

E 2 Eriksnäs II

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Detaljplan och detaljplaneändring

Asemakaavan selostus (ehdotus)
Detaljplanebeskrivning (förslag)



E 2 Eriksnäs II

Asemakaava koskee osaa tilasta Eriksnäs 1:121 Eriksnäsissä, tilaa Fredriksäng 2:30 Kallbäckissä ja yleistä tiealuetta.

Asemakaavan muutos koskee osia tiloista Eriksnäs K1015ym 1:147, Fågelbacken 1:152, Nyttjäll 1:80, Tuulihaukanrinne 1:124, Eriksnäs K1032KY 1:127 ja Sandström 1:87 Eriksnäsissä sekä osaa tilasta Skraflas 2:31 Kallbäckissä ja yleistä tiealuetta.

Asemakaavalla muodostuu asuinrakennusten ja asuin-kerrostalojen korttelit 1100 - 1117 sekä erillispientalojen korttelit 1118 - 1120 ja korttelin 1001 tontti 5, yleisten rakennusten korttelialue korttelissa 1100, puisto- ja lähivirkistysalueita, maa- ja metsätalousaluetta, katuaukioita, katualuetta ja yleisiä pysäköintialueita sekä energiahuollon alue.

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Tämä selostus liittyy 20.3.2013 päivättyyn asemakaavaehdotukseen (1:2 000).

Raportti ja muu valmisteluaineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/asemakaavat/

Valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö ellei toisin mainita.

Kannen kuva: Havainnekuva / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Raportin on laatinut kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund yhteistyössä Matti Kanervan kanssa ja sen on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen.

Kaavan laatija

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

Pilvi Nummi-Sund, arkkitehti, kaavoittaja
puh (09) 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Konsultti

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Mikko Rusanen, arkkitehti SAFA
puh (09) 6226 050
Leena Holmila, arkkitehti SAFA

E 2 Eriksnäs II

Detaljplanen omfattar del av lägenheten Eriksnäs 1:121 i Eriksnäs och lägenheterna Fredriksäng 2:30 i Kallbäck och allmänt vägområde.

Detaljplaneändringen omfattar delar av lägenheterna Eriksnäs K1015ym 1:147, Fågelbacken 1:152, Nyttjäll 1:80, Tuulihaukanrinne 1:124, Eriksnäs K1032KY 1:127 ja Sandström 1:87 i Eriksnäs samt del av lägenheten Skraflas 2:31 i Kallbäck och allmänt vägområde.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 1100-1117 för bostadshus och flervåningshus, kvarteren 1118 - 1120 och tomt 5 i kvarter 1001 för fristående småhus, kvartersområde för allmänabyggnader i kvarter 1100, park- och rekreationsområden, jord- och skogsbruksområde, öppna platser, gatuområde, områden för allmän parkering samt område för energiförsörjning.

Genom detaljplaneändringen bildas område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, rekreationsområde samt gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplaneförslaget (1:2 000) daterad 20.3.2013.

Rapporten och det övriga berdningsmaterialet publiceras på kommunens webbsida: www.sibbo.fi/detaljplaner/

Fotografier: © Sibbo kommun, om inte annat anges.

Pärmbild: Illustration / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Rapporten har utarbetats av Pilvi-Nummi-Sund i samarbete med Matti Kanerva och översatts av Monika Sukoinen.

Planens beredare

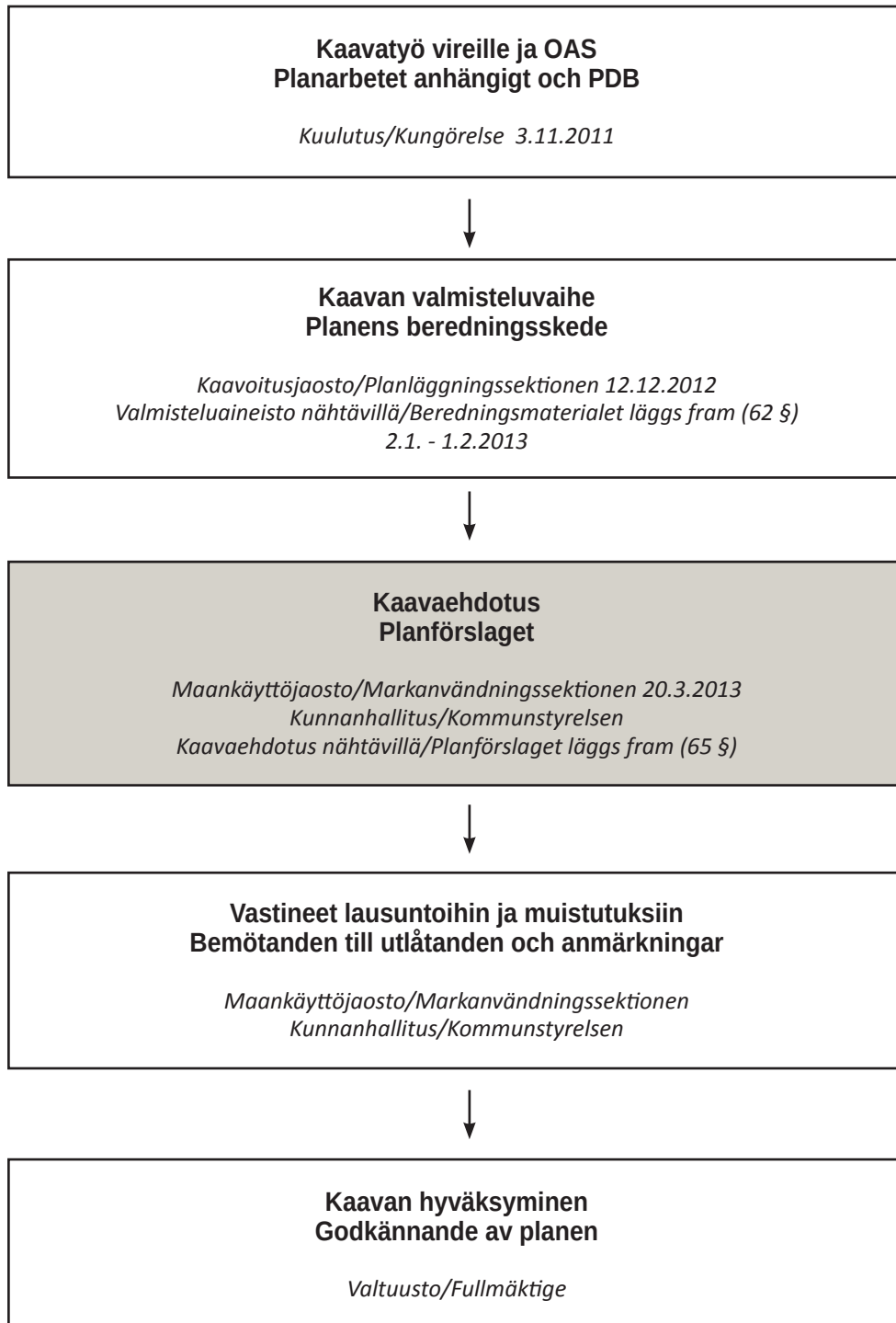
Matti Kanerva, arkitekt SAFA, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sipoo.fi

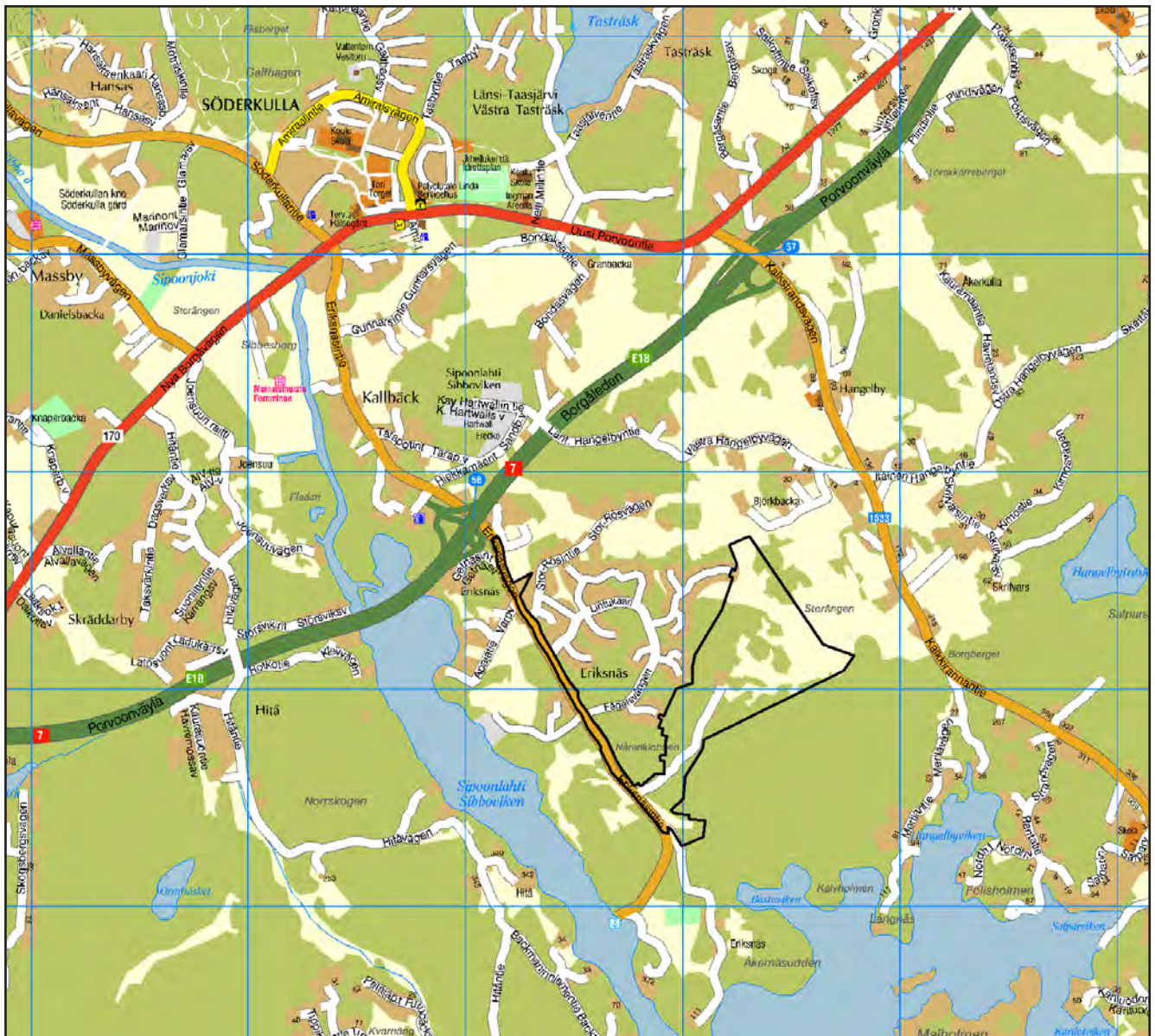
Pilvi Nummi-Sund, arkitekt, planläggare
tfn (09) 2353 6728
fornamn.efternamn@sipoo.fi

Konsultti

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Mikko Rusanen, arkitekt SAFA
tfn (09) 6226 050
Leena Holmila, arkitekt SAFA

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden





Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alue rajattu mustalla.
Planområdets läge på kommunens guidekarta. Planområdet har avgränsats med svart.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Eriksnäs ja Kallbäckin kylät

Kaavan nimi: Eriksnäs II

Kaavanumero: E 2

Tilat: osia tiloista 1:121 Eriksnäs, 1:147 Eriksnäs K1015ym, 1:152 Fågelbacken, 1:80 Nyttjäll, 1:124 Tuulihaukanrinne, 1:127 Eriksnäs K1032KY, 1:87 Sandström, 2:31 Skraflas sekä tilaa 2:30 Fredriksäng

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Söderkullan, Porvoonväylän (vt 7) ja Eriksnäs in nykyisen pientaloalueen eteläpuolella 3,5 km:n etäisyydellä Söderkullan keskustasta.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Eriksnäs in alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2011 – 2014, 2012 – 2015 sekä 2013 - 2016. Asemakaavoitus aloitetaan E 2 Eriksnäs II:n asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella. Noin 49 ha:n alueelle suunnitellaan arviolta noin 1 700 asukkaan asuinalue sekä siihen liittyvät viher- ja virkistysalueet ja liikenneyhteydet. Alueelle varataan yleisten rakennusten korttelialue päiväkodille ja mahdollistetaan kaupallisten palveluiden sijoittaminen kerrostalokortteleiden maantasokerroksiin. Lisäksi Eriksnäsintie muutetaan katualueeksi ja sen leveyttä tarkistetaan kevytväylän rakentamista varten.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Byarna Eriksnäs och Kallbäck

Planens namn: Eriksnäs II

Plan nr: E 2

Fastigheter: delar av fastigheterna 1:121 Eriksnäs, 1:147 Eriksnäs K1015ym, 1:152 Fågelbacken, 1:80 Nyttjäll, 1:124 Tuulihaukanrinne, 1:127 Eriksnäs K1032KY, 1:87 Sandström, 2:31 Skraflas och av fastigheten 2:30 Fredriksäng.

1.2 Planområdets läge

Området ligger söder om Söderkulla, Borgåleden (riksväg 7) och det nuvarande småhusområdet i Eriksnäs på ca 3,5 km avstånd från Söderkulla centrum.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneringen av Eriksnäsområdet ingår i kommunens planläggningsprogram 2011–2014, 2012–2015 och 2013–2016. Detaljplaneringen börjar med detaljplanen E 2 Eriksnäs II och ändring av detaljplanen. För området, som utgör ca 49 hektar, planeras ett bostadsområde för ca 1 700 invånare samt grönska- och rekreationsområden och trafikförbindelser i anslutning till detta. Ett kvartersområde för allmänna byggnader reserveras för uppförandet av ett daghem. Planen gör det möjligt att förlägga kommersiell service till de nedersta våningarna i kvarteren för flervåningshus. Därtill ändras Eriksnäsvägen till gatuområde och bredden på den justeras för byggandet av en cykel- och gångbana.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Liitteet	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	9
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö	10
3.1.2 Rakennettu ympäristö	20
3.1.3 Ympäristön häiriötekijät	24
3.1.4 Maanomistus	24
3.2 Suunnittelutilanne	25
3.2.1 Maakuntakaava	25
3.2.2 Yleiskaava	26
3.2.3 Asemakaava	31
3.2.4 Alustavat rakennemallit	32
3.2.5 Rakennusjärjestys	32
3.2.6 Pohjakartta	33
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	33
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1 Osalliset	33
4.3.2 Vireille tulo	34
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.4 Asemakaavan tavoitteet	35
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	35
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	36
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	38
5.1 Kaavan rakenne	38
5.1.1 Mitoitus	39
5.1.2 Palvelut	40
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.3 Aluevaraukset	40
5.3.1 Korttelialueet	40
5.3.2 Muut alueet	42
5.4 Kaavan vaikutukset	43
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	43
5.4.3 Vaikutukset hulevesiin, valuma-alueisiin ja virtausreitteihin	44
5.4.4 Vaikutukset pohjaveteen	46
5.4.5 Vaikutukset kuntatalouteen	46
5.5 Ympäristön häiriötekijät	47
5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	47
5.5.2 Melu	48
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	48
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	49
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	49
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
6.3 Toteutuksen seuranta	49



1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 20.3.2013)
Liite 2. Maanomistuskartta
Liite 3. Putki- ja johtokartta
Liite 4a. Ote kallioperäkartasta
Liite 4b. Ote maaperäkartasta
Liite 5. Maaperä- ja rakennettavuuskartat
Liite 6. Luontoselvityskartat
Liite 7. Maisemaselvityskartat
Liite 8. Voimassa oleva / poistuva asemakaava
Liite 9. Asemakaavakartan pienennös
Liite 10. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Liite 11. Havainnekuvat
Liite 12. Palvelukysyntälaskelma
Liite 13. Viranomaisneuvottelun muistio
Liite 14. Asukastilaisuuksien muistiot (17.11.2011 ja 15.1.2013)
Liite 15. Verkkokeskustelun tiivistelmä
Liite 16. Asemakaavan seurantalomake
Liite 17. Rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohje

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista:

Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, Seija Väre, YS-konsultit 2002
Eriksnäsän osayleiskaavan luontoselvitys 2010-2012, Faunatica Oy
Eriksnäsän osayleiskaavan maisemaselvitys, 28.10.2010, Eriksson Arkkitehdit Oy
Eriksnäsän osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys, luonnos 26.10.2012, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Eriksnäsän rakennettavuusselvitys 2010, GeoUnion Oy
Etelä-Sipoon liikennevisio 2011, Sipoon kunta ja Strafica Oy
Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto 2010
Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, Uudenmaan ympäristökeskus, 2007
Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, Museovirasto 2007
Sipoon yleiskaavan luontoselvitykset, ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006
Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006, päivitetty 2008
Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007, Museovirasto/RHO
Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 2006
Sipoon kunnan kaupan palveluverkkoselvitys 2011, FCG Oy
Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus
Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002

Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset ja suunnitelmat:

Eriksnäs II –asemakaava-alueen hulevesiselvitys (FCG, luonnos 4.3.2013)
Eriksnäs II –asemakaava-alueen liikennetarkastelu (Ramboll Oy, luonnos)
Eriksnäs II –asemakaava-alueen melutarkastelu
Eriksnäs II –asemakaavan katusuunnitelmat (Insinööritoimisto S. Anttonen)
Arkeologinen tarkkuusinventointi

1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
1.1 Identifikationsuppgifter	3
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Detaljplanens syfte	3
1.4 Innehållsförteckning	7
1.5 Bilagor	7
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	9
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	10
3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet	10
3.1.1 Landskap och naturmiljö	10
3.1.2 Den byggda miljön	20
3.1.3 Störningsfaktorer i miljön	24
3.1.4 Markägförhållanden	25
3.2 Planeringssituationen	25
3.2.1 Landskapsplan	25
3.2.2 Generalplan	26
3.2.3 Detaljplan	31
3.2.4 Preliminära strukturmodeller	32
3.2.5 Byggnadsordning	32
3.2.6 Grundkarta	33
4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	33
4.1 Behovet av detaljplanering	33
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	33
4.3 Deltagande och samarbete	33
4.3.1 Intressenter	33
4.3.2 Anhängiggörande	34
4.3.3 Deltagande och växelverkan	34
4.4 Mål för detaljplanen	35
4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	35
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	35
4.4.3 Mål som uppkommit under processen	36
5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	38
5.1 Planens struktur	38
5.1.1 Dimensionering	39
5.1.2 Service	40
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	40
5.3 Områdesreserveringar	40
5.3.1 Kvartersområden	40
5.3.2 Övriga områden	42
5.4 Planens konsekvenser	43
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	43
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	43
5.4.3 Konsekvenser för dagvattnet, avrinningsområdena och strömningsrutterna	44
5.4.4 Konsekvenser för grundvattnet	46
5.4.5 Konsekvenser för kommunekonomin	46
5.5 Störande faktorer i miljön	47
5.5.1 Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten	47
5.5.2 Buller	48
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	48
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	49
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	49
6.2 Genomförande och tidsplanering	49
6.3 Uppföljning av genomförandet	49



1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning (daterat 20.3.2013)
Bilaga 2. Markägokarta
Bilaga 3. Rör- och ledningskarta
Bilaga 4a. Utdrag ur berggrundskarta
Bilaga 4b. Utdrag ur jordmånskarta
Bilaga 5. Kartor över jordmånen och byggbarheten
Bilaga 6. Naturinventeringskartor
Bilaga 7. Landskapsinventeringskartor
Bilaga 8. Gällande/utgående detaljplan
Bilaga 9. Förminskning av detaljplanekartan
Bilaga 10. Beteckningar och bestämmelser
Bilaga 11. Illustrationer
Bilaga 12. Kalkyl över efterfrågan på service
Bilaga 13. Promemoria från myndigheternas samråd
Bilaga 14. Promemorior från invånarmöten (17.11.2011 och 15.1.2013)
Bilaga 15. Sammandrag av webbdiskussionen
Bilaga 16. Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 17. Planeringsanvisningar för byggsätt och närmiljö

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen:

Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella (det ekologiska nätverket i Östra Nyland), Seija Väre, YS-konsultit 2002
Eriksnäsins osayleiskaavan luontoselvitys 2010-2012 (naturinventering), Faunatica Oy
Eriksnäsins osayleiskaavan maisemaselvitys, 28.10.2010 (landskapsinventering), Eriksson Arkitekterna Ab
Eriksnäsins osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys, utkast 26.10.2012 (dagvattenutredning), FCG Design och planering Ab
Eriksnäsins rakennettavuusselvitys 2010 (utredning om byggbarhet), GeoUnion Oy
Etelä-Sipoon liikennevisio 2011 (trafikvision för Södra Sibbo), Sibbo kommun och Strafica Oy
Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (värdefulla naturmiljöer på landskapsplanet), Jere Salmi-
nen, Östra Nylands förbund 2010
Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat (översvämningskartor för kustområdena i Östra Nyland), Nylands miljöcen-
tral, 2007.
Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointit
(inventeringar av fornlämningar från historisk tid på fastlandet och av fornlämningar från förhistorisk och historisk tid i
skärgården), Museiverket 2007
Sipoon yleiskaavan luontoselvitykset (naturinventeringar för Sibbo generalplan), Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006
Sipoon lepakkokartoitus (kartläggning av fladdermöss), Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006, uppdaterad
2008
Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (inventering av fornlämningar från historisk tid i
Sibbo, 2007), Museiverket/RHO
Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kom-
mun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
Sipoon kunnan palveluverkkoselvitys (utredning om servicenätet), 2011, FCG Ab
Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009 (plan för grundvattenskyddet), Sibbo kommun, samkommun-
nen för Tusby vattenverk, Nylands miljöcentral
Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (natur- och landskapsinventering), Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002

Utredningar och planer som sammanställs under planarbetet:

Eriksnäs II –asemakaava-alueen hulevesiselvitys (dagvattenutredning) (FCG, utkast 4.3.2013)
Eriksnäs II –asemakaava-alueen liikennetarkastelu (trafikgranskning) (Ramboll Ab, utkast)
Eriksnäs II –asemakaava-alueen melutarkastelu (bullergranskning)
Eriksnäs II –asemakaavan katusuunnitelmat (gatuplaner) (Insinööritoimisto S. Anttonen)
Arkeologisk specialinventering

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2013–2016.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.11.2011.

Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestettiin hankkeen esittelytilaisuus torstaina 17.11.2011. Tilaisuudessa esiteltiin alustavia rakennemalleja.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu 8.11.2011.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.1 – 1.2.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ajan tasalle ja se oli nähtävillä yhdessä kaavaluonnoksen kanssa. Kaavaluonnosta ja valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa tiistaina 15.1.2013. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaisahoilta. Valmisteluvaiheen mielipiteitä saapui viisi ja lausuntoja 13.

Luonnosvaiheen jälkeen Eriksnäsintien katualuetta tarkistettiin. Katualueen levennyksen vuoksi kaavamuutokseen otettiin mukaan osia tiloista 1:80 Nytjäll, 1:124 Tuulihaukanrinne, 1:127 Eriksnäs K1032KY, 1:87 Sandström, 2:31 Skraflas sekä tila 2:30 Fredriksäng.

Alustava kaavaehdotus ja selvitysaineistot olivat esillä täydentävässä vuorovaikutustilaisuudessa, joka järjestettiin Söderkullan kirjastolla ti 5.3.2013 ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ja nähtäville asettamista.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä x.x. – x.x.2013. Kaava-alueen laajentumisen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin ja se on nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram för åren 2013–2016.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 3.11.2011.

För dem som intresserar sig för planläggningen av området hölls ett informationsmöte torsdagen den 17.11.2011. På mötet presenterades preliminära strukturmodeller.

Myndighetssamråd arrangerades med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 8.11.2011.

Beredningsmaterialet för detaljplanen var framlagt 2.1–1.2.2013. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och framlades offentligt tillsammans med planutkastet. Planutkastet och beredningsmaterialet presenterades på ett möte för allmänheten tisdagen den 15.1.2013. Utlåtanden om planutkastet begärdes av ett antal myndigheter. Om beredningsskedet inlämnades 5 åsikter och 13 utlåtanden.

Efter utkastskedet granskades Eriksnäsvägens gatuområde. För att kunna bredda gatuområdet togs delar av lägenheterna 1:80 Nytjäll, 1:124 Tuulihaukanrinne, 1:127 Eriksnäs K1032KY, 1:87 Sandström, 2:31 Skraflas och lägenheten 2:30 Fredriksäng med i planändringen.

Det preliminära planförslaget och utredningsmaterialet presenterades på ett kompletterande möte för växelverkan som hölls på Söderkulla bibliotek tisdagen den 5.3.2013 före behandlingen och det offentliga framläggandet av planförslaget.

Förslaget till detaljplan var framlagt x.x–x.x.2013. På grund av utvidgningen av planområdet uppdaterades programmet för deltagande och bedömning. Det har lagts fram offentligt tillsammans med planförslaget.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti taajamatoimintojen aluetta ja Söderkullan ja Eriksnäsins laajentumisaluetta. Alue on osa Eriksnäsins osayleiskaava-aluetta, jonka suunnittelu on kaavaluonnosvaiheessa. Eriksnäsins aluetta kehitetään Sibbesborgin kestäväen yhdyskunnan kokonaisuuteen liittyvänä alueena.

Asemakaavassa osoitetaan 11 kerrostalokorttelia, 13 asuinkorttelia erillisille tai kytketyille pientaloille sekä 14 kpl erillisiä omakotitontteja. Asuinrakentamisen kokonaiskerrosala on 78.783 k-m².

Kerrostalorakentamiselle on osoitettu kerrosalaa 46.650 k-m², asuinrakennuksille eli yhtiömuotoisille pientaloille 27.360 k-m² sekä omakotitonteille 4.773 k-m².

Alueelle on varattu yleisten rakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa päiväkotia ja koulu piha-alueineen sekä palloilukenttä. Rakennusoikeutta päiväkodille ja koululle on varattu 8.000 k-m².

Avoimet peltoalueet säilytetään avoimina viheralueina. Niille on kaavassa osoitettu hulevesireittejä ja viivytyksaltaita sekä toimintoja, kuten palloilukenttä, ulkoilureittejä sekä mahdollisuus viljelypalstojen sijoittamiselle.

Korttelialueisiin liittyville puistoalueille on tarkoitus sijoittaa kaksi leikkipaikkaa. Lisäksi katuaukiolle on suunniteltu urbaanimpi kohtaamis- ja liikuntapaikka. Yleisten alueiden suunnitteluperiaatteet esitetään rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

Uuden alueen läpi kulkevan kokoojakadun ja Eriksnäsintien varteen on suunniteltu erillinen kevytvyöhyke. Yleistä pysäköintiä varten on varattu alueet virkistysreittien sekä erillisen pallokentän yhteyteen.

Julkista liikennettä varten on suunniteltu paikat pysäkeille hyvien kevyen liikenteen yhteyksien ja etäisyyksien päähän sekä uudelle kokoojakadulle että Eriksnäsintien varteen.

Asemakaava laaditaan pääosin yksityisen maanomistajan alueelle, joten kaavaehdotusvaiheessa laaditaan maankäyttösopimus, joka hyväksytään kunnanvaltuustossa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavaan on prosessin aikana otettu mukaan yksi erillinen yksityisomistuksessa oleva kiinteistö Eriksnäsintien varrella. Tontti osoitetaan omakotirakentamiselle ja samalla varataan kiinteistöstä tarvittava osa Eriksnäsintien katualueeksi.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är planeringsområdet i huvudsak ett område för tätortsfunktioner och ett område för utvidgning av Söderkulla och Eriksnäs. Området ingår i Eriksnäs delgeneralplaneområde, vars planläggning har nått utkastskedet. Eriksnäs utvecklas som ett område som knyter an till det övergripande hållbara samhället Sibbesborg.

I detaljplanen anvisas 11 kvarter för flervåningshus, 13 bostadskvarter för fristående eller kopplade småhus samt 14 fristående egnahemstomter. För bostadsbyggande har sammanlagt 78 783 vy-m² anvisats i planen.

För flervåningshus har 46 650 vy-m², för bostadsbyggnader, dvs. småhus i bolagsform 27 360 vy-m² och för egnahemstomter 4 773 vy-m² anvisats.

Därtill har ett kvartersområde för allmänna byggnader reserverats. Till detta kan man förlägga ett daghem och skola med gårdsplan samt en bollplan. För daghemmet och skolan har en byggrätt på 8 000 vy-m² reserverats.

De öppna åkerfälten bevaras som öppna grönområden. Här anvisar planen rutter för dagvattnet och fördröjningsbassänger liksom olika funktioner, såsom en bollplan, friluftsleder och möjlighet att anlägga odlingslotter.

I de parkområden som ansluter till kvartersområdena är avsikten att placera två lekplatser. Den öppna platsen i gatukorsningen har planerats som en mötes- och motionsplats i mer urban stil. Planeringsprinciperna för de allmänna områdena behandlas i anvisningarna om byggsättet och i anvisningarna för planeringen av närmiljön.

Längs den nya matargatan som går genom området och Eriksnäsvägen har en fristående cykel- och gångbana planerats. För allmän parkering har områden reserverats i anslutning till rekreationslederna och den fristående bollplanen.

För kollektivtrafiken har hållplatser placerats intill och på lämpligt avstånd från cykel- och gångbanor, och även längs den nya matargatan och Eriksnäsvägen.

Detaljplanen utarbetas i huvudsak på mark som ägs av en privat markägare. Därför ska ett markanvändningsavtal ingås mellan kommunen och markägaren i planförslagsskedet. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen godkänns.

Under processens gång har planen utökats med en fristående, privatägd fastighet längs Eriksnäsvägen. Tomten anvisas för egnahemsbyggande och i detta sammanhang reserveras en nödvändig del av fastigheten för gatuumrådet vid Eriksnäsvägen.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Sipoon rannikkoalueella keskellä merelle työntyvää Eriksnäsia. Alueella on pääasiassa talousmetsää ja kallioita. Osa alueesta on viljeltyä peltoaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Eriksnäsintietä, joka on asfalttipäällysteinen yhdystie.

Suunnitteluala rajautuu pohjoisessa Eriksnäs I -asemakaava-alueeseen. Etelässä alue rajautuu luontoselvityksessä esitettyyn kalasääsken pesäpuun reviirialueeseen, idässä kiinteistörajaan ja lännessä Eriksnäsintiehen. Eriksnäsintie on mukana kaava-alueessa Porvoonväylän liittymään asti.

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Eriksnäs I -asemakaava-alue, jonka asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2001. Alue on rakentunut vuodesta 2003 lähtien ja asukkaita Eriksnäs I -alueella on tällä hetkellä noin 530. Alueella on pääasiassa erillisiä omakotitaloja sekä jonkin verran yhtiömuotoisia pientaloja (mm. Eriksnäsintien länsipuoli).

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnitteluala on pinnanmuodoiltaan pienipiirteisesti vaihtelevaa ja alueen maisemakuva on monimuotoinen. Alueelle on laadittu Eriksnäsintien osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys (Faunatica, 2010-2012) ja maisemaselvitys (Eriksson Arkitekterna Ab 2010). Seuraavissa kappaleissa on esitelty suunnittelualaalla huomioitavat luontoarvot ja maisemalliset tekijät. Maisemaselvityksen analyysikartat ovat raportin liitteessä 3.

Kallioalueet

Suunnittelualueelle on selvityksessä merkitty kaksi kalliokohdetta (kartta oikealla: kohteet 1 ja 2), joiden luontoarvot on arvioitu keskinertaisiksi. Selvityksen mukaan kohteet tulisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään, sillä ne ovat metsälain tarkoittamia arvokkaita elinympäristöjä.

Kalasääski

Suunnittelualueeseen vaikuttaa eteläpuolisella metsäalueella sijaitseva kalasääsken pesä, jossa on pesinyt kalasääskipari vuosina 2011 ja 2012. Pesä ja sen ympärillä oleva laaja reviirialue on rajattu pois suunnittelualueelta.

Kalasääsken pesäpuuksi soveltuu ympäristöään korkeampi lakkapäpetäjä, joka on riittävän kestävä kantamaan painavan pesärakennelman. Metsien talouskäytön vuoksi kalasääskelle ei löydy sopivia pesäpuita Etelä-Suomesta. Lintu onkin täällä täysin riippuvainen ihmisen tekemistä

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget mitt i Eriksnäs, som skjuter ut mot havet på kusten av Sibbo. Området består i huvudsak av ekonomiskogar och berghällar. En del är ett odlat åkerområde. I planeringsområdet ingår även en del av den asfalterade förbindelsevägen Eriksnäsvägen.

Området gränsar i norr till detaljplaneområdet Eriksnäs I. I söder gränsar området till reviret kring det träd där det enligt naturinventeringen finns ett fiskgjusebo, i öster till en fastighetsgräns och i öster till Eriksnäsvägen. Eriksnäsvägen ingår i planområdet ända fram till anslutningen till Borgåleden.

På norra sidan av planeringsområdet ligger Eriksnäs I, vars detaljplan vann laga kraft år 2001. Området har byggts upp sedan år 2003 och för närvarande bor ca 530 personer inom detaljplaneområdet Eriksnäs I. Bostäderna är i huvudsak fristående egnahemshus. Därtill finns det småhus i bolagsform i viss mån t.ex. väster om Eriksnäsvägen).

3.1.1 Landskap och naturmiljö

Planeringsområdet är till sin yttform småskaligt omväxlande och landskapsbilden är mångfacetterad. För området utarbetades en naturinventering (Faunatica, 2010-2012) och en landskapsinventering (Eriksson Arkitekterna Ab 2010) i samband med delgeneralplanen. I de följande kapitlen presenteras de naturvärden och landskapsfaktorer som bör tas fasta på vid planeringen. Landskapsinventeringens analyskartor finns som bilaga 3.

Bergsområden

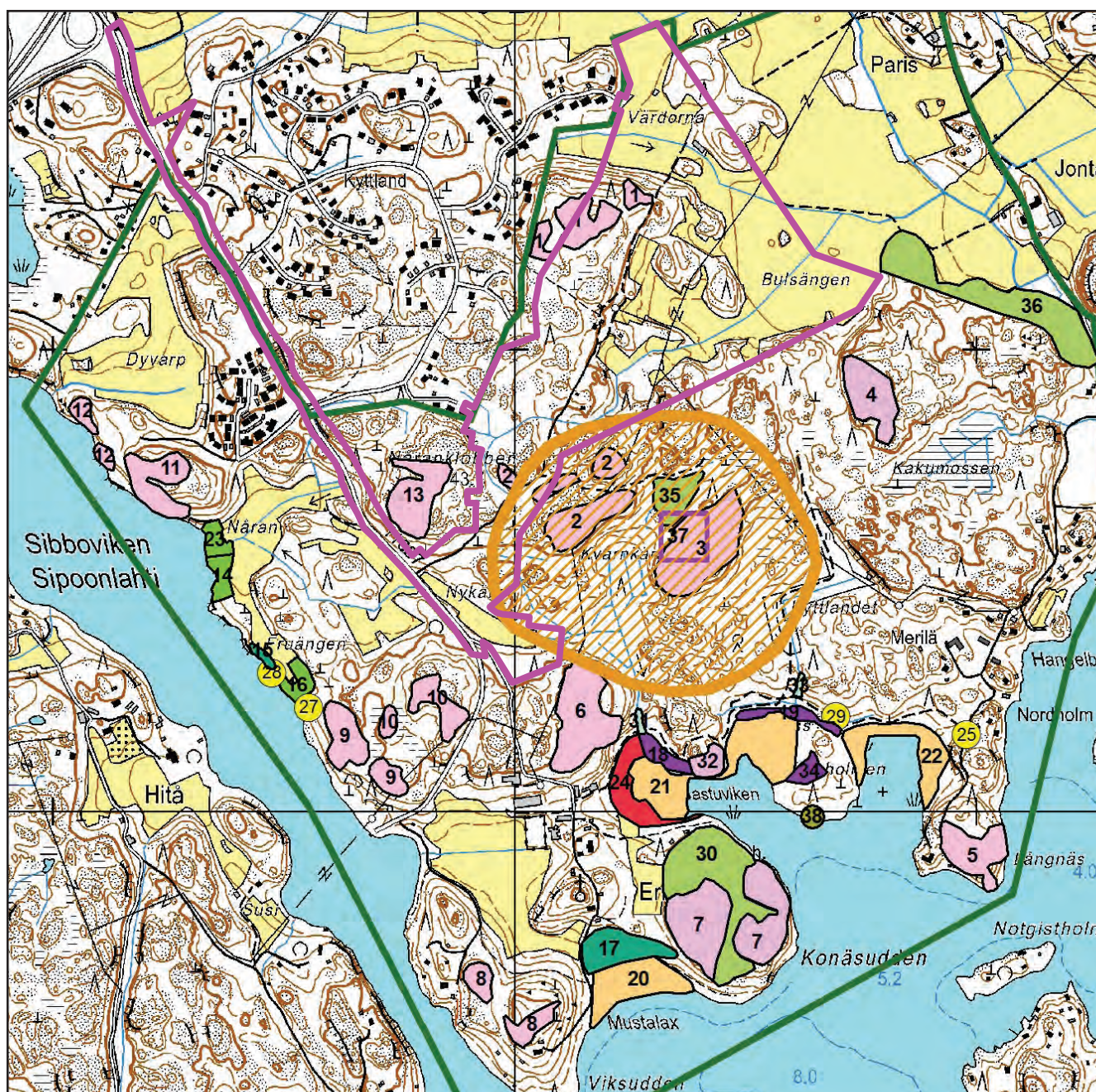
I inventeringen har man fastställt två bergsobjekt (kartan på höger: objekt 1 och 2) vars naturvärde har bedömts som medelmåttigt. Enligt inventeringen bör objekten bevaras i mån av möjlighet eftersom de är värdefulla livsmiljöer såsom avses i skogslagen.

Fiskgjuse

I skogen söder om planeringsområdet finns det ett fiskgjusebo där ett par häckade åren 2011 och 2012. Boet och det omfattande reviret kring det har avgränsats från planeringsområdet.

Som boträd för fiskgjuse lämpar sig t.ex. en tall med hjortronformad krona som reser sig över omgivningen och som är tillräckligt stark för att bära den tunga bokonstruktionen. På grund av ekonomibruket av skogarna i Södra Finland finns det ont om lämpliga boträd för fiskgjuse. Fågeln är helt beroende av konstgjorda bon gjorda av människo-

Avokallio suunnittelalueen länsiosassa.
Berg i dagen i västra delen av planeringsområdet.



Eriksnäsins luontoselvityksen kohteet. Kalasääsken turva-alue merkitty karttaan oranssilla viivarasterilla ja kalliokohteet vaaleanpunaisella.

Objekten i naturinventeringen av Eriksnäs. Skyddsområdet kring fiskgjuseboet visas med orange linjerastering och bergobjekten med ljusrött.

tekopesistä. Myös Eriksnäsissä sijaitseva pesä on ihmisen tekemä. Eriksnäsän alueella pesivä kalasääski on yksi kuu-desta Sipoon alueella vuonna 2011 pesineestä parista, joten paikka on luonnonsuojelullisesti hyvin arvokas. (Faunatica 2010–2012)

Reviirialueen laajuus on määritetty luontoselvityksessä (liite 2). Kalasääski on erittäin ihmisarka laji ja emo pake-nee pesästä ihmisen havaittuaan. Metsäisillä alueilla revii-rialue on 100–300 metriä, avoimilla alueilla, missä näky-vyys on parempi, etäisyys tulee olla suurempi. Eriksnäsän pesäpaikalla lännen ja luoteen puolella turvarajan minimi on 400 m. Pesän länsipuolinen mäki jää näkösuojaksi ja äänenvaimentimeksi. Pohjoisessa ja koillisessa tarvitaan toiminnalta rauhoitettua alaa vähintään 350 metriä, kos-ka väliin jää hieman tiheämpää puustoa ja maasto laskee alemmas.

Turva-alueelle ei tule rakentaa opastettuja polkuja, virkis-tysalueita tai muita pesämäen suuntaan ihmisiä houkutte-levia ja ohjaavia reittejä.

Ekologiset käytävät

Ekologiset käytävät ovat yhtenäisiä luonnonmukaisia alu-eita, joiden avulla eläimet voivat siirtyä osa-alueelta toi-selle mahdollisimman turvallisesti. Ekologisia käytäviä tar-vitsevia lintulajeja ovat erityisesti tiaiset, kanalinnut, pe-tolinnut ja pöllöt. Kaavoituksessa yhteydet tulisi varmistaa siten, että ne säilyvät puustoltaan yhtenäisinä. Suunnitte-lualueelle luontoselvityksessä merkityt yhteydet palvele-vat itä-länsisuuntaista siirtymistä. (Faunatica 2010–2012)

Maiseman erityispiirteet

Alueen maisemarakenteen päälinjan muodostavat monil-ta osin jyrkkärinteiset kallio- ja moreeniselänteet, joiden väliin jää melko pienialaisia peltolaaksoja. Peltoaueat muodostavat kiinnostavia maisematiloja, joita pyritään säilyttämään ja hyödyntämään avoimina viheralueina alu-een suunnittelussa.

Suunnittelualueella maaston korkeuserot ovat enimmil-lään 30 metriä: korkein kallioselänne nousee noin 34 met-riin ja alavimmat alueet ovat puolestaan 4 mmpy. Suunnit-telualueen ulkopuolella on vielä suurempia korkeuseroja. Eriksnäsän korkein kohta sijaitsee Nånranklobbenilla, noin 50 mmpy.



