



**MY2 MYYRAKSEN KIILAN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS
MYYRAS**

SELOSTUS

koskee 13.10.2010 päivättyä
asemakaavakarttaa (ehdotus)

**MY2 DETALJPLAN OCH
DETALJPLANEÄNDRING FÖR
MYRAS KILEN
MYRAS**

BESKRIVNING

gäller detaljplanekartan daterad 13.10.2010
(förslag)





<p>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</p>	<p>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</p>
<p>1.1 Tunnistetiedot</p> <p>Kunta Sipoon kunta, 753 Kunnanosa Myyras Kaava Asemakaava ja asemakaavan muutos</p> <p>Kaavan nimi: MY2 Myyraksen kiilan asemakaava ja asemakaavan muutos.</p> <p>Kaavan päiväys: 13.10.2010 (ehdotus)</p> <p>Kaavan kuvaus: Asemakaava ja asemakaavan muutos Myyraksen kiilan kortteleille 1,2,3,4,5,6, ja 7 niihin liittyvine katu-, puisto-, uimaranta- ja vesialueineen.</p> <p>Muutoksella muodostetaan korttelit 1,2,3,4,5,6 ja 7 niihin liittyvine katu-, puisto-, suojaviher- ja vesialueineen.</p> <p>Kaavan laatija: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, Mikko Aho, kehitysjohtaja, arkkitehti SAFA, yks 165, puh. 09 2353 6700 osoite: Iso Kylätie 18, 04131 Sipoo e-mail: etunimi.sukunimi@sipoo.fi,</p> <p>Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks. 210 / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen</p> <p>Kaavatyön ja suunnittelun ohjaus kaavoittaja Jarkko Lyytinen, arkkitehti SAFA</p> <p>Vireille tulo: Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.11.2008</p> <p>Nähtävillä: 26.11.2009 – 8.1.2010</p> <p>Käsittelyt: Kaavoitusjaosto 18.11.2009 Kaavoitusjaosto 13.10.2010 Kunnanhallitus xx.xx.2010 Kunnanvaltuusto xx.xx.2010</p>	<p>1.1 Identifikationsuppgifter</p> <p>Kommun Sibbo kommun, 753 Kommundel Myras Plan Detaljplan och detaljplaneändring Planens namn: MY2 Detaljplan och detaljplaneändring för Myras kilen.</p> <p>Planens datum 13.10.2010 (förslag)</p> <p>Redogörelse för planen: Detaljplan och detaljplaneändring för kvarteren 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7 jämte anslutande gatu-, park-, badstrands- och vattenområden i Myraskilen.</p> <p>Genom ändringen bildas kvarteren 1,2,3,4,5,6 och 7 jämte anslutande, gatu-, park-, skyddsgrön-, badstrands- och vattenområden.</p> <p>Planens utarbetare Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen Mikko Aho, utvecklingsdirektör, arkitekt SAFA, YKS 165 tfn 09 2353 6700 adress: Stora Byvägen 18, 04130 Sibbo, e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi</p> <p>Olli Kumpulainen, arkitekt SAFA, YKS 210 Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen</p> <p>Ledning av planarbete och planering: planläggare Jarkko Lyytinen, arkitekt SAFA</p> <p>Anhängiggörande: Planens anhängiggörande kungjordes 6.11.2008</p> <p>Framläggande: 26.11.2009 – 8.1.2010</p> <p>Behandlingar: Planläggningssektionen 18.11.2009 Planläggningssektionen 13.10.2010 Kommunstyrelsen xx.xx.2010 Fullmäktige xx.xx.2010</p>
<p>1.2 Kaava-alueen sijainti Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä.</p>	<p>1.2 Planområdets läge Planområdets läge framgår av pärmbladet.</p>
<p>1.3. Kaavan tarkoitus Asemakaavan muutoksen tavoite on nykyaikaistaa kaavatilanne, ja mahdollistaa asuntojen lisä- ja täydennysrakentaminen sekä parantaa alueen tieverkostoa sekä tutkia virkistys-alueiden tarve ja sijoitus, sekä parantaa alueen melu- ja tulvasuojauksia.</p>	<p>1.3. Planens syfte Målet med detaljplaneändringen är att uppdatera planläget, möjliggöra tilläggbyggnad och kompletteringsbyggnad av bostäder, förbättra gatunätet i området samt utreda behovet och placeringen av rekreativområden samt förbättra området buller- och översvämningsskydd.</p>



1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER
1.1 Tunnistetiedot	1.1 Identifikationsuppgifter
1.2 Kaava-alueen sijainti	1.2 Planområdets läge
1.3. Kaavan tarkoitus	1.3. Planens syfte
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1.4 Beskrivningens innehållsförteckning
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen
2 TIIVISTELMÄ	2 SAMMANDRAG
3 LÄHTÖKOHDAT	3 UTGÅNGSPUNKTER
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3.1 Utredningen om förhållandena i planeringsområdet
3.2 Suunnittelutilanne	3.2 Planeringssituationen
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	4.2 Deltagande och samarbete
4.2.1 Osalliset	4.2.1 Intressenter
4.2.2 Vireille tulo	4.2.2 Anhängiggörande
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	4.2.3 Deltagande och växelverkan
4.4 Asemakaavan tavoitteet	4.4 Mål för detaljplanen
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser
5.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen
4.5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	4.5.4. Val av detaljpanelösning och grunderna för valet
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne	5.1 Planens struktur
5.1.1 Mitoitus	5.1.1 Dimensionering
5.1.2 Palvelut	5.1.2 Service
5.3 Aluevaraukset	5.3 Områdesreserveringar
5.4 Kaavan vaikutukset	5.4 Planens konsekvenser
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser
5.8 Nimistö	5.8 Namn
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	6.2 Genomförande och tidsplanering
6.3 Toteutuksen seuranta	6.3 Uppföljning av genomförandet



