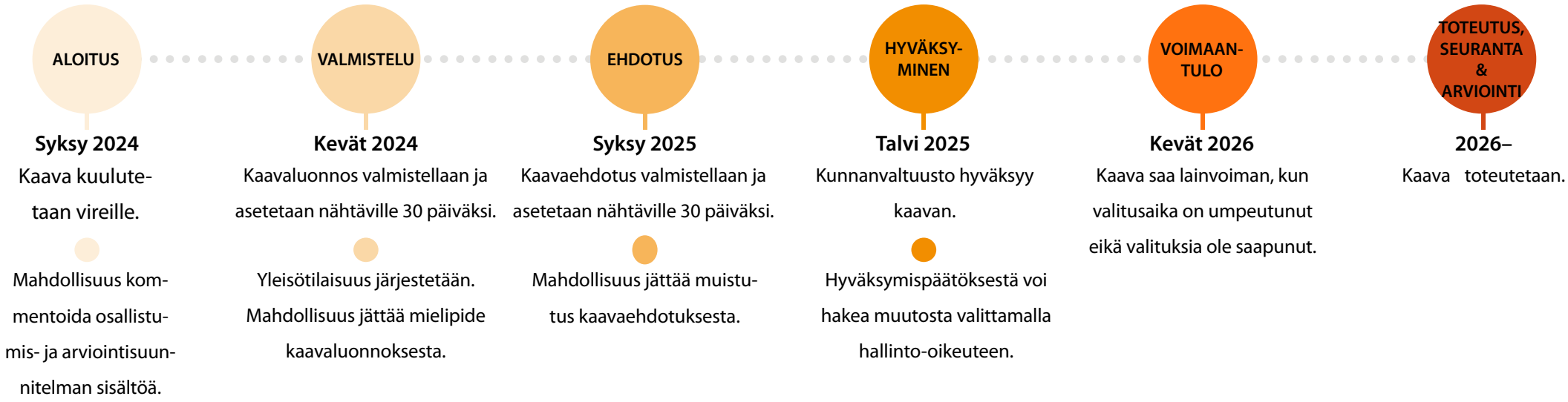
Utredningar

Som underlag för utarbetandet av planen och för bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- 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 linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavatyön yhteydessä on tehty tai tul-
laan tekemään ainakin seuraavat eril-
lisselvitykset:

- Söderkullan työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2020
- Söderkullan työpaikka-alueen asemakaavan maaperäselvitys, Geosolver Oy, 2023
- Hangelbyn työpaikka-alueen markkinatutkimus 2024

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joi-
den asumiseen, työntekoon tai mui-
hin oloihin kaavaa saattaa huomata-
vasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös
ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden
toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta
keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen ja siihen rajau-
tuvien alueiden kiinteistönomis-
tajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomis-
tajana

Följande fristående utredningar har
gjorts eller kommer att göras i sam-
band med planarbetet:

- Söderkullan työpaikka-alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 2020
- Söderkullan työpaikka-alueen asemakaavan maaperäselvitys, Geosolver Oy, 2023
- Marknadsforskning av Hangelby arbetsområdet 2024

Intressenter

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

Följande är centrala intressenter i
detta planarbete:

- Fastighetsägarna och invånarna i
planeringsområdet och i de om-
råden som gränsar till det
- Sibbo kommun i egenskap av

- Alueella toimivat yhdistykset ja
järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asian-
tuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyöta-
hot, kuten Uudenmaan ELY-kes-
kus, Uudenmaan liitto, Itä-Uu-
denmaan pelastuslaitos, Porvoon
museo, Väylävirasto, Helsingin
seudun liikenne, Keravan Energia
Oy/Sipoon Energia, Keski-Uuden-
maan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon
Vesi -liikelaitos

Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan
merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa,
että käydään laaja vuorovaikutus-
prosessi ja että valtuusto hyväksyy
kaavan.

- markägare
- Föreningar och organisationer
som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningar och
sakkunniga
- Andra myndigheter och samar-
betspartner, såsom NTM-centra-
len i Nyland, Nylands förbund,
Räddningsverket i Östra Nyland,
Borgå museum, Trafikledsverket,
Helsingforsregionens trafik, Kervo
Energi Ab/Sibbo Energi, Keski-Uu-
denmaan Vesi Kuntayhtymä och
affärsverket Sibbo Vatten

Planens betydelse

Denna detaljplan har betydande
konsekvenser. Det innebär att en
omfattande process för växelverkan
ska genomföras och att planen ska
godkännas av kommunfullmäktige.

Tiedottaminen

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

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipooinfo Nikkilä).

Kommunikation

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan vid Sibboinfo i Nickby.

Kungörelser

Kungörelser som gäller planen publiceras i Sibbo kommuns annonsorgan (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) samt på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo, Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet ges av:

Jaakko Heikkilä
Kaavoittaja / Planläggare
040 195 4915

Eric Roselius
Kaavoituspäällikkö / Planlägningschef
040 153 1037
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektor för samhälle och miljö
PB 7
04131 SIBBO