*Peltoaukea suunnittelualueella.
Åkerfält i planeringsområdet.*

hand. Även boet i Eriksnäs har byggts av människohand. Fiskgjusarna som häckar i Eriksnäs är ett av sex par som påträffades i Sibbo med omgivning år 2011, och därför är platsen mycket värdefull med tanke på naturskyddet. (Faunatica 2010–2012)

Revirets omfattning har fastställts i naturinventeringen (bi-laga 2). Fiskgjusen är en mycket folkskygg art och honan flyr om hon upptäcker en människa. I skogsområden är reviret 100–300 meter, i öppna områden med bättre sikt bör avståndet vara ännu längre. Kring boet i Eriksnäs är minimiavståndet till skyddsgränsen i västlig och nordväst-lig riktning 400 m. Backen väster om boet skyddar mot insyn och dämpar ljud. I norr och i nordost behövs en fre-dad zon på minst 350 m, eftersom det finns något tätare trädbestånd emellan och terrängen sluttar nedåt.

I skyddsområdet bör man inte anlägga skyltade stigar, re-kreationsområden eller andra leder som lockar och diriger-ar människor i riktning mot bobacken.

Ekologiska korridorer

Ekologiska korridorer är sammanhängande områden i na-turligt tillstånd över vilka djuren kan förflytta sig från ett delområde till ett annat på ett så tryggt sätt som möjligt. Av fågelarterna behöver särskilt mesar, hönsfåglar, rovfåg-lar och ugglor ekologiska korridorer. Vid planläggningen bör man säkerställa att förbindelserna har ett samman-hängande trädbestånd. De korridorer som märkts ut i na-turinventeringen gör det möjligt för djuren att förflytta sig i östlig-västlig riktning. (Faunatica 2010–2012)

Landskapets särdrag

Huvuddraget i landskapsstrukturen utgörs på många stäl-len av brant sluttande bergs- och moränåsar, mellan vilka det ligger relativt små åkerdalar. Åkerfälten bildar intres-santa landskapsrum som man vid planeringen strävar ef-ter att bevara och använda som öppna grönområden.

I planeringsområdet är höjdskillnaden i terrängen som mest 30 meter: den högsta klippåsen stiger till ca 34 me-ter och de flackaste områdena ligger på 4 m.ö.h. Utanför planeringsområdet är höjdskillnaderna ännu större. Den högsta punkten i Eriksnäs finns på Nånranklobben, ca 50 m.ö.h.



*Nykärrin pitkänomainen peltoaukea.
Det avlånga åkerfältet Nykärr.*

Maisemallisten elementtien, selänteiden, laaksojen, vesistöjen ja teiden risteyskohtiin muodostuu maisemassa solmukohtia, joissa koettu maisematila muuttuu. Suunnittelualueelle on tunnistettu kaksi maisemallista solmukohtaa. Toinen sijaitsee suunnittelualueen itäosassa paikassa, jossa kallioselänteet muuttuvat viljelymaisemaksi. Tästä alkaa Eriksnäsän laajempi viljelymaisema, jossa Kalkkirannantien molemmin puolin avautuvat Bulsängenin, Jontaksen ja Parisin peltoalueet. Toinen solmukohta sijaitsee pienemmän pitkänomaisen peltoalueen (Nykärr) ja Eriksnäsintien risteyskohdassa.

Eriksnäsän tärkeimmät maamerkit sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella. Eriksnäsän kartano on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä kokonaisuus. Toisaalla, Hangelbyn peltoaukealla maamerkkeinä toimivat puustoisille kumpareille rakennetut maatila- ja asuinrakennukset.

Pienilmasto

Maaperältään vettä läpäisevät alueet (esim. moreeni, sora, karkea hietta ja hiekka) ovat myös pienilmastollisesti miellyttäviä. Vettä läpäisemättömät maa-ainekset, kuten turve- ja liejuperäiset ainekset sen sijaan keräävät kosteutta ja kylmää. Pienilmastoon vaikuttaa myös rinnealueilla ilmansuunta: luode, pohjois- ja koillisrinteillä auringon lämmittävä vaikutus on pienin ja pohjoisesta puhaltavat kylmät tuulet. Erityisesti avoimien viljelysalueiden laidat ovat usein tuulisia. (Eriksson Arkkitehdit 2010)

Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu osittain Hangelbyn pohjavesialueeseen (0175309), joka on veden hankintaan soveltuva alue. Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelman laatimisen yhteydessä vuonna 2008 alue on luokiteltu uudelleen luokkaan II.

Alueella on tehty pohjavesitutkimus vuonna 1972 (Suunnittelukeskus-MKR Oy). Tutkimuksen perusteella on muodostuvan pohjaveden määräksi arvioitu 300 m³/d. Alueella ei ole käytössä olevaa pohjavedenottoa.

Pohjavesialue on laajuudeltaan noin 1,8 km². Pohjavesialueen sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa. Pohjavesialueelle ei saa osoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavaa toimintaa. Asemakaavassa pohjavesialueelle osoitetaan pohjaveden suojelumääräys, joka on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä.

Valuma-alueet ja virtausreitit

Alueelle on laadittu yleispiirteinen hulevesiselvitys Eriksnäsän osayleiskaavatyön yhteydessä ja toinen tarkempi selvitys asemakaavatyön aikana (FCG 2012 ja FCG 2013). Asemakaavatyön aikana laaditussa hulevesiselvityksessä on esitetty hulevesin yleis- ja hallintasuunnitelma, jonka vaatimukset on huomioitu asemakaavassa.

Där som landskapselementen, åsarna, dalarna, vattendragen och vägarna möts uppkommer knutpunkter där det upplevda landskapsrummet förändras. I planeringsområdet har två landskapsmässiga knutpunkter identifierats. Den ena ligger i planeringsområdets östra del där klippåsarna övergår i odlingslandskap. Här tar det vidsträckt odlingslandskapet i Eriksnäs över. På båda sidorna av Kalkstrandsvägen öppnar sig åkerfälten Bulsängen, Jontas och Paris. Den andra knutpunkten ligger i korsningen av Eriksnäs vägen och ett mindre, avlångt åkerområde (Nykärr).

De viktigaste landmärkena i Eriksnäs finns utanför planeringsområdet. Eriksnäs gård är en kulturhistoriskt och landskapsmässigt betydande helhet. Åt andra hållet, i vid åkerlandskapet i Hangelby, är jordbruks- och bostadsbyggnaderna på de skogsklädda kullarna landmärken.

Mikroklimat

Områden där marken släpper igenom vatten (t.ex. morän, grus, grovmo och sand) är behagliga även beträffande mikroklimatet. Jordarter som inte släpper igenom vatten, såsom torv- och slambaserade arter, samlar däremot fukt och kyla. På mikroklimatet inverkar också sluttningarnas väderstreck: på sluttningar som vetter mot nordväst, norr och nordost värmer solen minst och kalla vindar blåser in från norr. Särskilt kanterna av öppna odlingsområden är ofta blåsiga. (Eriksson Arkitekterna 2010)

Grundvatten

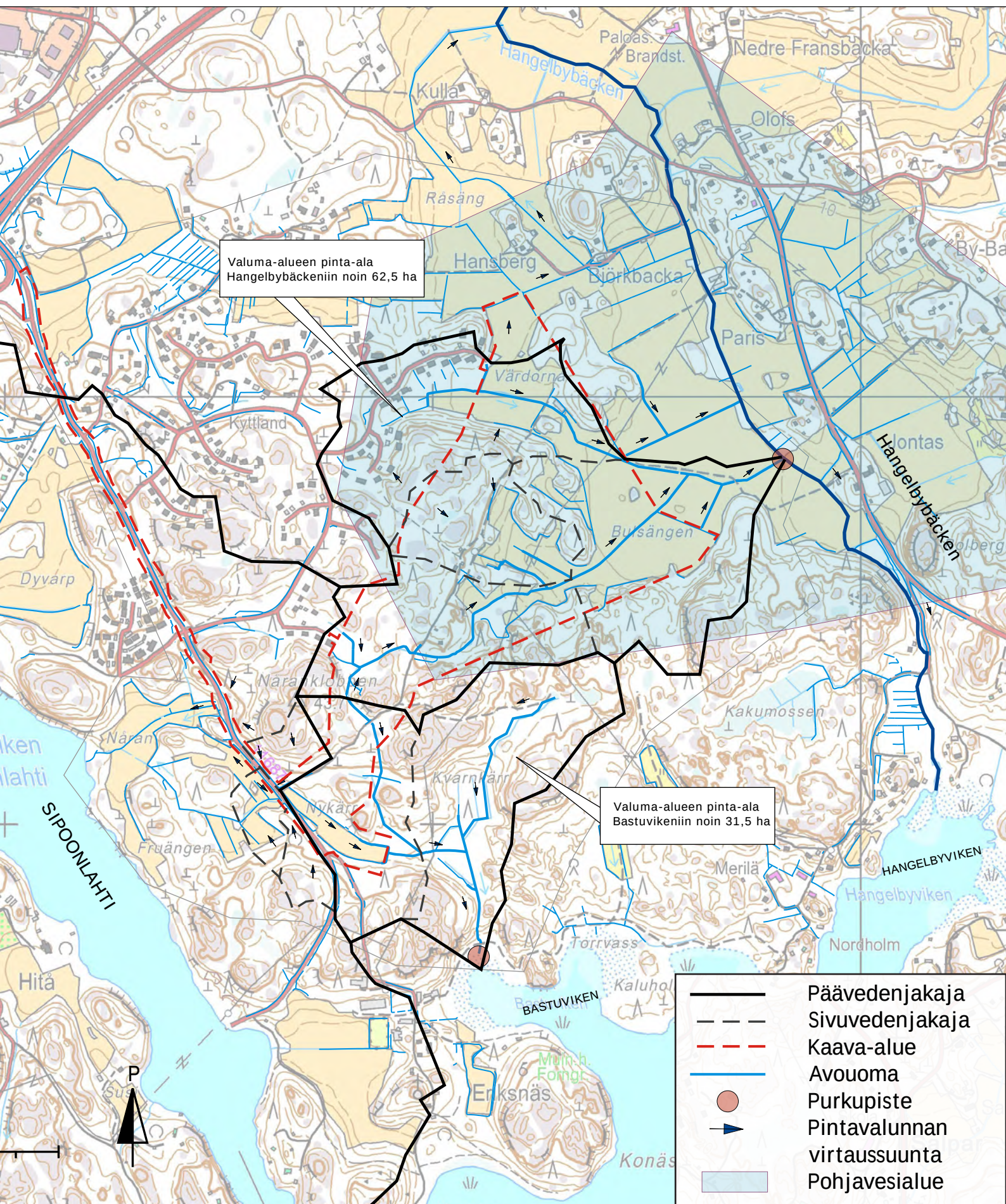
Planeringsområdet ingår delvis i Hangelby grundvattenområde (0175309), som är ett för vattentäkt lämpligt område. I samband med utarbetandet av en skyddsplan för grundvattnet i Sibbo år 2008 omklassificerades området till klass II.

En grundvattenundersökning gjordes i området år 1972 (Suunnittelukeskus-MKR Oy). Utifrån undersökningen uppskattades mängden grundvatten till 300 m³/d. I området finns för närvarande ingen vattentäktverksamhet.

Grundvattenområdet omfattar ca 1,8 km². Grundvattenområdets läge visas på kartan nedan. I dessa områden får inga verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet anvisas. I detaljplanen förses grundvattenområdet med en bestämmelse om skydd av grundvattnet. Denna ska tas i beaktande vid byggandet och andra åtgärder.

Avrinningsområden och strömningsrutter

I samband med arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Eriksnäs gjordes en dagvattenutredning i stora drag i området, och en mer exakt utredning gjordes under detaljplaneprocessen (FCG 2012 och FCG 2013). I den senare ingår en allmän dagvattenplan med riktlinjer för hur dagvattnet ska hållas under kontroll. Kraven i denna har tagits i beaktande vid utarbetande av detaljplanen.



Valuma-alueet, vedenjakajat ja pohjavesialue kartalla. Eriksnäs II asemakaava-alueen hulevesiselvitys. FCG 2013.

Avrinningsområden, vattendelare och grundvattensområdet på kartan. Dagvattenutredning för Eriksnäs II detaljplan. FCG 2013.

Asemakaavan alue kuuluu osittain Hangelbybäckenin, Bastuvikeniin ja Sipoonlahteen laskeviin osavaluma-alueisiin. Hangelbybäckenin suuntaan laskevan osavaluma-alueen pinta-ala on noin 63 ha, josta kaava-alueen osuus on noin 37 ha. Bastuvikeniin metsänoroja pitkin laskeva osavaluma-alue on noin 32 ha josta kaava-alueen osuus on noin 6 ha. Sipoonlahteen kaava-alueelta päätyy pintavedet pääasiassa vain Eriksnäsintien osalta. (FCG 2013)

Hangelbyvikenin merenlahti on matala ja sinne kulkeutuu kiintoainesta ja ravinteita puroumasta. Eriksnäs osayleiskaavan hulevesiselvityksessä todetaan, että paikalliset asukkaat ovat esittäneet huolensa lahteen laskevan puron (Hangelbybäcken) alajuoksun tulvaongelmista. Hangelbyvikenin kuormitusta pyritään asemakaava-alueella hallitsemaan kohdistamalla toimenpiteet hulevesien kuormituslähteiden läheisyyteen, koska puron alajuoksulle keskitetystä hidastus- tai käsittelyaltaasta tulisi hyvin massiivinen. (FCG 2012)

Suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat osin Sipoonlahden ja osin Mustalaxin, Bastuvikenin ja Hangelbyvikenin valuma-alueisiin. Eriksnäs osayleiskaavan tehokkain rakentaminen tullee sijoittumaan Sipoonlahden valuma-alueille. Tämän asemakaavan vaikutukset Sipoonlahteen ovat vielä melko vähäisiä, mutta mikäli osayleiskaavaluonnoksen suunnitelmat toteutuvat, Sipoonlahden valuma-alueella läpäisemättömän pinnan kokonaismäärä nousee jopa 40 prosenttiin (25 %-yksikköä). (FCG 2012)

Kuivatusreitteinä hyödynnetään pääosin nykyisen maanpinnan mukaisia avouomia. Kaava-alueen ulkopuolella Bastuvikeniin laskevan noron osa on luokiteltu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Maaperä

Suunnittelualue on topografialtaan hyvin vaihtelevaa kallio-, kitkamaa- ja savikkoaluetta. Korkeuserot ovat suuria. Alavimmilla kohdilla jyrkkäpiirteisten avokallioiden lomasaa on savikkoa, soistuneita alueita ja peltoaukeita.

GTK:n maaperäkartan perusteella kalliopinta kasvukerroksen alla on peltoalueiden savikoita lukuun ottamatta lähellä maanpintaa. Alueelle on tehty yleispiirteinen rakennettavuusselvitys (GeoUnion, 2010) Eriksnäs osayleiskaavatyön yhteydessä. Oheisessa tutkimuskartassa on esitetty alueina savikot, turve-, kallio- ja kitkamaa-alueet. Maaperä- ja rakennettavuuskartat ovat raportin liitteenä (liitteet 4 ja 5).

Kallio- ja kitkamaa-alueilla rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa anturoilla ja maanvaraisella alapohjalla kantavan maakerroksen tai kallion varaan. (GeoUnion, 2010)

Savikkoalueilla rakentaminen edellyttää massanvaihtoja (ohuet savikot) tai paaluperustusta sekä kantavaa alapohjaa. Savikoilla maan pinnan korottamista on mahdollisuuksien mukaan vältettävä, koska odotettavissa olevat painumat ovat merkittäviä. Mikäli painumat ovat sallittuja

Detaljplaneområdet överlappar delvis med de delavrinningsområden som rinner ut i Hangelbybäcken, Bastuviken och Sibboviken. Det delavrinningsområde som rinner ut i Hangelbybäcken omfattar ca 63 ha, varav planområdets andel är ca 37 ha. Det delavrinningsområde som rinner ut längs skogsbäckar till Bastuviken omfattar ca 32 ha, varav planområdets andel är ca 6 ha. Till Sibboviken rinner ytvatten främst bara från Eriksnäsvägen. (FCG 2013)

Havsviken Hangelbyviken är grund och hit forslas sediment och näringsämnen från bäckfåran. I dagvattenutredningen i anslutning till Eriksnäs delgeneralplan konstateras att de lokala invånarna har uttryckt sin oro över översvämningss Problemen i det nedre loppet av bäcken (Hangelbybäcken) som rinner ut i viken. I detaljplaneområdet strävar man efter att kontrollera belastningen på Hangelbyviken genom att rikta åtgärder till näromgivningarna kring belastningskällorna eftersom en fördröjnings- eller behandlingsbassäng vid det nedre loppet skulle bli mycket massiv. (FCG 2012)

Dagvattnet från planeringsområdet strömmar dels till avrinningsområdena till Sibboviken och dels till avrinningsområdena till Mustalax, Bastuviken och Hangelbyviken. Det mest effektiva byggandet i Eriksnäs delgeneralplanen kommer att finnas i avrinningsområdena till Sibboviken. Konsekvenserna av denna detaljplan för Sibboviken är alltså jämt tämligen ringa, men om planerna i utkastet till delgeneralplanen sätts i verket, ökar den yta i avrinningsområdet som inte släpper genom vatten (med 25 procentenhet) till hela 40 %. (FCG 2012)

Som dräneringsleder utnyttjas främst öppna fåror i den nuvarande markytan. En del av en rännil utanför planområdet, vilken rinner ut i Bastuviken, har klassificerats som en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen.

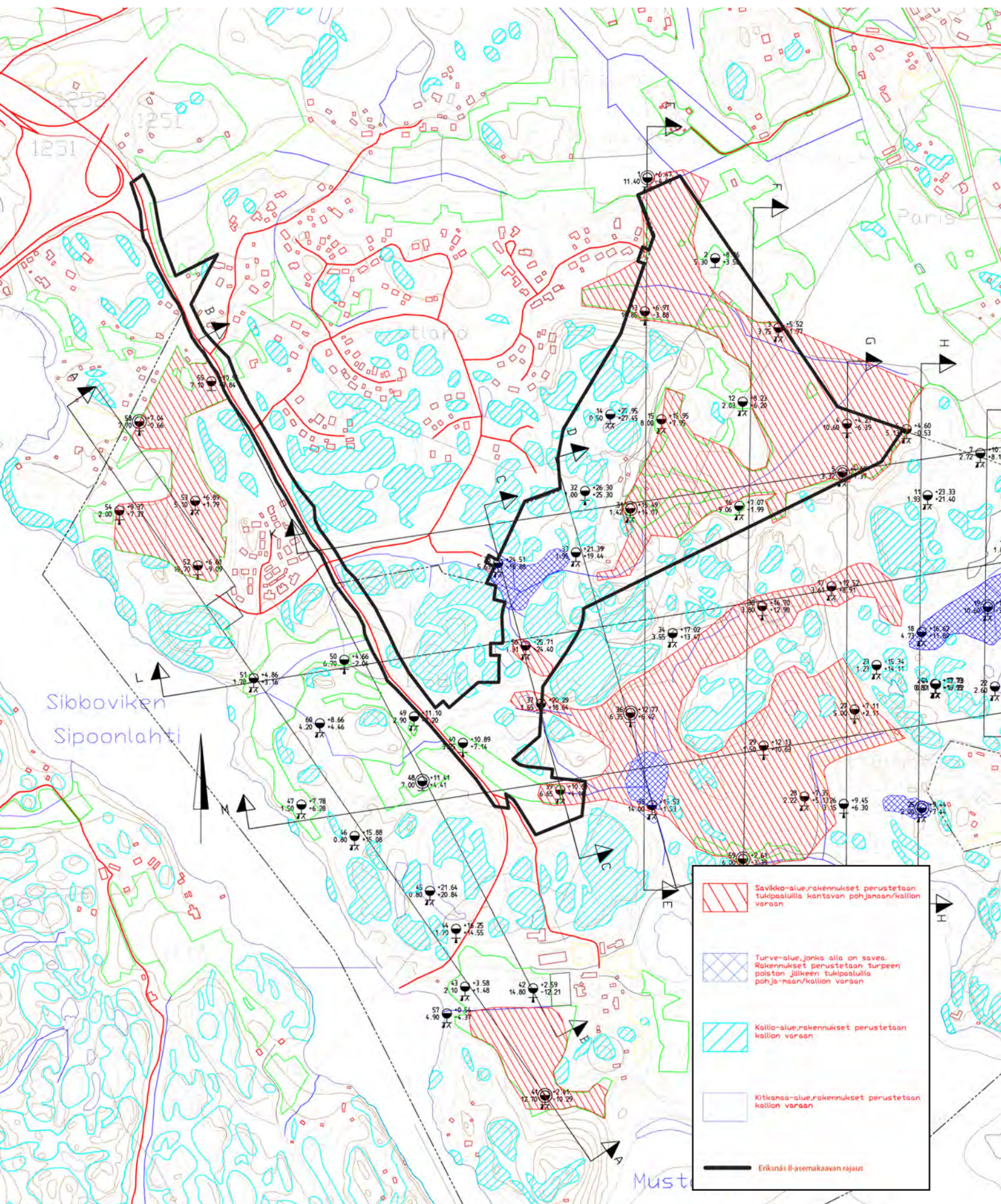
Jordmån

Planeringsområdet är beträffande topografin ett mycket omväxlande landskap med klippor, friktionsjord och lermark. Höjdskillnaderna är stora. De lägsta ställena består av branta berg i dagen med lermark, försumpade områden och åkerfält emellan.