<p>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</p> <p>Asemakaavan seurantalomake (liite 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) Kaavakartta ja havainnekuva (liite 3) Merkinnät ja määräykset (liite 4)</p>	<p>1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen</p> <p>Blankett för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1) Program för deltagande och bedömning (bilaga 2) Plankarta och illustration (bilaga 3) Beteckningar och bestämmelser (bilaga 4)</p>
<p>1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista</p> <p>Meluseelvitys (liite 5) Tulvaselvitys (liite 6) Rakennettavuusselvitys (liite 7) Putki- ja johtokartta (liite 8) Meluvallin alustava suunnitelma (liite 9)</p>	<p>1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen</p> <p>Bullerutredning (bilaga 5) Översvämningsutredning (bilaga 6) Byggbarhetsutredning (bilaga 7) Rör- och ledningskarta (bilaga 8) Preliminär plan över bullervall (bilaga 9)</p>
<p>2 TIIVISTELMÄ</p> <p>Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa täydennys- ja lisärakentamisen alueella. Katualueiden leveys yhdenmukaistetaan, sekä mahdollistetaan alueen melu- ja tulvasuojauksen parantaminen.</p> <p>Kaavaprosessin vaiheet Asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 6.11.2008.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.11.2008 ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008.</p> <p>Asukastilaisuus järjestettiin 26.3.2009 kaavahankkeen vuorovaikutuksen ja tiedotuksen parantamiseksi.</p> <p>Suunnitelmaa päivitettiin 23.3.2009 ja 13.10.2010. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä.</p> <p>Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asetettavaksi 18.11.2009</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.2009- 8.1.2010 välisenä aikana.</p> <p>Luonnoksen pohjalta järjestettiin 18.2.2010 Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa työpalaveri, jossa etsittiin ratkaisuja melu- ja tulvasuojeluun.</p> <p>Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen hallituksen käsittelyyn</p>	<p>2 SAMMANDRAG</p> <p>Detaljplanen och detaljplaneändringen möjliggör kompletteringsbyggande och tilläggsbyggande på området. Gatuområdenas bredd förenhetligas och bestämmelser om översvämnings- och bullerskydd utfärdas.</p> <p>Olika skeden i planeringsprocessen Anhängiggörandet av detaljplaneändringen kungjordes i kommunens officiella annonsstidningar och på kommunens anslagstavla 6.11.2008.</p> <p>Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 6.11.2008 och en kungörelse om programmets framläggande publicerades 6.11.2008.</p> <p>Invånartillfället ordnades 26.3.2009 för att förbättra planprocessens växelverkan och informationsgång.</p> <p>Programmet har reviderats 23.3.2009 och 13.10.2010. Intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter då programmet för deltagande och bedömning var framlagt.</p> <p>Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 18.11.2009 att utkastet till detaljplaneändring läggs fram offentligt.</p> <p>Planutkastet var offentligt framlagt under tiden 26.11.2009- 8.1.2010 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen.</p> <p>På basen av utkastet ordnades 18.2.2010 ett möte med Nylands ELY-central där lösningar till buller- och översvämningskydd söktes.</p> <p>Planläggningssektionen godkände vid sitt möte xx.xx.2010 förslaget till detaljplaneändring för behandling i kommunstyrelsen.</p>



<p>xx.xx.2010</p> <p>Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle asetettavaksi kokouksessaan xx.xx.2010</p> <p>Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx.2010 kunnanhallituksen käsittelyyn</p> <p>Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx. 2010</p> <p>Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan xx.xx. 2010</p>	<p>Kommunstyrelsen godkände vid sitt möte xx.xx.2010 att förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt.</p> <p>Planläggningssektionen godkände vid sitt möte xx.xx.2010 detaljplaneändringen för behandling i kommunstyrelsen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen vid sitt möte xx.xx.2010.</p> <p>Kommunfullmäktigen godkände detaljplaneändringen vid sitt möte xx.xx.2010.</p>
---	---



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Vantaaseen rajautuvan Keravanjoen pohjoispuolinen kiilamainen Myyraksen asuinalueen asemakaavan muutosalue käsittää voimassa olevan asemakaavan erillispientalojen korttelit 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja niihin liittyviä puisto- ja katualueet.

Alueesta on tehty sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Alue sijaitsee Sipoon kunnassa Myyraksen kylässä. Kaavamuutosalueella on voimassa Myyraksen asemakaava ent. rakennuskaava (vahvistettu 14.3.1986)

Muutosalue on kooltaan n. 8,74 ha ja uusi suojaviheraluetta ja meluvallia varten alueeseen liitetty osa 0,7ha.

Muutosalue on yksityisomistuksessa. Myyraksen Välitien alueen ja kääntöpaikkojen yhteydessä olevia ranta-alueita omistaa alueen yksityisteiden tiekunta.

Kaava-alueen ulkopuolella pohjoisessa kulkee kaksi 110kV sähkölinjaa, joiden 25m varoalue hieman osuu kaava-alueella katualueelle. Pääosin Vantaan puolella, osittain katualueella kulkee 20kV maakaapeli. Alueen eteläpuolella virtaa Keravanjoki, ja itäpuolella 100 m–200 m päässä on valtatie 4, Lahdenväylä.