Geologiska forskningscentralen GTK:s jordmånskarta visar att bergsytan under vegetationsskiktet ligger nära markytan med undantag för lermarksområdena på åkrarna. Bygghärdheten utreddes i stora drag i samband med delgeneralplanen för Eriksnäs (GeoUnion, 2010). Kartan intill illustrerar de olika områdena av lermark, torv, klippor och friktionsjord. Jordmån- och bygghärdhetskartor finns som bilaga till rapporten (bilagor 4 och 5).

På bergiga områden och områden med friktionsjord kan bygghärderna i regel grundläggas med grundelement och bottenplatta på mark på det bärande jordskiktet eller berget. (GeoUnion, 2010)

I lermarksområden förutsätter byggande utbyte av jordmassor (tunna lerskikt) eller pågrundning samt bärande



Rakennettavuusselvitys, tutkimuskartta, GeoUnion 2010. Suunnittelualue rajattu vihreällä viivalla.
 Utredning om bygghäheten, undersökningskarta, GeoUnion 2010. Planeringsområdet har avgränsats med en grön linje.

arvoja suuremmat, on piha- ja katualueiden maaperä vahvistettava esimerkiksi stabiloimalla, esikuormittamalla, massanvaihoilla tai paaluttamalla. Myös putkijohtojen perustamistavassa tulee huomioida mahdolliset painumat. (GeoUnion, 2010)

Virkistysalueet

Suunnittelualue on nykyisellään alueen asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytössä. Alueelle on muodostunut polkuja ja metsäalueilla käydään mm. poimimassa marjoja ja sienä. Eriksnäs kartan hevosharrastajat käyvät ratsastamassa alueella. Tavoitteena on huomioida asemakaavotuksessa alueen virkistyskäyttö osoittamalla viheralueita ja kevyenliikenteenreittejä.

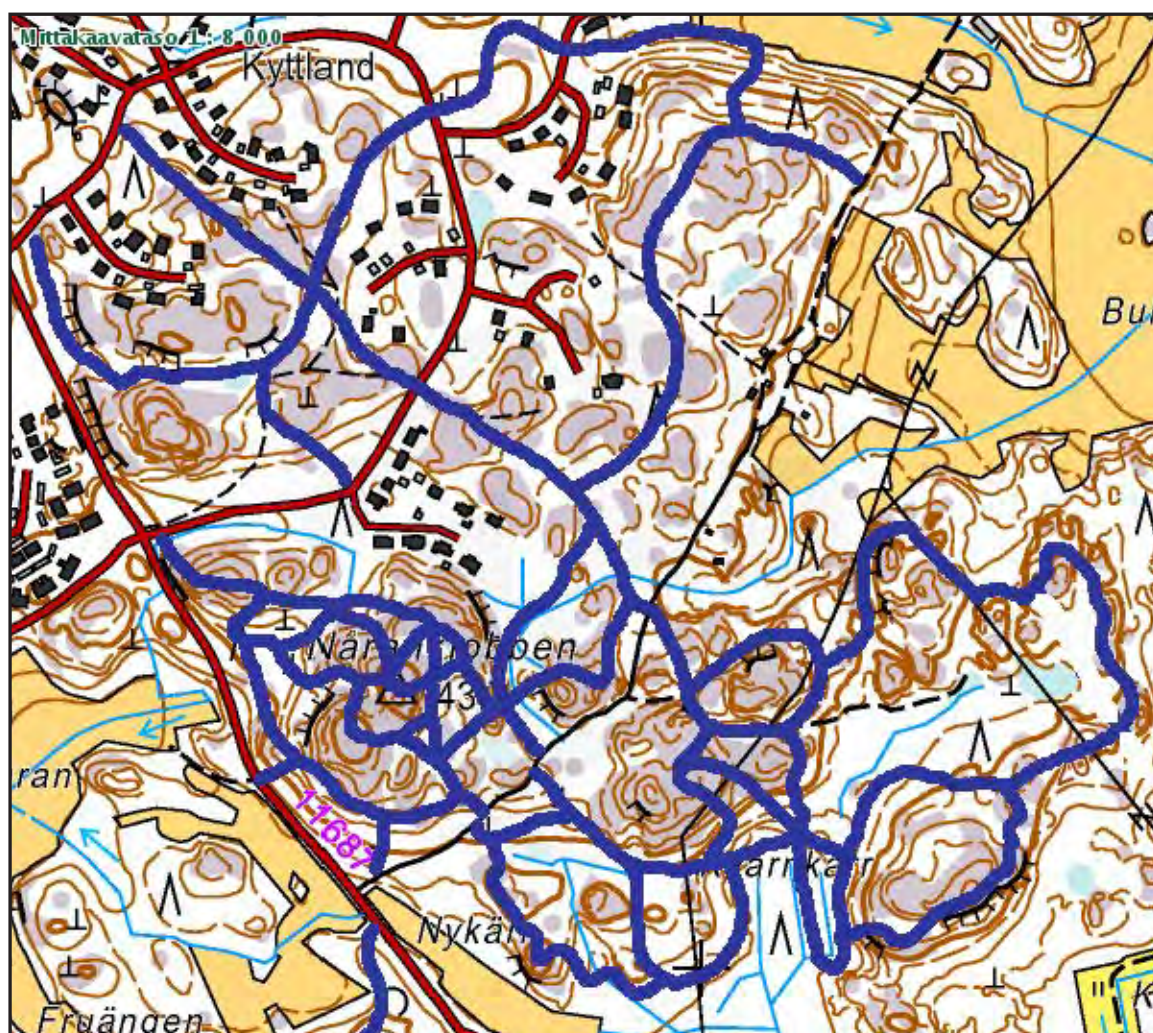
bottenplatta. I leriga områden bör man i mån av möjlighet undvika att höja markytan eftersom betydande marksättning är att vänta. Om sättningarna är större än de tillåtna värdena, ska jordmånen i gårds- och gatuområdena stärkas t.ex. genom stabilisering, förbelastning, utbyte av jordmassor eller pålning. Eventuella sättningar bör även tas i beaktande i sättet att lägga rörledning. (GeoUnion, 2010)

Rekreatiomsområden

I dag använder invånarna planeringsområdet för rekreation och friluftsliv. Det har uppkommit stigar i området och i skogarna blockerar man bär och svamp. Från Eriksnäs gård kan ryttare rida ut i terrängen i området. I detaljplaneringen är ett mål att ta fasta på rekreatiionsbruket genom att anvisa grönområden och cykel- och gångbanor.

Alueen nykyinen polkuverkosto, Eriksnäs asukasyhdistyksen kartta.

Det nuvarande nätverket av stigar. Kartan har sammanställts av boendeföreningen i Eriksnäs.



*Ilmakuva. Suunnittelualueen raja merkitty kuvaan punaisella.
Flygfoto. Planeringsområdets gräns har märkts ut med rött.*



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi suurehko maatalousrakennus (lato) sekä kaksi mökkimäisten rakennusten muodostamaa pihapiiriä, joiden rakennukset ovat pääosin purkukuntoisia. Toisessa pihapiirissä sijaitseva aittarakennus vaikuttaa hyväkuntoiselta. Aitan säilyttäminen ja siirtäminen sopivaan paikkaan alueella lienee mahdollista. Muilta osin alue on rakentamatonta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Eriksnäs I -pientaloalue.

Eriksnäsän kartano

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Eriksnäsän kartano ympäristöineen sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. 1500-luvun lopulla säteritilana ja myöhemmin elinikäisenä rälssitilana ollut kartanoympäristö kuuluu Sipoonlahden kulttuurimaisemaan. Eriksnäsän kartanoympäristö on luokiteltu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi kohteeksi. Museovirasto on vuonna 1993 luokitellut alueen rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin, mutta vuonna 2009 vahvistetussa inventoinnissa Eriksnäs ei enää kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin.

Kartanorakennus on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sillä on rakennus- ja paikallishistoriallista arvoa. Puutarha



*Purkukuntainen saunamökki alueella.
Bastustuga i rivningsskick.*

3.1.2 Den byggda miljön

I planeringsområdet finns en större jordbruksbyggnad (ett uthus) och två gårdsområden med stugliknande byggnader. De senare nämnda husen är i huvudsak i rivningsskick. I det ena gårdsområdet finns emellertid en bod som förefaller vara i gott skick. Det torde vara möjligt att bevara och flytta boden till en lämplig plats inom området. De övriga delarna av området är obebyggda. På planeringsområdets norra sida ligger småhusområdet Eriksnäs I.

Eriksnäs gård

Eriksnäs gård med omgivningar ligger söder om planeringsområdet. Gården har ett högt kulturhistoriskt värde. Gårdsmiljön, som var ett säteri i slutet av 1500-talet och senare ett fräsehemman på livstid, hör till kulturlandskapet kring Sibboviken. I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har Eriksnäs gård med omgivningar klassificerats som ett arkitektoniskt, historiskt och miljömässigt värdefullt objekt. År 1993 klassificerade Museiverket området som ett objekt som hör till de betydande kulturhistoriska miljöerna av riksintresse, men i inventeringen som fastställdes år 2009 ingår Eriksnäs inte längre i de värdefulla objekten av riksintresse.

Huvudbyggnaden har en förstklassig arkitektur med såväl byggnads- som lokalhistoriskt värde. Trädgården med sina många ädelträd grundades under Nordenskiöldarnas



*Purkukuntainen talo alueella.
Hus i rivningsskick.*



*Eriksnäs I -asuinalueen reunaa suunnittelualueelta pohjoiseen.
Kanten av bostadsområdet Eriksnäs I från planeringsområdet mot norr.*

monine jalopuulajeineen on perustettu 1700-luvulla Nordenskiöldien aikana. Silloin rakennettiin myös tuulimylly ja luonnonkivinavetta (n. 1750), joka lienee pitäjän vanhin. Torppia kartanolla oli tuolloin viisi. Myöhemmin Eriksnäs perusti kalastajatorppia mm. Simsalöön, Krämaröarneille sekä Eestiluotoon.

Nykyinen päärakennus rakennettiin vuonna 1810, kun aikaisempi kartano paloi. Kartanon päärakennus sivurakennuksineen on hyvin säilynyt ja se muodostaa arvokkaan kokonaisuuden työntekijöiden asuntojen, tuulimyllyn, nykyisin talleina toimivien rakennusten, sekä muiden talousrakennusten ja hevoslaitumien kanssa.

Kartanoa ympäröi suuripiirteinen viljelymaisema ja komeat luonnonmaisemat. Kartanomiljöön maisemallisia arvoja ovat vanha, kookas luonnonpuusto sekä monilajinen kulttuuriperäinen jalopuusto. Kartanopuutarha on ollut Sipoon hienoin ja se on osittain säilynyt. Puutarhan kuokistuskaudella 1700-luvun lopulla siellä viljeltiin suomalaisittain erikoisia lajeja, kuten jalopähkinäpuita ja amerikkalaisia luumupuita. Kasvihuoneessa viljeltiin eksoottisia kasveja, kuten viiniköynnöstä, sitruuna ja viikunapuita.

Nykyisin kartano on yksityisomistuksessa ja siellä toimii ratsastuskeskus, jonka tarpeisiin on rakennettu uusia rakennuksia, ratsastuskenttä ja tarhoja.



*Eriksnäsän kartanoympäristöä.
Eriksnäs gård med omgivning.*



*Suunnittelualueella oleva lato.
Uthuset i området.*

tid på 1700-talet. Då byggdes även en väderkvarn och en ladugård av natursten (ca år 1750), vilken torde vara socknens äldsta. På den tiden fanns det fem torp i anslutning till gården. Senare grundade Eriksnäs fiskartorp bl.a. på Simsalö, Krämaröarna och Eslotan.

Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes år 1810 när att den tidigare förstördes i en eldsvåda. Huvudbyggnaden med annexbyggnaderna har bevarats väl och utgör en värdefull helhet i kombination med arbetarbostäderna, väderkvarnen, de byggnader som idag fungerar som stall samt de övriga ekonomibyggnaderna och hästhagarna.

Gården omges av ett vidsträckt odlingslandskap och vackra naturvyer. Till gårdsmiljöns landskapsmässiga värden hör det gamla, resliga, naturliga trädbeståndet samt det mångsidiga, kulturbetingade ädelträdsbeståndet. Trädgården har varit den finaste i hela Sibbo och har delvis bevarats. Under trädgårdens blomstringstid i slutet av 1700-talet odlades för finländska förhållanden ovanliga arter, såsom valnötsträd och amerikanska plommonträd. I växthuset odlades exotiska växter, såsom vinranka, citron och fikonsträd.

Idag är gården privatägd. Ägarna driver ett ridcentrum för vilket man har byggt nya hus, ridplaner och hagar.



*Eriksnäsän kartano. Sipoon kulttuuriympäristöselvitys.
Eriksnäs gård. Sibbo kommuns utredning om kulturmiljöer.*



*Metsätie, joka kulkee suunnittelualueen halki.
Skogsvägen som går genom planeringsområdet.*

Muinaisjäännökset

Museoviraston tietojen perusteella alueella tunnetaan yksi mahdollinen muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, Hangelby Bults Åker (kohdenro 1000018787), joka on historiallisen ajan asuinpaikka. Kohteen tarkkaa rajausta ei ole tutkittu, joten paikalla tulee tehdä muinaismuistolain 13§ tarkoittama tarkkuusinventointi. Selvityksen perusteella museovirasto arvioi kaavan vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Museoviraston ohjeistuksen mukaan tämän tyyppiset kohteet tulee huomioida kaavamerkinnöissä, kun niihin kaavoituksen seurauksena kohdistuu huomattava maankäytön muutos. Lisäksi tulee varmistaa, että kaivaminen välittömästi keskeytetään ja että havainnoista ilmoitetaan välittömästi Museovirastoon, mikäli kaivutöiden yhteydessä löytyy vanhojen rakennusten jäännöksiä tai kulttuuri-kerroksia. Asemakaavaehdotuksessa muinaisjäännöksen oletettu sijaintialue on rajattu sm-merkinnällä.

Fornlämningar

Utifrån uppgifter från Museiverket känner man till en potentiell fast fornlämning som är fredad med stöd av lagen om fornminnen, nämligen Hangelby Bults Åker (objekt nr 1000018787), som är en boplatz från historisk tid. Eftersom ingen exakt avgränsning av objektet har undersökts, bör en specialinventering som avses i 13 § i lagen om fornminnen utföras. Med utgångspunkt i denna utredning bedömer Museiverket planens konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet.

Enligt Museiverkets anvisningar ska objekt av det här slaget beaktas i planbeteckningarna, ifall de till följd av planläggningen berörs av en betydande ändring i markanvändningen. Därtill ska man säkerställa att grävning avbryts omedelbart och att observationer utan dröjsmål anmäls till Museiverket, ifall man i samband med grävarbeten påträffar rester av gamla byggnader eller kulturskikt. I förslaget till detaljplan har den plats där fornlämningen antas vara belägen avgränsats med beteckningen sm.

Arkeologisen tarkkuusinventoinnin selvitysalueen rajaus kaavaluonnoskartalla (punainen alue).

Avgränsning av det område som den arkeologiska specialinventeringen ska omfatta på detaljplaneutkast (rött område).



Liikenneverkko

Eriksnäs in vanhin tielinjaus on Eriksnäsintie, joka alkujaan johti kartanolta Söderkullan kartanolle edelleen Nikkilään kirkolle. Vanhempi tielinjaus Eriksnäs in kartanolta Hangelbyn suuntaan kulki rannan suuntaisesti. Uudempi tie Hangelbyn suuntaan on Storängeniin päättävä tie, joka vielä 1930 jatkui peltojen yli Kalkkirannantielle.

Asemakaava-alueen sisällä ei nykyisellään ole yleisiä teitä. Eriksnäsintieltä haarautuva metsätie halkaisee suunnittelualueen lounais-koillissuunnassa. Metsäalueilla on virkistyskäytön myötä syntyneitä polkuja. Eriksnäs in ja Söderkullan välillä on toteutettu väliaikainen kevytliikenneväylä Stor-Rösintieltä Neiti Miilintien risteykseen (karttakuva alla).

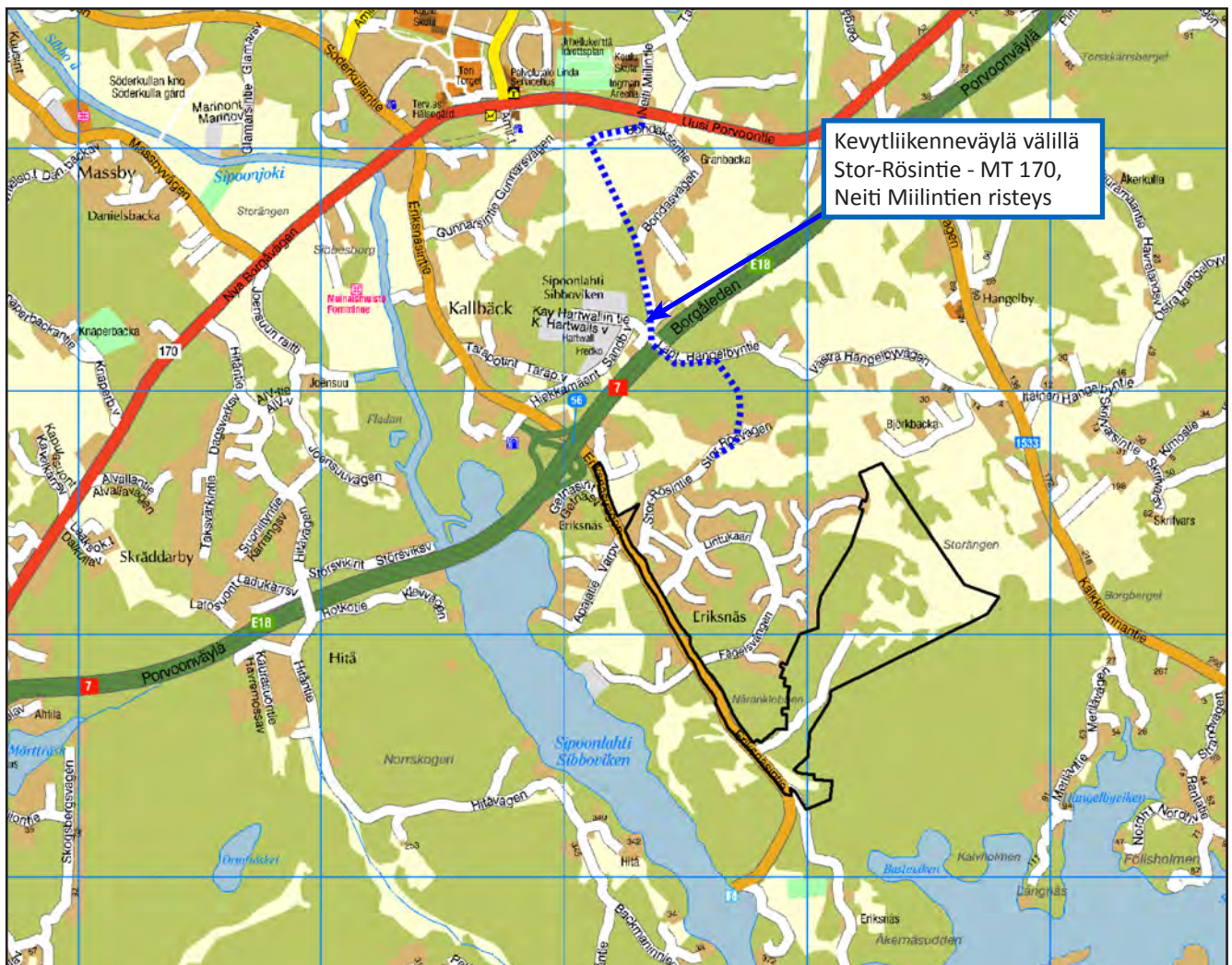
Uusi asuinalue liittyy olemassa olevaan Eriksnäsintiehen uuden kokoojakadun kautta. Asemakaavassa on huomioitu kevyen liikenteenväylän toteuttaminen Eriksnäsintien varteen. Uusi kevyen liikenteen yhteys on osoitettu Pyykujan päästä ja Palokärjentien jatkeeksi on osoitettu kevyelle liikenteelle ja huoltoajalle tarkoitettu katu.

Trafiknätet

Den äldsta vägsträckningen i Eriksnäs är Eriksnäsvägen, som ursprungligen ledde från Eriksnäs gård till Söderkulla gård och vidare till Nickby kyrka. Den äldre vägsträckningen från Eriksnäs gård åt Hangelbyhållet gick i riktning med stranden. Den nyare vägen mot Hangelby är den väg som slutar vid Storängen och som ännu år 1930 fortsatte över åkrarna till Kalkstrandsvägen.

För närvarande finns det inga allmänna vägar inom detaljplaneområdet. Skogsvägen som viker av från Eriksnäsvägen klyver planeringsområdet i riktningen sydväst-nord-öst. I skogarna finns det stigar som uppkommit i och med rekreationsbruket. En tillfällig lätttrafikled mellan Eriksnäs och Söderkulla har genomförts från Stor-Rösvägen till Fröken Miilsvägens korsning.

Det nya bostadsområdet ansluter sig till den befintliga Eriksnäsvägen via en ny matargata. I detaljplanen har man beaktat att en cykel- och gångbana ska byggas utmed Eriksnäsvägen. En ny cykel- och gångbana har anvisats från ändan av Järpgränden, och som en förlängning av Spillkråksvägen har en gata anvisats för lätt trafik och service-traffic.



Kevytliikenneväylä välillä Stor-Rösintie - MT 170/ Neiti Miilintien risteys kunnan opaskartalla sinisellä katkoviivalla.

Alueelta on linja-autoyhteydet Söderkullan kautta Nikkilään, Helsinkiin ja Porvooseen. Tällä hetkellä Porvoon ja Helsingin välinen linja-autoliikenne ei pysähdy Eriksnäsintien kohdalla. Pysäkki edellyttäisi moottoritien liittymään läpi-jokaistan rakentamista linja-autoille.

Kunnallistekniikka

Asemakaava-alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Osa kaava-alueen viemäroinnistä on toteutettavissa Eriksnäs I -alueen jatkeena (Liite 3: Putki- ja johtokartta). Muilta osin alueen rakentaminen edellyttää uuden viemäri- ja johtolinjan rakentamisen Eriksnäsintien varteen moottoritien pohjoispuolella sijaitsevalle pumppaamolle asti. Uudelle alueelle on varattu paikat kahdelle jätevesipumppaamolle.

Keravan Energia suunnittelee kaukolämmön rakentamista alueelle. Sen toteuttaminen edellyttää kuitenkin riittävän suurta liittymää. Alkuvaiheessa kaukolämpö toteutetaan väliaikaisella, siirrettävällä lämpöyksiköllä. Sille on varattu EN-korttelialue kaava-alueen eteläosasta, ensimmäisessä vaiheessa toteutettavien kerrostalokorttelien tuntumasta.

Palvelut

Eriksnäsintien alue tukeutuu nykyisellään Söderkullan keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Päiväkotipaikat ovat pääosin Hansaksen päiväkodissa. Tällä hetkellä alueen alaluokkalaiset käyvät koulu Söderkulla skolcentrumissa ja yläluokat Sipoonlahden koulussa.

Asemakaavassa on varattu yleisten rakennusten korttelialue, jolle on tarkoitus sijoittaa päiväkotia ja koulu. Asemakaavassa ei ole varattu erillistä korttelialuetta kaupallisille palveluille, mutta niiden sijoittaminen kerrostalokorttelien maantasokerroksiin on sallittua.

3.1.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä asutuksen näkökulmasta. Alueen merkittävin liikennemelun lähde on Porvoonväylä. Suunnittelualue sijaitsee noin 1 km etäisyydellä tiestä eikä melu näin ollen kantaudu alueelle asti.

3.1.4 Maanomistus

Suurin osa asemakaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Eriksnäsintie on valtion omistama maantie ja Sipoon kunta omistaa yleisiä alueita kiinteistöllä 1:152 (Fågelbacken). Maanomistussuhteet on esitetty kartalla liitteessä 2.

Från området finns det bussturer via Söderkulla till Nickby, Helsingfors och Borgå. För närvarande stannar inte buss-trafiken mellan Borgå och Helsingfors i Eriksnäs. En hållplats skulle förutsätta att en s.k. genomfartsfil för bussar byggs vid anslutningen till motorvägen.

Kommunalteknik

I detaljplaneområdet finns ingen kommunalteknik. Områdets avloppsinstallation kan delvis genomföras som fortsättning på Eriksnäs I-området (bilaga 3: Rör och ledningskarta). Till övriga delar förutsätter byggande i området en ny avloppsledning längs Eriksnäsleden norr om motorvägen ända fram till pumphuset. I det nya området har plats reserverats för två pumpstationer för avloppsvatten.

Kervo Energi planerar att dra fjärrvärme till området. Ett genomförande förutsätter emellertid att tillräckligt många ansluter sig till fjärrvärmenätet. Till en början levereras fjärrvärmen över en tillfällig, mobil värmeenhet. För denna har ett EN-kvartersområde reserverats i södra delen av planområdet, i närheten av de kvarter för flervåningshus som ska byggas i den första fasen.

Service

Eriksnäs med omgivning stödjer sig för närvarande på den offentliga och kommersiella servicen i Söderkulla centrum. Daghemplatserna finns främst på daghemmet Hansaksen daghem. Eleverna i årskurserna 1–6 går i skola i Söderkulla skolcentrum och eleverna i årskurserna 7–9 i Sipoonlahden koulu.

I detaljplanen har ett kvartersområde för allmänna byggnader reserverats. Avsikten är att placera ett daghem i detta område. I detaljplanen har inget separat kvartersområde reserverats för kommersiell service, men sådan tillåts på det nedersta planet i kvarteren för flervåningshus.

3.1.3 Störningsfaktorer i miljön

I planeringsområdet finns inga faktorer som skulle inverka störande på framtida boende. Borgåleden är den största bullerkällan. Planeringsområdet ligger på ca 1 km avstånd från denna väg och nås därför inte av bullret.

3.1.4 Markägoförhållanden

Största delen av detaljplanområdet är i privat ägo. Eriksnäsleden är en statsägd landsväg och Sibbo kommun äger allmänna områden på fastigheten 1:152 (Fågelbacken). Markägoförhållandena visas på kartan i bilaga 2.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 15.2.2010 vahvistanut Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan, joka tuli lainvoimaiseksi KHO:n päätöksellä 6.4.2011. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa.

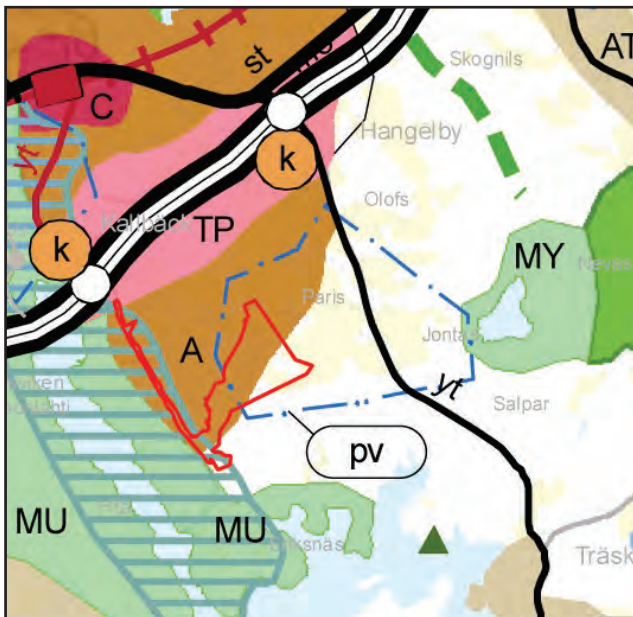
Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueen luoteisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaakkoisosa on ns. valkoista aluetta, jolle ei ole todettu mitään maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää käyttötarkoitusta. Koska Eriksnäs II-asemakaavassa on valkoiselle alueelle osoitettu pääasiassa viheralueita, Uudenmaan liitto on lausunnossaan todennut, että kaavan voidaan katsoa tarkentavan maakuntakaavan taajamatoimintojen rajausta.

Suunnittelualueen luoteisreuna (Eriksnäsintie) kuuluu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään Sipoonlahden alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Suunnittelualueen koillisosa on pohjavesialuetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2012 ja uudelleen loppuvuodesta 2012 kaupan mitoittukseen liittyvien muutosten



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 15.02.2010. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan, vilken fastställdes av miljöministeriet 15.2.2010. Detaljplaneområdet har avgränsats med röd linje.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde 15.2.2010 helhetslandskapsplanen för Östra Nyland. Planen vann laga kraft i och med HFD:s beslut 6.4.2011. Landskapsplanen är en plan i stora drag om användningen av områdena i landskapet.

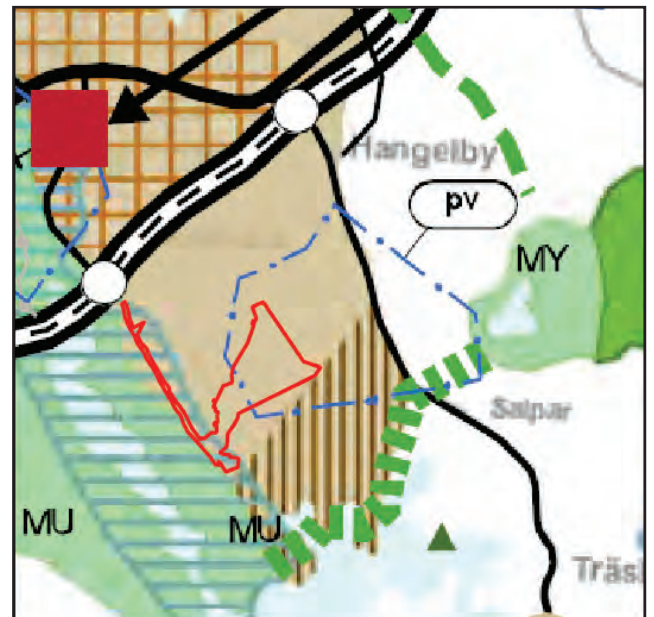
I landskapsplanen för Östra Nyland har den nordvästra delen av planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner. Den sydöstra delen är s.k. vitt område för vilket inget för landskapet eller regionen betydelsefullt användningsändamål har fastställts. Eftersom detaljplanen Eriksnäs II främst anvisar grönområden till det vita området, har Nylands förbund i sitt utlåtande konstaterat att planen kan anses precisera avgränsningen av tätortsfunktioner i landskapsplanen.

Den nordvästra kanten av planeringsområdet (Eriksnäsvägen) hör till Sibboviken med omgivning, vilket är ett viktigt område av riksintresse med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Vid den mer detaljerade planeringen av området ska man ta fasta på värnandet av särdragen i kulturmiljön samt landskapsområdets integritet och identitet. Bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden ska tryggas genom områdesanvändningen.

Den nordöstra delen av planeringsområdet är ett grundvattenområde. Åtgärder som vidtas i området eller dess omedelbara närhet ska planeras så att de inte permanent minskar mängden grundvatten eller försämrar dess kvalitet.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland

Förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland var framlagt i maj-juni 2012 och på nytt i slutet av år 2012 beträffande



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland. Detaljplaneområdet har avgränsats med röd linje.

osalta. Uudenmaan maakuntahallitus käsitteli maakuntakaavaehdotuksen kokouksessaan 4.3.2013 ja esitti sitä maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi ja edelleen ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueen luoteisosa on taajamatoimintojen aluetta ja kaakkoisosa on muuttunut taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueeksi. Merkinnällä osoitetaan taajama-toimintojen alueet tai työpaikka-alueet, joiden toteuttaminen ajoittuu pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnitteluajavälin loppupuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava alueen tarkoituksenmukainen toteuttaminen suhteessa kyseisen taajaman rakenteeseen.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualueen luoteisosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja kaakkoisosa selvitysalueeksi (se) Sipoon yleiskaavassa. Selvitysalueelle on kaavamääräyksen mukaan tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Taajamatoimintojen alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan osoittaa asumisen lisäksi muita taajamatoimintoja, kuten palveluita, teollisuuden rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla kauniin ympäristökuvan luominen, joka tulee suunnitella monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

Suunnittelualueen koillisosa on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa osoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pohja- tai pintaveden laatua. Eriksnäsintie on osoitettu yhdystieksi / kokoojakaduksi.

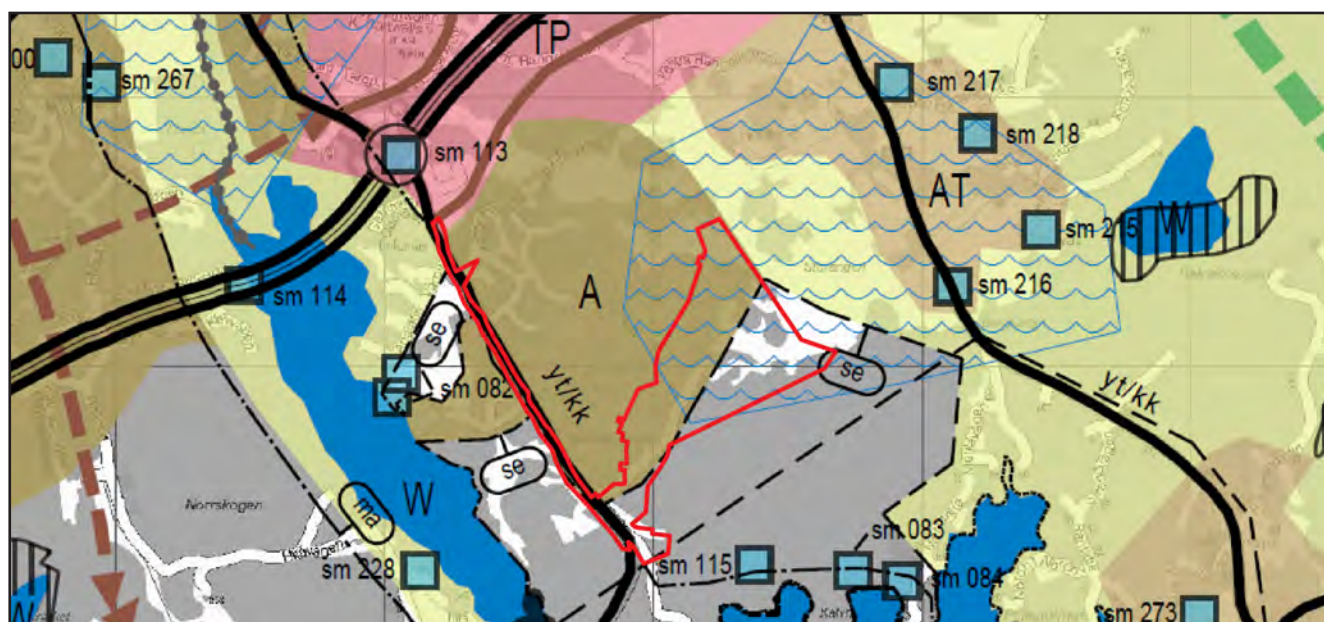
de ändringar som hängde samman med dimensioneringen av handeln. Nylands landskapsstyrelse behandlade förslaget till landskapsplan på sitt sammanträde 4.3.2013 och förordade det för godkännande till landskapsfullmäktige och vidare till Miljöministeriet för fastställelse.

I planförslaget är planeringsområdets nordvästra del ett område för tätortsfunktioner och den sydöstra delen har ändrats till reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden. Med beteckningen anvisas sådana områden för tätortsfunktioner eller arbetsplatser vars byggande i huvudsak schemaläggs till slutet av planeringsintervallet i landskapsplanen. Vid den mer detaljerade planeringen bör man bedöma ett ändamålsenligt genomförande av området i förhållande till strukturen i den aktuella tätorten.

3.2.2 Generalplan

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar godkänd av fullmäktige 15.12.2008 och fastställd av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, har den nordvästra delen av planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A) och den sydöstra delen som ett utredningsområde (se). Enligt planbestämmelsen är avsikten att utarbeta en delgeneralplan och en detaljplan för utredningsområdet. Området för tätortsfunktioner är avsett att detaljplaneras. Till detta område kan man förutom boende anvisa övriga tätortsfunktioner, t.ex. service, områden där byggande av industri tillåts, trafikleder som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Utgångspunkten för planeringen ska vara att skapa en vacker miljöbild. Den ska göras mångsidig med hjälp av olika hustyper.

Nordöstra delen av planeringsområdet är ett viktigt grundvattenområde eller ett område som lämpar sig för vattentäkt. I området tillåts inte verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet. Eriksnäsleden har anvisats som förbindelseväg/matargata.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025. Detaljplaneområdet har avgränsats med röd linje.

Eriksnäsins osayleiskaava

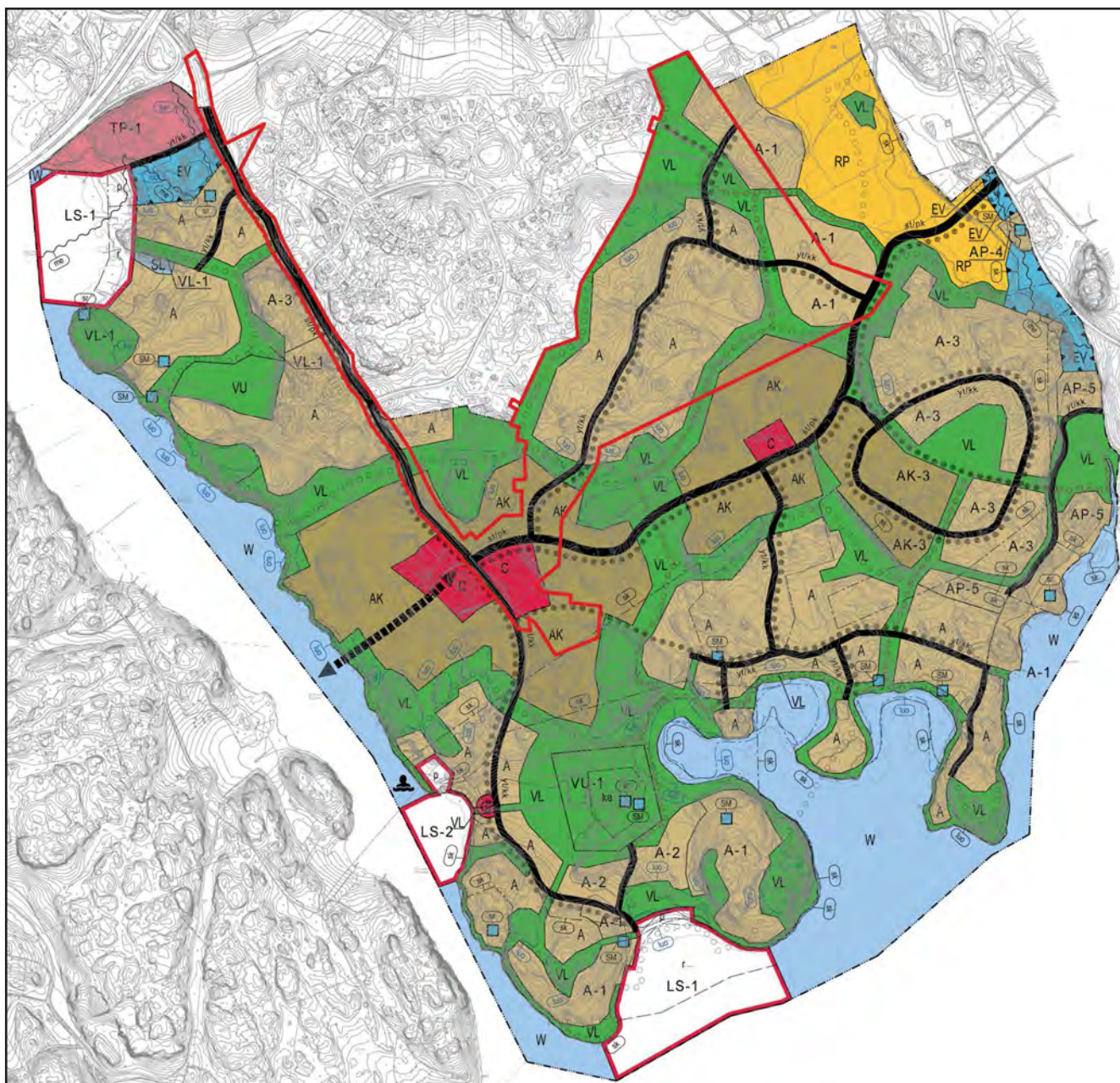
Eriksnäsins osayleiskaavaehdotusta ollaan parhaillaan laatimassa. Osayleiskaavan suunnittelussa tutkitaan Eriksnäsins kasvumahdollisuuksia ja luodaan lähtökohdat asemakaavoitukselle. Kaavalla ratkaistaan asuinalueiden, palveluiden ja työpaikkojen sijoittuminen. Suunnittelutyössä huomioidaan luonto- ja maisema-arvot sekä virkistystarpeet. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavan suunnitteluratkaisut eivät voi olla ristiriidassa maankuntakaavan kanssa. Näin ollen prosessi etenee rinnan uuden maakuntakaavan laatimisen kanssa.

Eriksnäs II –asemakaava-alue on ensimmäinen osa Eriksnäsiin osayleiskaavatyössä suunnitteilla olevaa merellistä ja tiivistä rantakaupunkia. Eriksnäs II asemakaava-alue osoitetaan Eriksnäsins osayleiskaavatyössä pääosin tiiviiksi, kaupunkimaiseksi ja monipuoliseksi rakentamisen alueeksi. Koska asemakaava-alue rajautuu tulevaan Eriksnäsins

Delgeneralplan för Eriksnäs

Förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs håller som bäst på att utarbetas. Vid delgeneralplaneringen undersöks tillväxtmöjligheterna i Eriksnäs och skapas ett utgångsläge för detaljplaneringen. I planen avgörs placeringen av bostadsområden, service och arbetsplatser. I planeringsarbetet beaktas natur- och landskapsvärdena samt behoven av rekreation. Delgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar. Planeringslösningarna i delgeneralplanen kan inte strida mot landskapsplanen. Därför fortskrider processen sida vid sida med utarbetandet av den nya landskapsplanen.