Alueen jätevesijärjestelmä liittyy Vantaan kaupungin viemäriverkostoon, pumpaamon kautta. Pumpaamossa on takaiskuventtiili joka estää tulvaveden pääsyn verkostoon. Myös alueen vesijohto liittyy Vantaan verkostoon. Vesijohdon ja purkuviemärin riittävydestä myös lisärakentamisen toteuttua on saatu varmistus Vantaan Kuntatekniikan keskukselta. Alueen sadevesijärjestelmänä toimivat avo-ojat, jotka virtaavat Keravanjokeen.

Luonnoksen pohjalta järjestettiin 18.2.2010 Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa työpalaveri, jossa etsittiin ratkaisuja melu- ja tulvasuojeluun.

Melusuojelun osalta palaverissa käsitellyt toimet on pystytty suurelta osin toteuttamaan kaavaehdotuksessa. Tulvasuojelun osalta todettiin tulvavallien toteuttamisen hankaluus tilanpuutteen vuoksi. Lisäksi valleilla suojattu alue täytyisi vedellä mm. pohjoiskautta kiertävästä vedestä. Tästä syystä tulvasuojelu

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Detaljplaneändringen för det kilformiga bostadsområdet Myras som är beläget norr om Kervo å vid gränsen till Vanda omfattar kvarteren 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7 för fristående småhus jämte anslutande park- och gatuområden i den gällande detaljplanen.

Ett avtal om att starta detaljplaneändringen för området har ingåtts.

Området ligger i byn Myras i Sibbo kommun. På detaljplaneändringsområdet gäller Myras detaljplan, f.d. byggnadsplan (fastställd 14.3.1986).

Ändringsområdets storlek är ca. 8,74 ha, och den nya delen som anslutits till området för skyddsgrönområde och bullervall 0,7 ha.

Ändringsområdet ägs av privata personer. Strandområdena i anslutning till Myras Mellanväg och vändplatserna ägs av väglaget för enskilda vägar i området.

Utanför planområdet i norr, på Vandas sida, går två 110 kV-ellinjer vars 25 m:s skyddsområde till en del når planområdets gatuområde. Huvudsakligen på Vandas sida, delvis på gatuområdet, går en 20 kV jordkabel. På södra sidan av området flyter Kervo å och på östra sidan på ett avstånd av 100 m–200 m går riksväg 4, Lahtisleden.

Områdets avloppsvattensystem är anslutet till avloppsnätet i Vanda stad via en pumpstation. Pumpstationen är utrustad med en bakslagsventil som hindrar att översvämningssvattnet strömmar in i nätet. Även områdets vattenledningssystem är anslutet till nätet i Vanda stad. Vatten- och avloppsledningens tillräcklighet även när tilläggsbyggandet har genomförts har bekräftats av Vanda Kommunalteknikcentral. Områdets dagvattensystem utgörs av öppna diken som rinner ut i Kervo å.

På basen av utkastet ordnades 18.2.2010 ett möte med Nylands ELY-central där lösningar till buller- och översvämningsskydd söktes. För bullerskyddets del har en stor del av åtgärderna som diskuterades på mötet kunna förverkligas i planförslaget. För översvämningsskyddets del konstaterades svårigheter i förverkligandet av översvämningsskyddets del p.g.a. utrymmesbrist.



on toteutettu rakennusten korkeusasemaa säätelemällä

Myyraksen meluntorjunta on mainittu Tiehallinnon Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2008-2012 teemapaketissa 2010, mutta ei ole toteutuskohteissa mukana.

Dessutom skulle området som skyddas av vallarna fyllas av vatten som strömmar norrifrån. Därför har översvämningsskyddet förverkligats genom att justera byggnadernas höjdnivå.

Bullerbekämpningen i Myras ingår i Vägförvaltningens handlingsplan för bekämpning av landsvägsbuller 2008-2012, temapaket 2010, men ingår inte handlingsplanens objekt.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2 Planeringsituationen



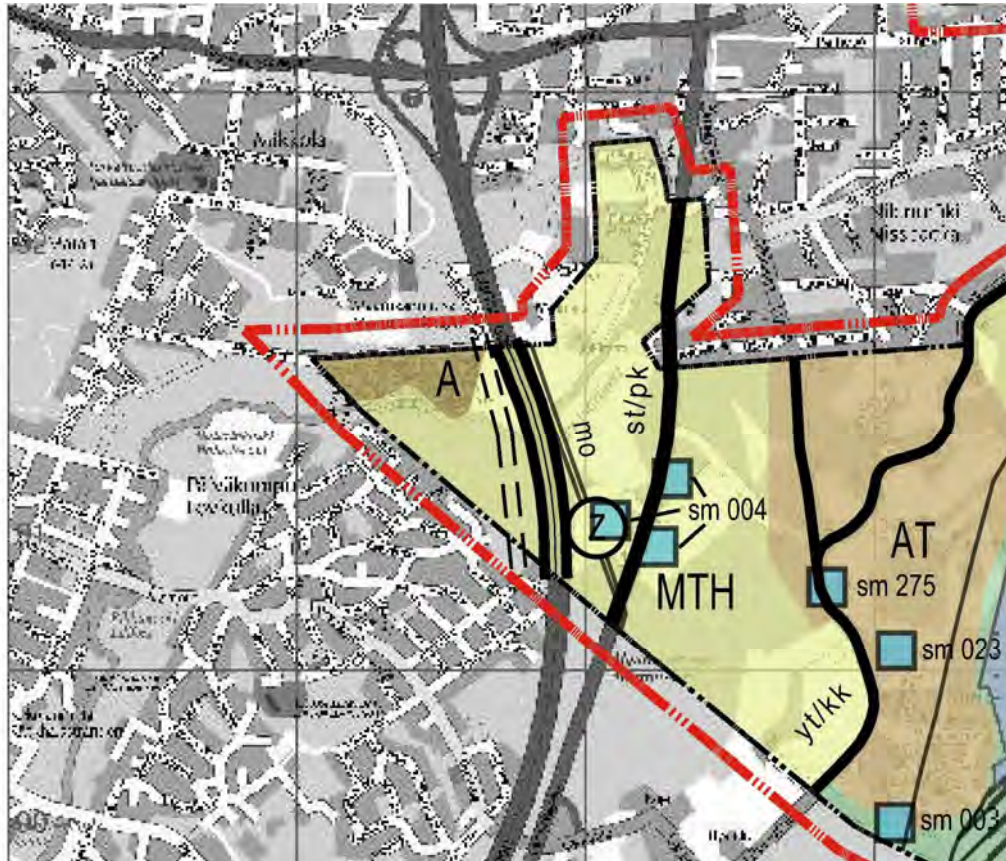
Ote maakuntakaavasta 12.11.2007 / Utdrag ur landskapsplanen 12.11.2007