Detaljplaneområdet Eriksnäs II är den första delen av den havsnära och tätt bebyggda strandstaden som planeras inom ramen för Eriksnäs delgeneralplan. I arbetet med att utarbeta delgeneralplanen anvisas detaljplaneområdet Eriksnäs II i huvudsak som ett tätt, stadsliknande och



Eriksnäsins osayleiskaavan luonnos (ollut nähtävillä 1.9.-3.10.2011). Asemakaava-alue rajattu punaisella.

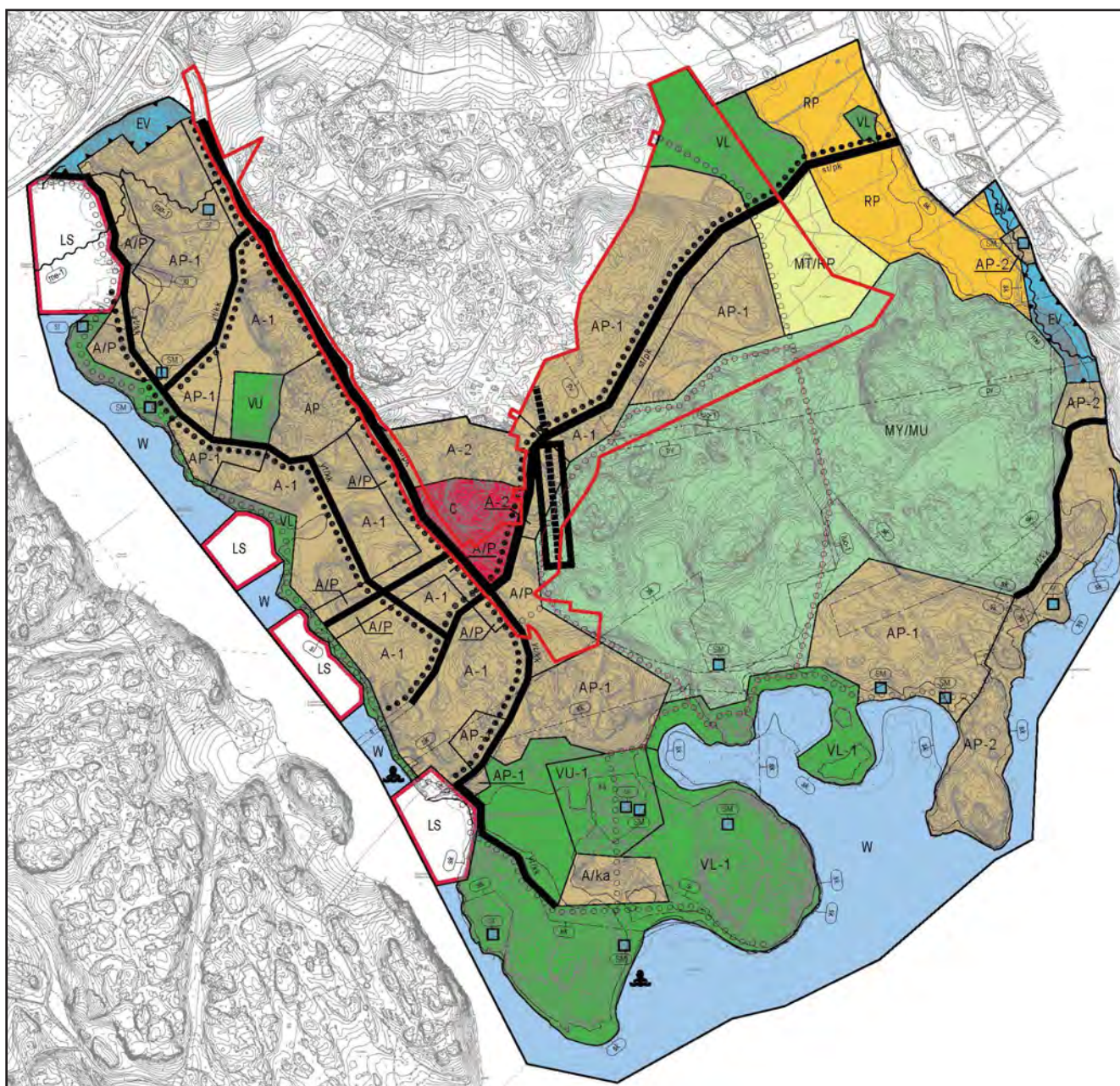
Utkast till delgeneralplan för Eriksnäs (framlagt 1.9.-3.10.2011). Detaljplaneområdet har avgränsats med röd linje.

keskusta-alueeseen, tehokas maankäyttö on perusteltua. Osayleiskaavassa suunnitteilla olevalla pidemmän aikavälin metroasemavarauksella ei ole välitöntä vaikutusta alueen suunnitteluun ja se on rajattu asemakaavan ulkopuolelle. Etelässä asuinalue rajautuu maa- ja metsätalousalueeseen, jolla on määritelty suojellun kalasääsken pesälle varattava suojavyöhyke. Merkittävä osa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella.

Viereisen sivun liikennekaaviossa on esitetty kaava-alueen liittyminen osayleiskaavan suunniteltuun katuverkostoon. Alueen halki kulkeva yhdystie on suunniteltu yhdistämään Eriksnäsintie ja Kalkkirannantie.

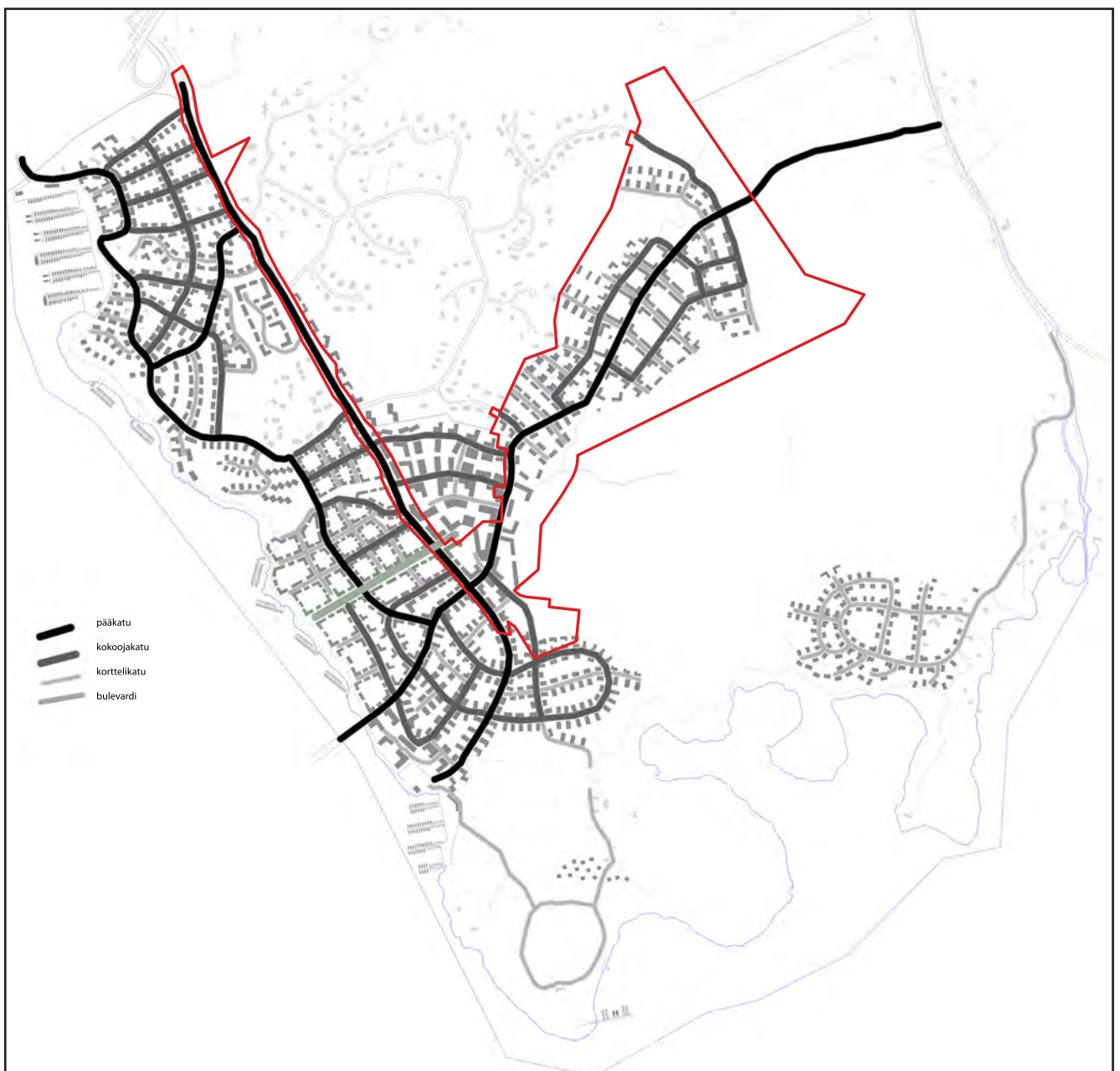
mångfacetterat område som ska bebyggas. Eftersom hela detaljplaneområdet gränsar till framtida Eriksnäs centrum är det motiverat med en effektiv markanvändning. Reserveringen för metro på lång sikt, vilket är under behandling i delgeneralplanen, har ingen omedelbar effekt på planeringen av detaljplaneområdet Eriksnäs II och faller utanför detaljplanen. I söder gränsar bostadsområdet till ett jord- och skogsbruksområde, i vilket en skyddszon för ett skyddat fiskgjusebo har reserverats. En betydande del av planeringsområdet ligger i ett grundvattenområde.

Trafikschemat på följande sida presenterar planområdets anslutning till det planerade gatunätet i delgeneralplanen. Förbindelsevägen som går genom området planeras för ena Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen.



Eriksnäsins osayleiskaavan kehitetty luonnos (ei ole ollut julkisesti nähtävillä). Asemakaava-alue rajattu punaisella.

Utkast som utarbetades för delgeneralplanen för Eriksnäs (har inte varit offentligt framlagt). Detaljplaneområdet har avgränsats med röd linje.



Eriksnäsins osayleiskaavan kehitetyn luonnosversion liikennekaavio. Asemakaava-alue rajattu punaisella.
 Trafikschemat för det utvecklade utkastet till Eriksnäs delgeneralplan. Detaljplaneområdet är avgränsat med rött.

Sibbesborgin osayleiskaava

Sibbesborgin osayleiskaavoitus on käynnistynyt joulukuussa 2012. Osayleiskaavalla on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavan 2025 maankäyttöisiä linjauksia sekä toteuttaa maakuntakaavoitusta.

Vuonna 2011 järjestetyllä Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailulla saatiin runsaasti erilaisia ratkaisumalleja alueen maankäytön toteuttamiseen. Osayleiskaavatyössä jatketaan tätä suunnitteluprosessia.

Osayleiskaavan tavoitteena on raideliikenteeseen ja muuhun joukkoliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen pikkukaupunkimainen taajamakeskus, joka toteuttaa kestävä yhdyskunnan periaatteita. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminnoille sekä tarvittava tieverkko ja palvelurakenne. Osana osayleiskaavatyötä laaditaan aluetta koskeva toteutusohjelma, asumisen ohjelma sekä elinkeino-ohjelma.

Eriksnäs (punainen) ja Sibbesborgin (musta) osayleiskaava-alueiden rajaukset kartalla.

Avgränsningarna för delgeneralplaneområdena Eriksnäs (röd) och Sibbesborg (svart) på kartan.



Delgeneralplan för Sibbesborg

Delgeneralplaneringen av Sibbesborg startades i december 2012. Syftet med delgeneralplanen är att precisera riktlinjerna för markanvändningen i Generalplan för Sibbo 2025 samt verkställa landskapsplaneringen.

Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, som pågick år 2011, resulterade i rikligt med olika lösningsmodeller för genomförandet av markanvändningen i området. Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan är en fortsättning på denna planeringsprocess.

Målet med delgeneralplanen är ett beträffande funktionerna mångsidigt, småstadsliknande tätortscentrum som stödjer sig på spårtrafiken och den övriga kollektivtrafiken och som uppfyller principerna om ett hållbart samhälle. I delgeneralplanen anvisas sådana byggnadsområden för boende och arbetsplatser som behövs för tillväxtmålet enligt Generalplan för Sibbo 2025. Därtill anvisas ett vägnät och en servicestruktur som tillgodoser tillväxtbehoven. Inom ramen för arbetet med delgeneralplanen utarbetas ett genomförandeprogram, ett program för boendet samt ett näringsprogram.

3.2.3 Asemakaava

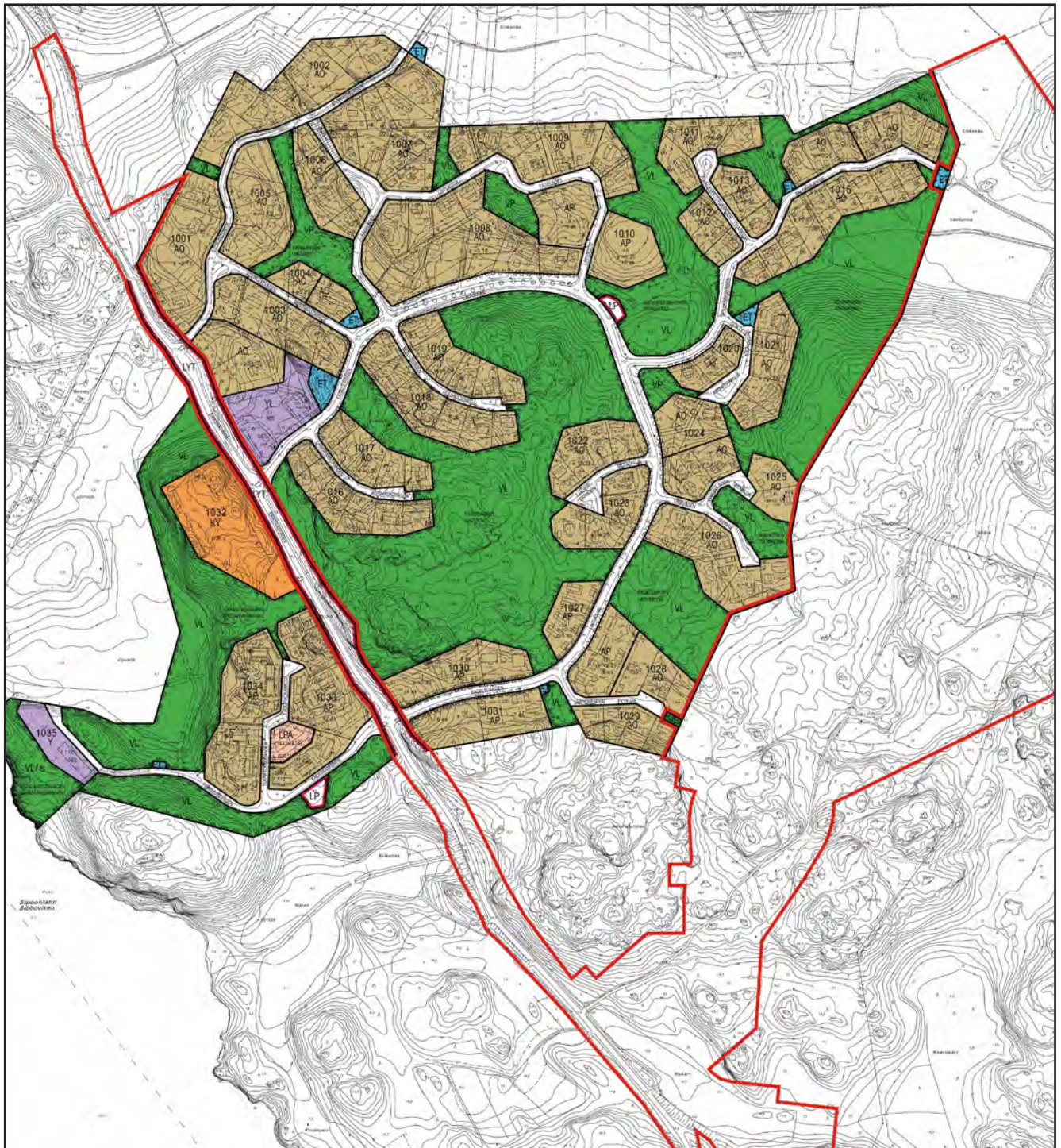
Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamaton. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Eriksnäs I -alueen asemakaavaan, joka on vahvistettu vuonna 2001.

Asemakaavamuutos koskee Eriksnäs I –asemakaavassa kaavoitettua Eriksnäsintietä sekä pieniä alueita Pyykujan ja Palokärjentien päissä. Tarkemmat otteet voimassaolevasta ja kaavamuutoksen osalta poistuvasta asemakaavasta ovat tämän raportin liitteenä 8.

3.2.3 Detaljplan

Största delen av planeringsområdet är ett icke detaljplanerat område. Planeringsområdet gränsar i norr till området för detaljplanen Eriksnäs I, vilken fastställdes år 2001.

Detaljplaneändringen gäller Eriksnäsvägen, som ingår i detaljplanen Eriksnäs I, samt små områden i ändan av Järpgränden och Spillkråksvägen. Exaktare utdrag ur den gällande och beträffande planändringen utgående detaljplanen finns som bilaga 8 till denna beskrivning.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava suunnittelualueen rajaus punaisella.

Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planeringsområdet har avgränsats med rött.

3.2.4 Alustavat rakennemallit

Eriksnäs II –alueen asemakaavoituksen aloitusvaiheessa laadittiin kolme rakennemallia, joissa tutkittiin vaihtoehtoisia korttelirakenteita ja tieverkkoja. Rakennemallitarkastelun jälkeen alueen luontoselvitystä on tarkennettu. Suunnittelualueen eteläpuoliselta metsäalueelta löydetty kalasääsken pesä turva-alueineen on edellyttänyt merkittäviä muutoksia rakennemalleihin. Eriksnäs II -asemakaava perustuu täydennettyyn luontoselvitykseen ja poikkeaa sen vuoksi merkittävästi rakennemalleista. Suurin kaava-alueeseen vaikuttanut muutos on Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien välisen yhdystien ja asuinalueiden siirtäminen pohjoisemmaksi kalasääsken pesän takia.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.4 Preliminära strukturmodeller

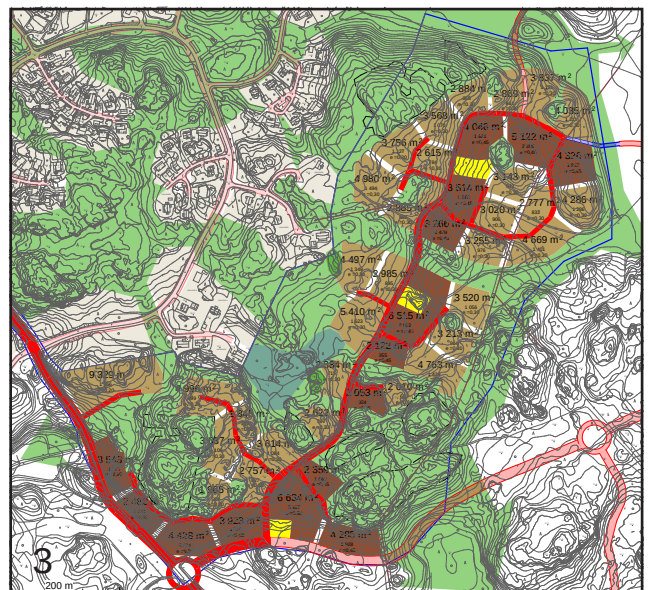
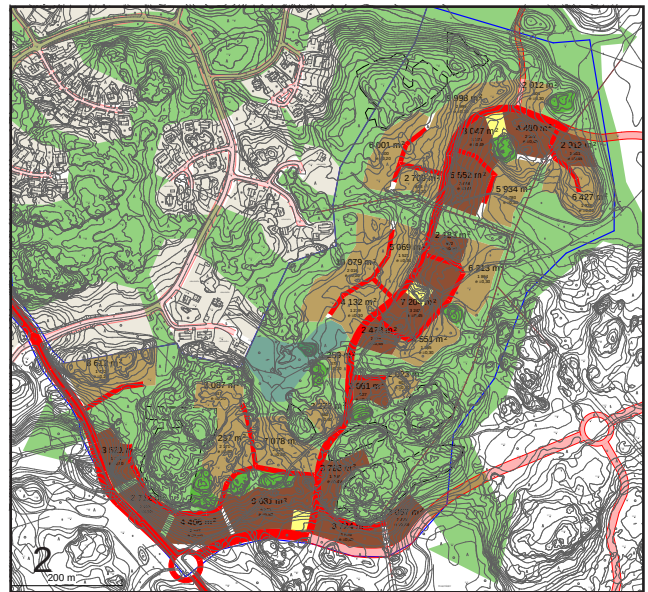
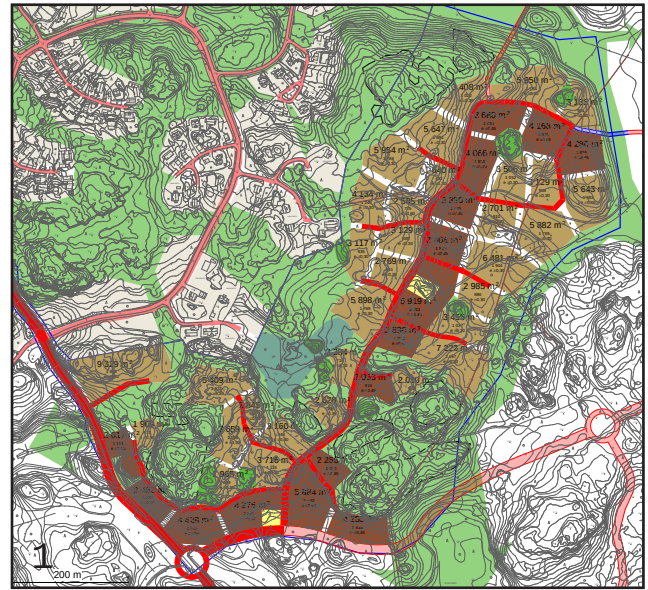
I begynnelseskedet av detaljplaneringen av Eriksnäs II utarbetades tre strukturmodeller där man granskade alternativa kvartersstrukturer och vägnät. Efter strukturmodellgranskningen har naturinventeringen av området preciserats. Ett fiskgjusebo påträffades i skogen söder om planeringsområdet, och boet med skyddsområden förutsatte betydande ändringar i strukturmodellerna. Detaljplanen Eriksnäs II grundar sig på den kompletterade naturinventeringen och avviker därför avsevärt från strukturmodellerna. Den största ändringen i planområdet är att förbindelsevägen mellan Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen liksom bostadsområdena flyttades längre norrut på grund av fiskgjuseboet.

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

Aloitusvaiheessa laaditut rakennemallit (3 kpl).

Strukturmodeller som utarbetades i startskedet (3 st.).



3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn ja pääkaupunkiseudun MAL-aiesopimuksen mukaiseen kunnan väestönkasvutavoitteeseen. Asemakaavalla luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotyyppien tarjonnalle ja edistetään monimuotoisen asukaskunnan ja asuin ympäristön kehittymistä.

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan (Eriksnäs Future Oy) ja kunnan aloitteesta.

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. Eriksnäs II -alueen asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2011-2014 (KH hyv. 9.11.2010) perusteella. Kaava sisältyy myös kaavoitusohjelmiin 2012-2015 (KH hyv. 13.12.2011) ja 2013 – 2016 (KH hyv. 27.11.2012).

Sipoon kunnanhallitus on asettanut Eriksnäs II -asema-kaava-alueen osana Eriksnäs osayleiskaava-alueetta MRL § 38 mukaiseen rakennuskieltoon ja MRL 128 mukaiseen toimenpiderajoitukseen 1.3.2011 §77.

Eriksnäs hankeyhteistyösopimus on allekirjoitettu maanomistajien puolesta 20.2.2008 ja kunnan puolesta 11.2.2010. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 20.9.2011.

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 (liite 1).

3.2.6 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen har en grundkarta i skalan 1:1 000 aktualiserats.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Bostadsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Generalplan för Sibbo 2025 och som är förenligt med MBT-intentionsavtalet för huvudstadsregionen. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett mångsidigt utbud av bostäder och främjar utvecklingen mot en mångfacetterad befolkning och boendemiljö.

Arbetet med att utarbeta en detaljplan har startat på markägarens (Eriksnäs Future Oy Ab) och kommunens initiativ.

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 Eriksnäs II-området ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2011–2014 (KS godk. 9.11.2010). Planarbetet ingår även i planläggningsprogram för åren 2012–2015 (KS godk. 13.12.2011) och 2013–2016 (KS godk. 27.11.2012).

Kommunstyrelsen i Sibbo utfärdade 1.3.2011 (§ 77) byggförbud enligt 38 § MBL och åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL för detaljplaneområdet Eriksnäs II, som är en del av Eriksnäs delgeneralplaneområde.

Samarbetsavtalet om projektet Eriksnäs undertecknades av markägarna 20.2.2008 och av kommunen 11.2.2010. Avtalet om att starta detaljplanläggning godkändes av kommunstyrelsen 20.9.2011.

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 (bilaga 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 3.11.2011. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava kuulutettiin vireille 3.11.2011. Aloitustilaisuuksissa järjestettiin viranomaisneuvottelu 8.11.2011. Rakennevaihtoehtoista ja suunnittelun lähtökohdista järjestettiin yleisötilaisuus Palvelutalo Lindassa 17.11.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.12.2012 kaavoituksen tavoitteiden, lähtötietojen ja aikataulun osalta. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Asemakaavoituksen tavoitteista keskusteltiin myös Eriksnäs in osayleiskaavan yleisötilaisuuden yhteydessä Palvelutalo Lindassa 29.11.2012.

Kaavan valmisteluaineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 2.1.-1.2.2013 välisen ajan. Tiistaina 15.1.2013 järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnosta ja valmisteluaineistoa ja osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta kaavaluonnoksesta. Nähtävilläolon aikana oli mahdollisuus kommentoida asemakaavaa myös internetissä Eriksnäs in asukasyhdistyksen sivustolla (www.eriksnas.fi). Yleisötilaisuuden muistio ja tiivistelmä verkkokeskustelusta ovat selostuksen liitteenä (liitteet 14 ja 15).

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloista sekä sitä koskevien lausuntojen ja mielipiteiden antomahdollisuudesta tiedotettiin lausunnonantajille sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana viisi mielipidettä ja kolme toista lausuntoa.



Kaavanäyttely 5.3.2013.

Planuställning 5.3.2013.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 3.11.2011. Att planen hade gjorts anhängig meddelades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti) samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Därtill skickades ett brev om planläggningsstarten till ägarna av de fastigheter som ligger inom eller gränsar till planområdet.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Detaljplanen kungjordes anhängig 3.11.2011. Myndigheternas samråd i begynnelsekedet hölls 8.11.2011. Om de alternativa strukturmodellerna och utgångspunkterna för planeringen arrangerades ett möte för allmänheten på Servicehuset Linda 17.11.2011.

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 12.12.2013 med hänsyn till planläggningens mål, uppgifterna om utgångsläget och tidtabellen. Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta kommunens planläggning.

Målen med detaljplaneringen diskuterades även på mötet för allmänheten som arrangerades på Servicehuset Linda 29.11.2011 i anknytning till delgeneralplanen för Eriksnäs.

Beredningsmaterialet för planen och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning var framlagda under tiden 2.1–1.2.2013. Tisdagen den 15.1.2013 hölls ett möte för allmänheten där man presenterade planutkastet och beredningsmaterialet och intressenterna kunde ge respons på planutkastet. Under framläggningstiden kunde allmänheten kommentera detaljplanen även på Eriksnäs boendeförenings webbplats (www.eriksnas.fi). En promemoria från mötet och ett sammandrag av webbdiskussionen finns som bilaga till denna planbeskrivning (bilagor 14 och 15).

De organisationer utanför kommunen som har möjlighet att ge ett utlåtande liksom ägarna till de angränsande fastigheterna informerades (den senare gruppen per brev) om framläggningen av planutkastet samt om möjligheten att ge utlåtanden och kommentarer om det. Under framläggningstiden inlämnades 5 åsikter och 13 utlåtanden om planutkastet.

Luonnosvaiheen jälkeen järjestettiin 18.2.2013 asukasyhdistyksen edustajien kanssa suunnitteluilta, jonka aiheena olivat erityisesti ulkoilureitit ja virkistysalueet. Tilaisuuden perusteella asemakaavassa esitettyjä ulkoilureittejä tarkennettiin ja lähivirkistysalueille osoitettiin mm. palloilukenttä ja puistoalueelle yleinen leikkialue.

Alustavaa asemakaavaehdotusta esiteltiin kaavanäyttelyssä 5.3.2013 Söderkullan kirjastolla. Tilaisuudessa vieraili yli 40 osallistujaa, jotka antoivat vapaamuotoista palautetta suunnitelmasta. Palautteen perusteella tehtiin korjauksia asemakaavaehdotukseen, mm. Palokärjentien jatke muutettiin kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle sallituksi yhteydeksi (pp/h).

Virallisten kuulutuskäytäntöjen lisäksi asemakaavan etenemisestä on tiedotettu sähköpostitse listalle, johon on voinut liittyä kaavan luonnosvaiheesta lähtien ilmoittautumalla kaavoittajalle.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 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

Eriksnäs II -alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää taajamatoimintojen alueena. Alueen asemakaavoitus perustuu kunnan ja alueen maanomistajien kesken tekemään sopimukseen maankäytön hankeyhteistyön käynnistämisestä (kh 26.2.2008). Sopimuksen mukaisesti asemakaavoituksen tavoitteena on muodostaa Eriksnäs II:n tilan alueelle joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue palveluineen.

Efter utkastskedet anordnades 18.2.2013 en planeringskväll tillsammans med representanter för boendeföreningen. Vid detta tillfälle behandlades särskilt friluftslederna och rekreationsområdena. Efter planeringskvällen preciserades de friluftsleder som föreslagits i detaljplanen. Till områdena för närrekreation anvisades bl.a. en bollplan och till parkområdet ett allmänt lekområde.

Det preliminära förslaget till detaljplan presenterades på en planutställning som hölls 5.3.2013 på Söderkulla bibliotek. Utställningen besöktes av över 40 personer som gav fritt formulerad respons på planen. Utifrån responsen gjordes korrigeringar i detaljplaneförslaget, bl.a. ändrades förlängningen av Spillkråksvägen till en cykel- och gångbana som tillåter servicetrafik (pp/h).

Förutom rutinerna för officiella kungörelser har information om hur detaljplaneringen fortskrider skickats per e-post till en lista som man har kunnat ansluta sig till ända sedan utkastskedet genom att anmäla sig till planläggaren.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Planeringsområdet Eriksnäs II är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 ett av tillväxtområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett område för centrumfunktioner. Detaljplaneringen av detta område grundar sig på ett avtal mellan kommunen och markägarna om att starta samarbete kring markanvändningen (kommunstyrelsen 26.2.2008). I avtalet är målet med detaljplaneringen att skapa ett bostadsområde intill Eriksnäs gård. Området ska

Eriksnäs II -asemakaavan tavoitteena on suunnitteilla pikukaupunkimainen asuinalue noin 1 600 - 1 700 asukkaalle. Alueen vetovoimaisuuteen pyritään seuraavin tavoittein:

- Selkeät ja rikkaat katutilat,
- Liikkumisen solmukohtiin sijoitetut kohtaamispaikat,
- Nykyaikainen ja lämminhenkinen arkkitehtuuri,
- Paikoituksen järjestäminen piiloon maaston muotoja hyödyntäen,
- Vihreät näkymät asunnoista,
- Maaston muotojen ja paikkojen luonteen säilyttäminen ja hyödyntäminen,
- Peltoaukeiden maisematilan hyödyntäminen,
- Taloudellisesti tehokas kaava, jotta asuntojen hinnat pysyvät kohtuullisina,
- Kohtaamis- ja liikuntapaikkojen osoittaminen ja toteuttaminen eri-ikäisille (erityisesti nuorison kokoontumistilat)

Tavoitteena on kaupunkimainen, yhtenäinen korttelirakenne alueen luontoarvot huomioiden. Suunnitteilla on monimuotoista asuinrakentamista sisältäen mm. yhtiömuotoisia pientaloja ja kerrostaloja sekä erillisiä omakotitontteja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen luonnonympäristön osalta tavoitteena on:

- maastonmuotojen huomioiminen katujen ja asuinkortteleiden sijoittelussa,
- avoimien peltoaukeiden maiseman säilyttäminen viher- ja virkistysalueina,
- luonnollisten hulevesireittien säilyttäminen ja kehittäminen osana tulevaa hulevesiverkostoa,
- hulevesien hallinta ja tarvittava viivyttäminen siten, ettei alueen rakentaminen heikennä Hangelbybäckenin tai Hangelbyvikenin olosuhteita.

Alueen toiminnallisuuden suhteen tavoitteena on:

- houkuttelevan joukkoliikenteen aikaansaaminen alueelle,
- kevyenliikenteen yhteys Söderkullaan Eriksnäsintien varrella,
- riittävien julkisten palveluiden toteuttaminen alueelle (ainakin päiväkotia),
- viher- ja virkistysalueverkoston täydentäminen ja liittäminen Eriksnäs I -alueen verkostoon.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Eriksnäs I -alueen asukkaiden edustajat ovat kaavaprosessin aikana tuoneet esiin mm. seuraavia tavoitteitaan:

- riittävät ja monipuoliset viher- ja virkistysalueet, ulkoluuretit ja urheilukenttä asuinalueen läheisyydessä sekä niiden toteuttaminen etupainotteisesti,

stödja sig på kollektivtrafiken och förses med närservice.

Målet för detaljplanen Eriksnäs II är att planlägga ett småstadsliknande bostadsområde för ca 1 600–1 700 invånare. Följande faktorer ska göra området attraktivt:

- tydliga och rika gaturum
- mötesplatser vid de knutpunkter där folk färdas
- modern och varmhjärtad arkitektur
- dold parkering med utnyttjande av terrängformerna
- grönskande vyer från bostäderna
- strävan efter att bevara och dra fördel av terrängformerna och platsernas karaktär
- utnyttjande av landskapsrummet på de öppna åkrarna
- en ekonomiskt effektiv detaljplan för att bostadspriser ska hållas rimliga
- anvisande och genomförande av mötes- och motionsplatser för invånare i alla åldrar (särskilt samlingslokaler för ungdomar).

Målet är en stadsliknande, sammanhängande kvartersstruktur där man tagit fasta på naturvärdena i området. Ett mångfacetterat bostadsbyggande är under planering och omfattar bl.a. småhus och flervåningshus i bolagsform samt fristående egnahemstomter.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

När det gäller naturmiljön är målet att

- beakta terrängformerna vid placeringen av gator och bostadskvarter
- bevara de öppna åkerlandskapen som grön- och rekreatiomsområden
- bevara naturliga rutter för dagvattnet och utveckla dem inom ramen för det kommande dagvattensnätet
- kontrollera och vid behov fördröja dagvattnet så att byggandet inte försämrar förhållandena i Hangelbybäcken eller Hangelbyviken.

När det gäller funktionaliteten är målet att

- skapa en attraktiv kollektivtrafik
- upprätta en förbindelse för den lätta trafiken längs Eriksnäsvägen till Söderkulla
- producera en tillräckligt omfattande offentlig service (åtminstone ett daghem)
- komplettera nätverket av grön- och rekreatiomsområden och ansluta det till Eriksnäs I-området.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Representanter för invånarna i Eriksnäs I har bl.a. lyft fram följande mål under planprocessens gång:

- tillräckliga och mångsidiga grön- och rekreatiomsområden, friluftsleder och en idrottsplan nära bostadsområdet samt ett framtungt genomförande av dessa

- avoimen peltoalueen säilyttäminen suunnittelualueen koillisosassa,
- uuden asuinalueen liittäminen olevaan pientaloalueeseen sopivalla tavalla, esimerkiksi siten, että olemassa olevan asuinalueen puolelle sijoitetaan kevyempää (ei liian tiivistä) rakentamista,
- uuden ja olemassa olevan asuinalueen väliin viherkaijasta suoja-alueeksi sekä
- nykyisten päättyvien tonttikatujen säilyttäminen päättyvinä ainakin ajoneuvoliikenteen osalta.

Asukastilaisuuksien muistiot ja verkkokeskustelujen yhteenveto ovat kaavaselostuksen liitteinä 14 ja 15.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Prosessin aikana tuli esiin suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva kalasääsken pesäpuu, joka oli jäänyt Eriksnäsins osayleiskaavan luontoselvityksessä huomioimatta. Kalasääsken pesäpuun reviirialueen rauhoittaminen rakentamiselta lisättiin asemakaavan tavoitteisiin.

Tavoitteena on ilmeeltään ja lähiympäristöltään laadukas rakentaminen. Prosessin aikana todettiin, että näiden tavoitteiden toteutuminen edellyttää rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeiden laatimista ja niiden sitomista tulevaan maankäyttösopimukseen.

Lisäksi prosessin aikana havaittiin tarve Eriksnäsintien kaualueen leventämiselle paikoittain kevyen liikenteen väylää ja pysäkkilevennyksiä varten.

- bevarandet av åkerfälten i planeringsområdets nordöstra del
- anslutning av det nya bostadsområdet till småhusområdet på ett lämpligt sätt, t.ex. så att lättare (ej för tätt) byggande placeras mot det befintliga bostadsområdet
- bevarandet av en grön remsa som skyddszon mellan det gamla och det nya bostadsområdet samt
- bevarandet av de nuvarande återvände gränderna åtminstone vad gäller fordonstrafik.

Promemorior från invånarmötena och ett sammandrag av webbdiskussionen finns som bilaga till planbeskrivningen (bilagor 14 och 15).

Mål för detaljplanens kvalitet

Under processen har det framkommit att det finns ett fiskgjusebo i ett träd söder om planeringsområdet. Detta hade inte observerats i samband med den naturinventering som gjordes inför Eriksnäs delgeneralplan. Till målen för detaljplanen fogades ett omnämnande om att det aktuella trädet med omgivande reviområde ska bevaras fritt från byggande.

Målet är ett byggande som är förstklassig beträffande både helhetsintrycket och närmiljön. Under processen konstaterades att uppnåendet av dessa mål förutsätter att anvisningar om byggsättet och anvisningar för planeringen av närmiljön utarbetas och att dessa binds till det kommande markanvändningsavtalet.

Dessutom upptäcktes under processen ett behov att ställvis bredda gatuområdet för lättrafikleden och hållplatserna.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen rungon muodostaa uusi kokoojakatu, Isonniityntie, jonka varteen asuinkorttelit sijoittuvat. Korttelit muodostavat kerros- ja pientaloista koostuvia, maastoa myötäileviä kokonaisuuksia. Korttelikokonaisuuksien väliin on jätetty viherkaistoja, joiden kautta avautuu näkymiä kortteleiden eteläpuoliseen avoimeen maisemaan.

Asuinkorttelit on osoitettu rakennettavuuden, maiseman ja pienilmaston kannalta edullisille alueille maastonmuodot huomioiden. Kaava-alueen eteläosa tulee liittymään myöhemmin kaavoitettavaan Eriksnäsintien keskusta, sen palveluihin ja ranta-alueeseen. Eriksnäsintien risteyksen tuntumassa rakentaminen on tästä syystä tehokkaampaa (7 - 8 kerrosta). Korkeampaa kerrostalorakentamista (5 kerrosta) on osoitettu myös korkeusasemiltaan haastavammille osuuksille Isonniityntien varressa.

Eriksnäsintien risteyksen tuntumaan on sijoitettu yleisten rakennusten korttelialue, johon on tarkoitus sijoittaa päiväkotia ja koulu sekä niiden käyttöön tarkoitettu pallokenttä. Rakennusoikeutta tontille on varattu 8 000 k-m².

Viher- ja virkistysalueiden runko muodostuu avoimeksi jätettävistä alavista peltoalueista (Bulsängen) ja Eriksnäs I- ja II-alueiden välille jätettävästä yhtenäisestä viheralueesta (Käenrinne ja Lintumetsä). Luontaiset hulevesireitit säilytetään yleisinä viheralueina ja tarvittavat hulevesireitit ja -altaat on osoitettu asemakaavassa. Avoimia maisema-alueita rajaa tiivis asuntorakentaminen. Tiivistä rakentamista jäsentävät korttelikokonaisuuksien väliin osoitetut viheryhdykset. Kallioiden lakialueita säilytetään kortteleiden sisäisinä rakentamattomina yhteisinä alueina.

Puistoksi (VP) asemakaavassa osoitetut alueet on tarkoitettu rakennetuiksi leikki- ja kohtaamispaikoiksi. Yhteen puistoalueeseen liittyy katuaukio, jolle on suunniteltu urbaanimpi oleskelu- ja liikuntapaikka (esim. katukoris, seinäkiipeily tai parkour). Yleisten alueiden suunnitteluperiaatteet on esitetty rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

Lähi-virkistysalueille (VL ja VL-1) on osoitettu kattava ulkoilureitistö, joka liittyy nykyisen asuinalueen reitistöön. Asemakaavaan merkityn ohjeellisen reitistön lisäksi lähi-virkistysalueille voidaan kaavasta riippumatta tehdä talvisin hiihtolatuja. Asemakaava-alueelta itään suuntautuvan ulkoilureitin yhteyden on tarkoitus jatkua tulevaisuudessa Kalkkirannantielle. Sen yhteyteen on tavoitteena jatkossa suunnitella hiihtoyhteys aina Nevas gårdin alueelle asti.

Suunnittelualueen läpi kulkeva uusi kokoojakatu (Isonniityntie) tulee yhdistämään Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien. Katulinja ja korttelien ajoreitit myötäilevät maastonmuotoja. Kaava-alueen eteläosassa kadun ja korttelien rakentaminen edellyttää paikoin merkittävää maastonmuokkausta suurten korkeusvaihteluiden vuoksi. Katutilasta suunnitellaan vaihteleva: tiiviin rakentamisen

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Stommen i planområdet utgörs av den nya matargatan, Storängsvägen, längs vilken bostadskvarteren är belägna. Kvarteren består av grupper av flervåningshus och småhus som på ett följande sätt har anpassats till terrängen. Mellan kvartershelheterna bevaras gröna remсор genom vilka vyer öppnas mot det vidsträckta landskapet i söder.