Seutukaava / Maakuntakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain. Viimeinen, täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.11.2007 ja on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavan muutosalueella ei ole merkintöjä

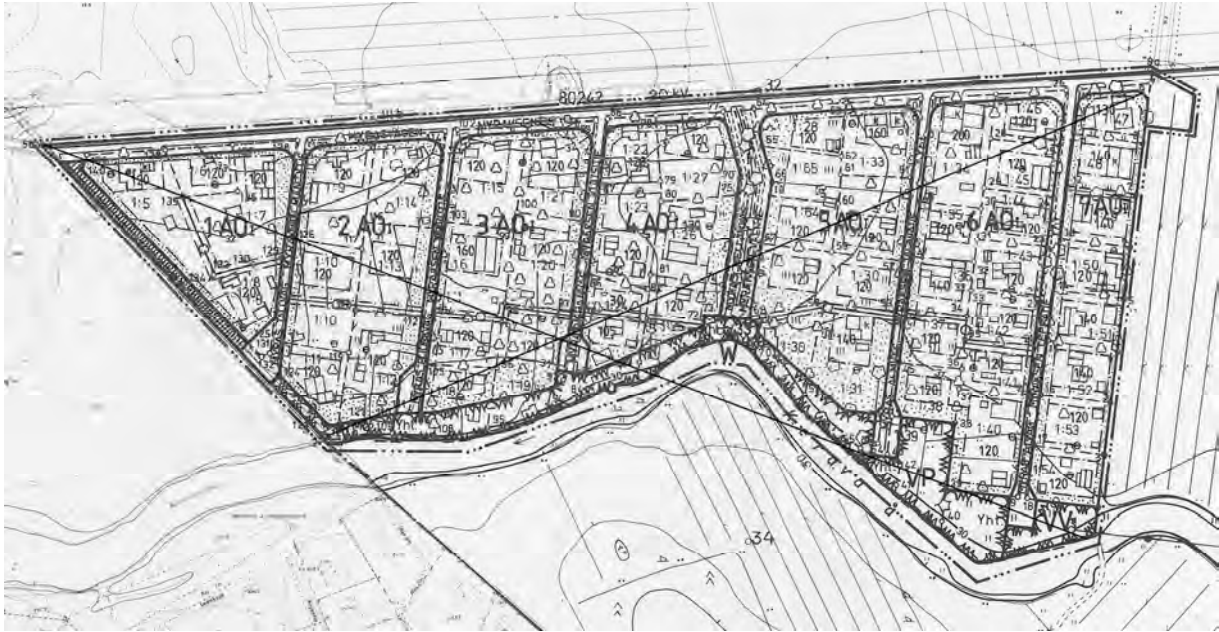
Regionplan / Landskapsplan

Den gällande regionplanen för planeringsområdet har utarbetats i etapper. Den sista, den fjärde kompletterande etappplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 12.11.2007 och har fastställts av Miljöministeriet 15.2.2010. I sammanställningen av region- och landskapsplanerna har detaljplaneändringsområdet inga beteckningar.



Ote yleiskaavasta 2025/ Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025

<p>Yleiskaava</p> <p>Valtuusto hyväksyi koko Sipoon kuntaa koskevan yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008.</p> <p>Koko Sipoon kuntaa koskevassa, Sipoon yleiskaava 2025, suunnittelualueella on merkintä A, taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.</p>	<p>Generalplan</p> <p>Fullmäktige godkände förslaget till generalplan för hela kommunen (Generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008.</p> <p>I Generalplan för Sibbo 2025 har planeringsområdet beteckningen A (område för tätortsfunktioner). Med beteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner.</p>
<p>Asemakaava</p> <p>Alueella on voimassa Myyraksen asemakaava ent. rakennuskaava (vahvistettu 14.3.1986).</p> <p>Asemakaavan muutosalueeseen suojaviher- ja meluvallialueeksi liitetyllä osalla kiinteistöä 1:180 ei ole asemakaavaa.</p> <p>Kaavamutosalueen maankäyttö on toteutunut asemakaavan mukaisesti ja se on kokonaisuudessaan rakennettu.</p>	<p>Detaljplan</p> <p>På området gäller Myras detaljplan, f.d. byggnadsplan (fastställd 14.3.1986).</p> <p>På delen av fastighet 1:180 som anslutits till detaljplanens ändringsområde för skyddgrönområde och bullervall finns ingen detaljplan</p> <p>Områdets markanvändning har förverkligats enligt detaljplanen och området är helt utbyggt.</p>



Vanha asemakaava 1985 / Utdrag ur gammal detaljplan 1985

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun
tarve, käynnistäminen ja sitä
koskevat päätökset

Kaavoitus perustuu kunnan
kaavoitusohjelmaan ja tarpeeseen uudistaa
asemakaava siten, että se mahdollistaa alueen
täydennys ja lisärakentamisen.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu
yhteistyössä Sipoon kunnan eri viranomaisten
kanssa.

Alustavan esittelytilaisuuden jälkeen 26.3.2009
saatiin 8 kirjallista mielipidettä. Pääosa koski
katualueiden leveyden säilyttämistä ennallaan

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering,
planeringsstart och beslut som gäller
denna

Planläggningen baserar sig på kommunens
planlägningsprogram och på behovet att förnya
detaljplanen så att den möjliggör tilläggsbyggande
och kompletteringsbyggande på området.

Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats i
samarbete med olika myndigheter i Sibbo
kommun.

Efter det preliminära presentationsmötet
26.3.2009 mottogs 8 skriftliga åsikter. De flesta
ville att bredden på gatuområdena skulle bevaras



<p>sekä puistoalueen poistamista Keravanjoen rannasta. Tilan 1:39 omistaja esitti puistoalueen muuttamista asuintontiksi. Toivottiin myös yksityisten ja kunnan omistamien katualueiden merkitsemistä.</p> <p>Vanhan asemakaavan mukaan katualueet kapenevat Myyraksentielle Keravanjoelle.</p> <p>Asemakaavan muutosehdotuksessa tiealueet ovat tasalevyisiä. Puistoalue Keravanjoen rannassa on myös säilytetty.</p> <p>Asemakaavamuutosaluetta on laajennettu n. 30 m itään korttelin 7 rajasta lukien. Sipoon kunta osti alueen käyttöönsä, jotta liikennemelusuojasta voidaan parantaa. Tarkoituksena on että laajennusalueelle rakennetaan melueste.</p>	<p>oförändrad samt att parkområdet invid stranden till Kervo å skulle avlägsnas. Ågaren till fastigheten 1:39 föreslog att det nuvarande parkområdet skulle ändras till bostadstomt. Även markering av privata och kommunägda gatuområden önskades.</p> <p>Enligt den gamla detaljplanen avsmalnar gatuområdena från Myrasvägen ner mot Kervo å.</p> <p>I förslaget till detaljplaneändring är gatuområdena lika breda. Parkområdet invid stranden till Kervo å har också bevarats.</p> <p>Området för detaljplaneändringen har utvidgats ca. 30 m österut räknat från gränsen till kvarter 7. Sibbo kommun köpte området till sitt förfogande för att trafikbullerskyddet skall kunna förbättras. Avsikten är att ett bullerskydd byggs på utvidgningsområdet.</p>
<p>4.2 Osallistuminen ja yhteistyö</p> <p>4.2.1 Osalliset Kaavoitukseen osallisia ovat:</p> <ul style="list-style-type: none">- maanomistajat ja ympäristön asukkaat- Kunnan hallintokunnat <p>4.2.2 Vireille tulo Kaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet ja kunnan ilmoitustaululla 6.11.2008.</p> <p>4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilta ei tullut huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p> <p>Asukastilaisuus järjestettiin 26.3.2009 kaavahankkeen vuorovaikutuksen ja tiedotuksen parantamiseksi.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.2009- 8.1.2010 välisenä aikana.</p>	<p>4.2 Deltagande och samarbete</p> <p>4.2.1 Intressenter Planläggningens intressenter är:</p> <ul style="list-style-type: none">- markägare och invånare i omgivningen- kommunens förvaltningar <p>4.2.2 Anhängiggörande Planens anhängiggörande kungjordes i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat samt på kommunens anslagstavla 6.11.2008.</p> <p>4.2.3 Deltagande och växelverkan Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.11.2008. Intressenterna lämnade inga anmärkningar mot programmet för deltagande och bedömning.</p> <p>Invånartillfället ordnades 26.3.2009 för att förbättra planprocessens växelverkan och informationsgång.</p> <p>Planutkastet var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 26.11.2009- 8.1.2010.</p>



<p>4.4 Asemakaavan tavoitteet</p> <p>Asemakaavan muutoksen perustavoite on ajanmukaiskaistaa kaavatilanne. Kaavamuuotos mahdollistaa asuntojen pienehkön lisä- ja täydennysrakentamisen sekä alueen tieverkoston parantamisen. Samoin tutkitaan virkistys-alueiden tarve ja sijoitus sekä tulva- ja melusuojeluun annetaan määräyksiä.</p> <p>Tavoitteena on parantaa melusuojausta oleellisesti varaamalla suojaviheralue rakennettavaa melusuojavallia varten.</p> <p>Tulvasuojelun tavoitteena on ohjata täydennys- ja uudisrakennusten sekä oleskelupihojen korkeusasema laskennallisesti kerran 250 vuodessa toteutuvan tulvakorkeuden yläpuolelle siten, että rakennuksille tai tonttien oleskelupihoille ei aiheudu vaurioita tai olennaista haittaa.</p> <p>Kaavalla tehtävät muutokset koskevat yksityisomistuksessa olevia maa-alueita.</p> <p>Kunnan taholta aluetta koskevat tavoitteet on määritelty Sipoon kaavoitusohjelmassa 2010-2013.</p>	<p>4.4 Mål för detaljplanen</p> <p>Målet för detaljplaneändringen är att förnya planläget. Planändringen möjliggör småskaligt tilläggsbyggande och kompletteringsbyggande av bostäder samt en förbättring av gatunätet på området. Likaså utreds behovet och placeringen av rekreationsområden och bestämmelser om översvämnings- och bullerskydd utfärdas.</p> <p>Målet är att väsentligt förbättra bullerskyddet genom att reservera ett skyddsgrönområde för byggandet av en bullervall.</p> <p>Syftet med översvämningskyddet är att en gång per 250 år kalkylmässigt styra höjdläget för kompletterings- och nybyggnaderna samt vistelsegårdarna till en högre nivå än den verkliga översvämningsnivån så, att skada eller väsentlig olägenhet inte förorsakas byggnader eller tomternas vistelsegårdar.</p> <p>Ändringarna i planen berör markområde som ägs av privata personer.</p> <p>För kommunens del är målen för området fastställda i planlägningsprogrammet 2010–2013.</p>
<p>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</p> <p>Korttelialueiden tehokkuudesta ja rakennusoikeuden lisäämisen vaikutuksista on tehty tonttikohtaisia tarkasteluja.</p>	<p>4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser</p> <p>Konsekvenserna av kvarterseffektiviteten och ökad byggrätt har granskats tomtvis.</p>



2007 Ilmakuva / 2007 Flygbild



2009 Keravanjoki / 2009 Kervo å



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Kaavan rakenne	5.1 Planens struktur
<p>Rakennusoikeus suunnittelualueen kortteleissa on nostettu vastaamaan tarvetta. Rakennusoikeuden nostolla mahdollistetaan asuntojen lisä- ja täydennysrakentaminen sekä uudisrakentaminen osalla tontteja.</p> <p>Kortteleissa 5,6 ja 7 lisärakentamisella mahdollistetaan myös melusuojauksen parantaminen. Piha- aluetta voidaan suojata melulta rakennusten sijoittelulla, sekä meluaidoilla tai –valleilla. Tämä melulta suojautumisvelvoite max 55dBA on annettu korttelien 6 ja 7 tonteille. Tarkemmassa meluanalyyssissä on osoittautunut että pihvoja joudutaan suojaamaan myös asuinrakennuksilla, jotta saavutetaan riittävä korkeus suhteessa moottoritiehen. Kortteleissa 5, 6 ja 7 on asetettu myös äänen-eristysmääräys rakennuksen ulkovaipalle.</p> <p>Asemakaavoitettavaa aluetta on laajennettu n. 30 m itäsuuntaan korttelin 7 ja moottoritien väliin. Tälle alueelle on sijoitettu suojaviheralue, jolle on rakennettava liikennemelulta suojaava meluste. Melusteen yläreunan likimääräinen korkeusasema on +35.00 pohjoisosalla ja +34.00 eteläosalla. Melusuojavallin avulla sen länsipuolisten asuin kortteleiden melusuojausta voidaan oleellisesti parantaa. Meluvallin alustava suunnitelma on selostuksen liitteenä 9.</p> <p>Keravanjoki tulvi voimakkaasti v. 1966 ja tämän jälkeen jokeen on toteutettu osalle matkaa perkaus (148+25 -264+00, Tno 4473 Hev 1 Keravanjoen järjestely), joka on estänyt merkittävän tulvat. Rakennusten tulvalta suojelemiseksi on annettu määräys korosta, johon nousevaa tulvaa rakennuksen tulee kestää vaurioitumatta. Korke perustuu Uudenmaan ympäristökeskuksen v.2008 laadittuun ”Keravanjoen alaosan yksityiskohtaiset tulvavaarakartat”-selvitykseen. Samasta tulvamallista teetettiin tarkennus Myyraksen kiilan alueelta uuden pohjakartan pohjalta, tulvaselvitys liitteenä 6.</p> <p>Kaava-alueella ei sallita kellareita.</p> <p>Katualueiden yhtenäinen leveys parantaa mahdollisuutta hoitaa alueen tieverkostoa.</p> <p>Virkistys-alueiden sijoitus on pääosin ennallaan, uimaranta jouduttiin muuttamaan suojaviheralueeksi melun vuoksi.</p>	<p>Byggrätten för kvarteren i planeringsområdet har höjts för att motsvara behovet. Ökningen av byggrätten möjliggör tilläggsbyggande och kompletteringsbyggande av bostäder samt nybyggande på en del av tomterna.</p> <p>Tilläggsbyggandet i kvarteren 5,6 och 7 möjliggör även förbättring av bullerskyddet. Gårdsområdet kan skyddas mot buller genom byggnadernas placering samt genom bullerplank och –vallar. Förpliktelsen om bullerskydd max 55dBA har ålagts tomterna i kvarter 6 och 7. I den noggrannare bulleranalysen visade det sig, att gårdsplanerna också måste skyddas med bostadshus för att uppnå en tillräcklig höjd i förhållande till motorvägen. Kvarter 5, 6 och 7 har även bestämmelser om ljudisolering av byggnadens yttermantel utfärdats.</p> <p>Området som skall detaljplaneras har utvidgats ca- 30 m österut mellan kvarter 7 och motorvägen. På området placeras ett skyddsgrönområde på vilket skall byggas ett bullerskydd för trafikbuller. Bullerskyddets övre kant har en ungefärlig höjdnivå på +35.00 i den norra delen och +34.00 i den södra delen. Med hjälp av bullerskyddsvallen kan bostadskvarteren på dess västra sida förbättras väsentligt. Den preliminära planen över bullervallen finns som beskrivningens bilaga 9</p> <p>Kervo å svämmade kraftigt över år 1966 och efter detta har en del av ån rensats (148+25 – 264+00, Tno 4473 Hev 1 reglering av Kervo å), vilket har förhindrat större översvämningar. För att skydda byggnaderna mot översvämning har en bestämmelse om den nivå som byggnaden bör tåla utan att ta skada utfärdats. Nivån baserar sig på utredningen ”Keravanjoen alaosan yksityiskohtaiset tulvavaarakartat”, som Nylands miljöcentral lät utarbeta år 2008. Samma översvämningmodell användes då en precisering gjordes av området Myraskilen på basis av den nya baskartan. Översvämningstuderingen finns som bilaga 6.</p> <p>På planområdet tillåts inte källare.</p> <p>Gatuområdenas enhetliga bredd förbättrar gatunätets servicemöjligheter.</p> <p>Rekreatiomsområdenas placering förblir i huvudsak oförändrade, simstranden blev tvungen att ändras till skyddsgrönområde p.g.a. bullret.</p>



<p>Kaavalla tehtävät muutokset koskevat yksityisomistuksessa olevia maa-alueita. Uusi kaava-alue on Sipoon kunnan omistuksessa.</p> <p>Kaava-alueen ja kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on n. 0,7 + 8,74 ha. Mitoitustiedot on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.</p> <p>Kaavassa annettu määräys +31,20 tulvatasosta, jonka rakennusten tulee kestää vaurioitumatta perustuu ko. tarkennettuun tulvavaarakarttaan. Alin mahdollinen lattiataso määräytyy valitusta perustamistavasta riippuen useita kymmeniä senttejä korkeammalle, lisätietoja esim. "Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa", Ollila, Suomen ympäristökeskus, 2006. Piha-alueiden yleisestä täytöstä ei ole annettu erillistä määräystä, vaan on jätetty liikkumatilaa tilannekohtaiseen suunnitteluun, mm. nykyisten rakennusten sijainnista ja tonttiliittymien toimimisesta johtuen. Uudisrakentamiseen ryhdyttäessä suositellaan kuitenkin että piha täytettäisiin mahdollisuuksien mukaan tasoon +31 ainakin osittain ja määrätään täyttämään pihan oleskelualueiden osalta. Samoin täytöistä määrätään esittämään erillinen suunnitelma, muotoilemaan ne ympäristöön sopiviksi ja huomioimaan kunnallistekniikka johtoalueiden läheisyydessä.</p> <p>Kestävän kehityksen ja Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistetään, samalla kun ruopatus Keravajoen tulvariskit ovat osoittautuneet selvityksessä hallittaviksi.</p>	<p>Ändringarna i planen berör markområden som ägs av privata personer. Det nya planområdet ägs av Sibbo kommun</p> <p>Planområdets och planändringsområdets helhetsareal är cirka 0,7 + 8,74 ha. Dimensioneringsuppgifterna presenteras noggrannare på blanketten för uppföljning av detaljplanen, som finns som bilaga till denna beskrivning.</p> <p>Den i planen angivna bestämmelsen om en översvämningsnivå på +31,20 som byggnaderna bör kunna tåla utan att ta skada grundar sig på den preciserade kartan över översvämningsrisken. Beroende på det valda grundläggningssättet bestäms den lägsta möjliga golvnivån flera tio centimeter högre, ytterligare information t.ex. "Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa" (Ollila, Finlands miljöcentral, 2006). Planen innehåller ingen särskild bestämmelse om allmän utfyllnad av gårdsområden, utan ger spelrum för planering från situation till situation bl.a. på grund av de nuvarande byggnadernas placering och tomtanslutningarnas funktion. Vid nybyggande rekommenderas dock att gårdsplanen i mån av möjlighet åtminstone delvis fylls till nivån +31 och bestäms att fyllas för den del av gården som används för vistelse. Likaså bestäms att en särskild plan uppvisas om fyllningen, att den utformas så att de passar in i omgivningen och kommundekniken tas i beaktande i närheten av ledningsområden.</p> <p>Den befintliga samhällsstrukturen förtätas i enlighet med en hållbar utveckling och de riksomfattande målen för områdesanvändningen samtidigt som utredningen har påvisat att översvämningsriskerna i den muddrade Kervo å kan kontrolleras.</p>
--	---



<p>5.3 Aluevaraukset</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostetaan erillispientalojen korttelialueet ja katualueet sekä puisto- ja suojaviher-alueet. Merkinnät tavanomaiset AO, VP ja EV.</p> <p>Tonttien pinta-ala vaihtelee n. 2050 m² ja 773 m² välillä. Rakennusoikeus vaihtelee vastaavasti n. 350 m² ja 130 m² välillä ja talous- ja varastorakennuksille n. 100 m² ja 40 m² välillä.</p> <p>Erillispientalojen korttelialue (AO) Korttelialue omakotitaloja ja näiden talous- ja varastorakennuksia varten</p> <p>Rakennusalamerkintöjä joen rantaa lähinnä olevilla tonteilla on rajattu tulvaselvitykseen perustuen.</p> <p>Puisto (VP) Nykyinen puistoalue.</p> <p>Suojaviher-alue (EV) Asemakaavoitettavaa aluetta on laajennettu n. 30 m itäsuuntaan korttelin 7 ja moottoritien väliin. Tälle alueelle on sijoitettu suojaviheralue, jolle voidaan rakentaa liikennemelulta suojaava meluvalli.</p>	<p>5.3 Områdesreserveringar</p> <p>Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområden för fristående småhus, gatu- och park- och skyddsgrönområden. De vedertagna beteckningarna är AO, VP och EV.</p> <p>Tomternas areal varierar mellan 2050 m² och 773 m². Byggrätten varierar i motsvarande grad mellan 350 m² och 130 m² och för ekonomi- och lagerbyggnader mellan 100 m² och 40 m².</p> <p>Kvartersområde för fristående småhus (AO) Kvartersområdet för egnahemshus och deras ekonomi- och lagerbyggnader.</p> <p>Beteckningarna för byggnadsytorna gällande tomterna närmast åstranden har begränsats med översvämningsutredningen som grund.</p> <p>Park (VP) Befintligt parkområdet.</p> <p>Skyddsgrönområde (EV) Området som skall detaljplaneras har utvidgats ca. 30 m österut mellan kvarter 7 och motorvägen. På området har placerats ett skyddsgrönområde där man kan bygga en bullervall som skyddar mot trafikbuller.</p>
---	--



2009 Myyraksen Vältie pohjoisesta / 2009 Myras Mellanväg norrifrån



2009 Keravajoki Myyraksen Leppätientien päästä / Kervo å sedd från ändan av Myras Alväg



2009 Myyraksentie idästä / 2009 Myrasvägen österifrån



2009 Myyraksentien päästä Lahdenväylälle /2009 Från ändan av Myrasvägen mot Lahtisleden



<p>5.4 Kaavan vaikutukset</p> <p>Kaavamuuoksella luodaan edellytykset nykyisten rakennusten täydennys- ja lisärakentamiselle ja uudisrakentamiselle.</p> <p>Rakennusoikeuden lisäys sallii tilojen lisärakentamisen. Tonttitehokkuus on asuinrakennuksille $e=0,20+t0,05$, jälkimmäinen luku määrittää talousrakennuksien kerrosalan. Lisärakentamisella voidaan osittain korjata alueen melutilannetta. Tämä ei kuitenkaan poista Lahden väylän viereen tehtävien meluntorjuntatoimien tarvetta.</p> <p>Hulevesien viivyttämiseen ja selkiyttämiseen on varattu altaalle ohjeellinen sijaintipaikka ja hulevesien laadun voidaan olettaa parantuvan.</p> <p>Alueen pienehkö asukasluvun lisäys ei aiheuta kunnallistekniikkaan merkittäviä muutoksia, putkiston, vesijohdon ja pumppaamon riittävyys on varmistettu Vantaan kuntatekniikan laitokselta. Samoin vaikutukset päivähoito- ja koulupalvelujen kuormitukseen ovat vähäisiä.</p> <p>Kaavamuuosalueen tieverkon parantaminen on mahdollista katualueen leventämisen myötä.</p> <p>Nykytilanne ei muutu huomattavasti myöskään hulevesien osalta, lisärakentaminen ei ole määrältään suurta ja avo-ojiin valuva vesimäärä ei muutu merkittävästi. Hulevesille on ohjeelliset alueet niiden selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.</p> <p>Asemakaava täyttää alueelle asetetut suunnittelutavoitteet ja tukee taajaman yhdyskuntarakennetta. Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista myös "Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä –tavoitetta".</p>	<p>5.4 Planens konsekvenser</p> <p>Genom planändringen skapas förutsättningar för tilläggbyggnad och kompletteringsbyggnad av de nuvarande byggnaderna samt för nybyggnad.</p> <p>Ökningen av byggrätten tillåter tilläggbyggnad för bostadsbehov. Tomteeffektiviteten för bostadsbyggnader är $e=0,20+t0,05$. det senare talet bestämmer ekonomibygnadens våningsyta. Med tilläggbyggnad kan områdets bullersituation i viss mån korrigeras. Dessa åtgärder utesluter dock inte behovet att utföra bullerbekämpning längs Lahtisleden.</p> <p>En riktgivande plats har reserverats för en bassäng för fördröjning och klarning av dagvatten och dagvattnets kvalitet kan antas bli bättre.</p> <p>Områdets ringa befolkningsökning medför inga väsentliga ändringar för kommuntekniken, rörsystemets, vattenledningarnas och pumpstationens tillräcklighet har bekräftats av Vanda Kommunalteknikcentral. Likaså är konsekvenserna för belastningen på dagvårds- och skoltjänster ringa.</p> <p>Förbättringen av vägnätet på planändringsområdet är möjlig genom breddning av gatuområdet.</p> <p>Nuläget ändras inte nämnvärt heller för dagvattnets del, tilläggbyggnaden är inte stort och vattenmängden som rinner till de öppna diken ändras inte avsevärt. Riktgivande områden finns för hantering av dagvattnet</p> <p>Detaljplanen fyller den för området uppsatta planeringsmålsättningen och den stöder tätortens samhällsstruktur. Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen också "Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur".</p>
<p>5.7 Kaavamerkinnet ja -määräykset</p> <p>Kaavamerkinnet ja -määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä. Määräysten sisältö noudattelee alueelle aiemmin laadittuja asemakaavoja.</p>	<p>5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser</p> <p>Planbeteckningarna och -bestämmelserna finns som bilaga till denna beskrivning. Bestämmelsernas innehåll följer tidigare uppgjorda detaljplaner.</p>
<p>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</p> <p>Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupahakemuksien ja rakentamisen toteutuksen yhteydessä.</p>	<p>6 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET</p> <p>Uppföljningen av planens genomförande sker i samband med bygglovsansökningar och genomförandet av byggnadsarbetet.</p>