Bostadskvarteren har anvisats i områden som är fördelaktiga beträffande bygghätheten, landskapet och mikroklimatet och med beaktande av terrängformerna. Södra delen av planområdet kommer att ansluta sig till Eriksnäs centrum, vars planläggning infaller senare, servicen i centrum och strandområdet. Av denna anledning är byggandet nära korsningen till Eriksnäsvägen effektivare (7–8 våningar). Högre flervåningshus (5 våningar) har därtill anvisats till de beträffande höjdspositionerna mer krävande avsnitten längs Storängsvägen.

Nära korsningen till Eriksnäsvägen finns ett kvartersområde för allmänna byggnader. Här planeras ett daghem och en skola samt en bollplan som kan användas av dessa. För tomten har en byggrätt på 8 000 vy-m² reserverats.

De öppna, låglänta åkerområdena (Bulsängen) och det sammanhängande grönområdet mellan Eriksnäs I och Eriksnäs II (Gökbrinken och Fågelskogen) utgör stommen i nätverket av gröna- och rekreationsområden. Naturliga rutter för dagvattnet bevaras som allmänna grönområden. I planen anvisas därtill behövliga rutter och bassänger för hanteringen av dagvattnet. De öppna landskapsrummen kantas av tät bostadsbyggande. Det kompakta byggandet inrutas av grönförbindelser mellan kvartersgrupperna. De högsta klipporna bevaras som interna obebyggda gemensamma områden.

De områden som i detaljplanen har anvisats som parker (VP) är avsedda som byggda lek- och mötesplatser. Till ett av parkområdena hör en öppen plats som har planerats som en mötes- och motionsplats i en mer urban stil (t.ex. gatubasket, väggklättring eller parkour). Planeringsprinciperna för de allmänna områdena behandlas i anvisningarna om byggsättet och i anvisningarna för planeringen av närmiljön.

Områdena för närrekreation (VL och VL-1) har ett heläckande nätverk av friluftsleder som ansluter sig till farlederna i det befintliga bostadsområdet. Förutom det riktgivande nätverket av friluftsleder som har märkts ut i detaljplanen kan skidspår dras vintertid oberoende av planen. I framtiden är det tänkt att den friluftsförbindelse som går österut från detaljplaneområdet ska fortsätta ända till Kalkstrandsvägen. I fortsättningen planeras en skidförbindelse från denna ända fram till Nevas gård med omgivning.

rajaamia jaksoja rytmittävät katuaukiot ja avoimeen pelto-
maisemaan avautuvat viherkaistat. Kadun pohjoispuolelle
rakennetaan erillinen kevyenliikenteenväylä ja eteläpuo-
lelle jalkakäytävä. Pyykuja on yhdistetty uuteen alueeseen
kevytväylän ja Palokärjentie kevyen liikenteen katuna,
jolla huoltoajo on sallittu.

Eriksnäsintien muutetaan asemakaavalla katualueeksi
Porvoonväylään saakka. Katualuetta on paikoin levennet-
ty, jotta sen itäpuolelle voidaan toteuttaa erillinen kevy-
enliikenteenväylä. Samalla on varauduttu bussipysäkkien
levennysten vaatimaan tilaan katualueella. Eriksnäs ase-
makaavoituksen edetessä rannan puolelle tullaan kadun
länsipuolelle suunnittelemaan jalkakäytävä.

Pysäköinti toteutetaan pääosin maanpäällisinä keskitettyi-
nä ja asuntokohtaisina autopaikkoina. Eteläosan kerrosta-
lokortteleissa rakentamisen tehokkuus edellyttää osittaisia
rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Yleiselle pysäköinnille
on varattu alueita ulkoilureittien ja urheilukentän yhtey-
destä.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 49 ha ja kaavaluon-
noksen asuinkortteleiden kokonaisrakennusoikeus on
77.783 k-m². Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin
1600-1700. Yleisten rakennusten korttelialueen rakennus-
oikeus on 8.000 k-m².

Kerrostaloalueiden (AK) tonttitehokkuudet ovat $e = 0,7-1,0$ ja pientaloalueilla (A-1 ja AO-1) $e = 0,2 - 0,3$. Kerros-
talorakentamista (AK) on osoitettu 11 kortteliin yhteensä
46.650 k-m². Yhtiömuotoiselle pientalorakentamiselle tar-
koitettuja asuinrakennusten kortteleita (A) on 13 ja niiden
kokonaisrakennusoikeus on 27.360 k-m². Kerrostalojen
korttelialueella saa rakentaa erilaisia aputiloja yhteensä
enintään 10 % tontin rakennusoikeudesta ja asuinraken-
nusten korttelialueella korkeintaan 15 % rakennusoikeu-
desta. Erillispientalojen (AO-1) tonttitehokkuus on $e=0,2$
ja kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on 4.773 k-m² ja
asuntokohtainen talousrakennusoikeus 40 k-m².

Katualueiden leveydet on suunniteltu seuraavasti: uuden
kokoajakadun (Isonniityntie) leveys on vähintään 18 met-
riä, Eriksnäsintien leveys on pääosin yli 20 metriä ja ka-
peimmillaan noin 18 m. Tonttikatujen leveys on 12 metriä.

Den nya matargatan genom planeringsområdet (Storängs-
vägen) kommer att förena Eriksnäsvägen med Kalkstrand-
svägen. Gatulinjen och körförbindelserna i kvarteren föl-
jer terrängformerna. I planområdets södra del förutsät-
ter byggandet av gatan och kvarteren ställvis betydande
markbearbetning på grund av de stora höjdskillnaderna.
Gaturummet planeras så att det blir omväxlande: de
avsnitt som består av tätt byggande varvas med öppna
platser i gatustrukturen och grönförbindelser som öppnar
sig mot det öppna åkerlandskapet. På gatans norra sida
byggs en separat cykel- och gångbana och på södra sidan
en trottoar. Järpgränden har kopplats till det nya området
över en cykel- och gångbana och Spillkråksvägen som gata
för lätt trafik där servicekörning är tillåten.

I och med detaljplanen ändras Eriksnäsvägen till gatuom-
råde ända fram till Borgåleden. Gatuområdet har ställvis
breddats för att det ska bli möjligt att anlägga en separat
cykel- och gångbana på östra sidan. På samma gång har
förberedelser gjorts för det breda utrymme som behövs
av gatuområdet för busshållplatser. Allteftersom detaljpla-
neringen av Eriksnäs fortskrider till strandsidan kommer
en trottoar att planeras på gatans västra sida.

Parkeringen genomförs främst som centraliserade parke-
ringsplatser ovan jord och som bostadsbestämda bilplat-
ser. Byggeffektiviteten i kvartersområdena för flervånings-
hus i den södra delen förutsätter åtminstone delvis kon-
struerade parkeringslösningar. För allmän parkering har
områden reserverats i anslutning till friluftslederna och
idrottsplanen.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 49 ha. I planutkastet upp-
går den totala byggrätten i bostadskvarteren till 77 783
vy-m². Antalet invånare uppskattas till 1 600–1 700. I kvar-
tersområdet för allmänna byggnader är omfattar byggrät-
ten 8 000 vy-m².

I kvartersområdena för flervåningshus (AK) är exploate-
ringstalet $e = 0,7-1,0$ och i kvarteren för småhus (A-1 och
AO-1) $e = 0,2-0,3$. För flervåningshus (AK) har sammanlagt
46 650 vy-m² anvisats i 11 kvarter. Det finns 13 kvarter
för bostadshus (A) som är avsedda för småhusbyggande
i bolagsform dessa har en total byggrätt på 27 360 vy-m².
I kvartersområden för flervåningshus och bostadshus är
det tillåtet att uppföra hjälplokaler för sammanlagt högst
10 % av tomtens byggrätt, och i kvartersområden för bo-
stadshus högst 15 % av byggrätten. För fristående småhus
(AO-1) är exploateringstalet $e = 0,2$. Den totala byggrätten
uppgår till 4 773 vy-m² och den bostadsbestämda byggrät-
ten för ekonomibyggnad till 40 vy-m².

Bredden på gatuområdena har planerats enligt följande:
den nya matargatan (Storängsvägen) är minst 18 meter
bred, Eriksnäsvägen i huvudsak över 20 meter bred och
på sina smalaste ställen ca 18 m bred. Tomtgatorna är 12
meter breda.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue päiväkotia ja koulua varten. Sen yhteyteen toteutetaan myös yleiseen käyttöön tarkoitettu pallokenttä. Kerrostalokortteleiden maantasokerroksiin on mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluita tai toimitiloja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla vastataan kunnan väestönkasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamista Sipoon yleiskaavassa 2025 taajamatoimintojen alueella.

Alueelle on laadittu rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet, joilla ohjataan yksityiskohtaisemmin asuin kortteleiden ja yleisten alueiden suunnittelua ja toteutusta.

Alue jatkaa Eriksnäsissä olemassa olevaa asuinalueita ja käynnistää tiiviimmän, Eriksnäsissä rantakaupungin rakentamisen. Asemakaavassa on huomioitu oleva ja suunniteltu tuleva yhdyskuntarakenne ja siihen liittyvät verkostot ja rakenteet. Mahdollisuuksien mukaan on hyödynnetty olemassa olevaa infraa ja verkostoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkeuhustalojen korttelialue

- rakennusoikeus osoitettu asemakaavassa lukuna, lisäksi saa rakentaa erilaisia apu- ja varastotiloja korkeintaan 10 % rakennusoikeuden määrästä
- kerrosluku IV – VIII
- osa alueista sijaitsee pohjavesialueella (/pv)
- osaan kortteleista saa sijoittaa maanalaisten pysäköintitilan (ma-1)
- osassa kortteleita osa autopaikoista sijoitetaan LPA-alueelle
- maantasokerroksiin voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja
- kadun puolella parvekkeet lasitettava
- Eriksnäsintien varressa kerrostalokortteleille on osoitettu desibelimääräys
- Rakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

A Asuinrakennusten korttelialue

- kerrosluku II
- tonttitehokkuus $e = 0,25 - e = 0,3$, lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä apu- ja varastotiloja enintään 15 % rakennusoikeuden määrästä
- osa alueista sijaitsee pohjavesialueella (/pv)
- autopaikat sijoitettava tontille
- Rakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

5.1.2 Service

Ett kvartersområde för allmänna byggnader har anvisats i detaljplanen med tanke på ett daghem och en skola. I anslutning till kvartersområdet anläggs även en bollplan som är avsedd för allmänt bruk. På markplanet i kvarteren med flervåningshus tillåts kommersiell service och affärslokaler.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen tillgodoser kommunens mål angående befolkningstillväxten i och med att den ökar bostadsbyggandet i området för tätortsfunktioner i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025.

För området har anvisningar för byggsättet utarbetats, liksom anvisningar för planeringen av närmiljön. I dessa ges riktlinjer för den mer exakta planeringen och genomförandet av bostadskvarteren och de allmänna områdena.

Området är en förlängning på det befintliga bostadsområdet i Eriksnäs och startar processen med att bygga upp en strandstad i Eriksnäs. Den befintliga och den planerade samhällsstrukturen med nätverk och konstruktioner har tagits i beaktande i detaljplanen. Befintlig infrastruktur och befintliga nätverk har utnyttjats i mån av möjlighet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AK Kvartersområde för flervåningshus

- i detaljplanen har byggrätten anvisats i form av tal, därtill är det tillåtet att uppföra olika hjälp- och lagerlokaler på högst 10 % av byggrättens omfattning
- våningstal IV–VIII
- en del av områdena ligger i ett grundvattensområde (/pv)
- i en del av kvarteren tillåts parkeringslokaler under marken (ma-1)
- i en del av kvarteren placeras en del av bilplatserna i ett LPA-område
- affärs- och kontorslokaler kan byggas på markplanet
- balkonger mot gatan ska inglasas
- en decibelbestämmelse har getts för våningshuskvartieren längs Eriksnäsvägen.
- Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärme.

A Kvartersområde för bostadshus

- våningstal II
- exploateringstal $e = 0,25 - e = 0,3$, därtill är det tillåtet att uppföra olika hjälp- och lagerlokaler på högst 15 % av byggrättens omfattning
- en del av områdena ligger i ett grundvattensområde (/pv)
- bilplatserna ska förläggas till tomterna.
- Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärme.

AO-1 Kvartersområde för fristående småhus

Aluevarausmerkintä Beteckning för områdesreservering	Pinta-ala (m ²) Areal (m ²)	Korttelitehokkuus Kvarterseffektivitet	Rak.oik. (k-m ²) Byggrätt (vy-m ²)
A, A-3 Asuinrakennusten korttelialue Kvartersområde för bostadshus	95 137	e = 0,29	27 360
AK, AK-6 Asuinkerrostalojen korttelialue Kvartersområde för flervåningshus	57 431	e = 0,81	46 650
AO Erillispientalojen korttelialue Kvartersområde för fristående småhus	24 625	e=0,19	4 773
AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet	2 457		20
Asuinkorttelit yhteensä Bostadskvarteren totalt	179 650		78 783
Y Yleisten rakennusten korttelialue Kvartersområde för allmänna byggnader	15 318		8 000
VP Puisto, Park	11 341		
VL Lähivirkistysalue Område för närrecreation	57 534		20
VL-1 Lähivirkistysalue, joka säilytetään pääosin avoimena Område för närrecreation som i huvudsak bevaras som ett öppet område	111 937		40
LP Yleinen pysäköintialue Område för allmän parkering	2 906		
ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning	227		
EN Energiahuollon alue Område för energiförsörjning	410		100
M/pv Maa- ja metsätalousalue Jord- och skogsbruksområden	20 596		
Korttelialueet yhteensä Kvartersområden totalt	399 919		86 963
Katualueet yhteensä Gatuområden totalt	90 463		
Asemakaava-alue yhteensä Detaljplaneområdet totalt	490 382	e = 0,18	86 963

Taulukko: Asemakaavan korttelialueiden mitoitus.

Tabell: Dimensioneringen av kvartersområdena i detaljplanen.

- kerrosluku II
- tonttitehokkuus $e = 0,2$, lisäksi asuntokohtainen talousrakennusoikeus 40 k-m²
- autopaikat sijoitettava tontille
- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)

AO Erillispientalojen korttelialue

- kerrosluku II
- tonttitehokkuus $e = 0,15$
- autopaikat sijoitettava tontille

Y Yleisten rakennusten korttelialue

- alue on tarkoitettu päiväkotia ja koulua varten

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

- sijaitsee paikoin pohjavesialueella (/pv)

VL-1 Lähivirkistysalue

- alue, jolla maisema säilytetään avoimena
- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)
- alueelle voidaan sijoittaa palstaviljelyä (/rp)
- alueelle on osoitettu rakennusalat pumppaamolle (et)
- alueelle on osoitettu hulevesialtaita (hule)

VP Puisto

- alueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu- ja alueen osia (le)
- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)

M Maa- ja metsätalousalue

- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)

LP Yleinen pysäköintialue

- pysäköintialue, joka on tarkoitettu yleiseen käyttöön
- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

- alueella sijaitsee pumppaamo
- sijaitsee pohjavesialueella (/pv)

EN Energiahuollon alue

- alueelle sijoitetaan väliaikainen lämpöyksikkö/-keskus

- våningstal II
- exploateringstal $e = 0,2$, därtill bostadsbestämd byggrätt för ekonomibyggnad 40 vy-m²
- bilplatserna ska förläggas till tomterna
- ligger i ett grundvattensområde (/pv).
- AO Kvartersområde för fristående småhus
- våningstal II
- exploateringstal $e = 0,15$
- bilplatserna ska förläggas till tomterna.

Y Kvartersområde för allmänna byggnader

- området är avsett för ett daghem och en skola.

5.3.2 Övriga områden

VL Område för närrekreation

- ligger delvis i ett grundvattensområde (/pv).
- VL-1 Område för närrekreation
- ett område där landskapet ska bevaras öppet
- ligger i ett grundvattensområde (/pv).
- odlingslotter tillåts i området (/rp)
- byggnadsytor har anvisats för pumpstation (et)
- dagvattenbassänger har också anvisats i detta område (hule).

VP Park

- delar har reserverats för lek och utevistelse (le)
- ligger i ett grundvattensområde (/pv).

M Jord- och skogsbruksområde

- ligger i ett grundvattensområde (/pv).

LP Område för allmän parkering

- parkeringsområde som är avsett för allmänt bruk
- ligger i ett grundvattensområde (/pv).

ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

- i området finns en pumpstation
- ligger i ett grundvattensområde (/pv).

EN Område för energiförsörjning

- här placeras en tillfällig värmeenhet/-central.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueelle ja sen lähialueille. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Söderkullan keskustaan asti.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei sijaitse historiallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Suunniteltu rakentaminen on pyritty sovittamaan ja liittämään olemassa olevan pientaloalueen mittakaavaan. Eriksnäs I-asuinalueen väliin on jätetty viheralueita ja rakentaminen omakotialueen läheisyydessä on pientalovaltaista: koillisosassa omakotirakentamista ja etelämpänä tehokkuudeltaan ja mittakaavaltaan hyvin lähellä omakotirakentamista (tehokkuus $e=0,25-0,3$, kerrosluku II).

Eräät Eriksnäsän omakotialueen asukkaat ovat mielipiteissään tuoneet esiin uuden rakentamisen negatiiviseksi koettuja vaikutuksia. Ne liittyvät korkeaan kerrostalorakentamiseen sekä liikenteen lisääntymiseen nykyisillä omakotialueen kaduilla. Näiden tekijöiden on katsottu mielipiteissä jopa alentavat Eriksnäs I-alueen asuntojen arvoa. Asemakaavoituksen myötä alueen asukasmäärän lisääntyminen tuo kuitenkin alueelle palveluita ja sitä kautta lisää alueen vetovoimaisuutta, joten asuntojen arvoon kaavoituksella ei ole ainakaan negatiivista vaikutusta.

Negatiivisia vaikutuksia on pyritty minimoimaan kaavaehdotuksessa kasvattamalla vanhan ja uuden alueen väliin jäävän viheralueen leveyttä. Myös kerrostalokortteleita omakotialueen läheisyydessä on pienennetty. Liikenteen osalta kaavaluonnoksessa esitetty ajoyhteys Pyykujalle on muutettu kevyen liikenteen yhteydeksi ja Palokärjentien jatke on osoitettu kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle sallituksi kaduksi.

Alueen toteutuksen laatutasoa ohjataan sitovilla rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeilla, jotka liitetään tulevaan maankäytösopimukseen. Ohjeet tulevat julkisesti nähtäville asemakaavaehdotuksen kanssa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan nykyisellään luonnontilassa olevia alueita. Luontoselvityksen perusteella alueella ei kuitenkaan sijaitse suojeltavia luontokohteita. Luontoselvityksessä osoitettu suojellun kalasääksen reviirialue rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle.

Metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, avokallioalueita sijaitsee osittain kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueella sijaitsevan kohteen (liite 6, kohteet 1 ja 2) luontoarvot on arvioitu keskinertaisiksi.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön begränsas till planområdet och dess näromgivningar. De funktionella konsekvenserna för trafiken och servicen sträcker sig ända till Söderkulla centrum.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I planområdet finns ingen bebyggd miljö av historisk betydelse. Det planerade byggandet har anpassats och anslutits till det befintliga småhusområdets skala. Mellan det nya bostadsområdet och bostadsområdet Eriksnäs I har grönområden bevarats och byggandet i närheten av egnahemshusområdet är småhusdominerat: i den sydöstra delen byggs egnahemshus och längre söderut byggs hus som beträffande effektiviteten och skalan ligger mycket nära egnahemsbyggande (exploateringstal $e = 0,25-0,3$, våningstal II).

Somliga invånare i egnahemsområdet i Eriksnäs har gjort anmärkningar om konsekvenser av det nya byggandet som de upplever som negativa. Dessa konsekvenser hänger samman med höga flervåningshus samt en ökning av trafikvolymen på gatorna i det befintliga egnahemsområdet. Man har till och med uttryckt oro för att dessa faktorer ska sänka värdet på bostäderna i Eriksnäs I-området. I och med detaljplaneringen ökar antalet invånare, vilket ger området mer service och därigenom ökar områdets dragningskraft. Planläggningen har därmed åtminstone ingen negativ effekt på bostädernas värde.

I planförslaget har man strävat efter att minimera de negativa konsekvenserna genom att öka omfattningen på grönområdet mellan det gamla och det nya området. Därtill har kvarteren för flervåningshus i närheten av egnahemsområdet minskats. När det gäller trafiken har körförbindelsen till Järpgränden, vilken ingick i planutkastet, ändrats till en cykel- och gångbana, och förlängningen av Spillkråksvägen har anvisats för lätt trafik och servicetrafik.

Kvaliteten på genomförandet styrs med hjälp av bindande anvisningar för byggsättet och anvisningar för planeringen av närmiljön, vilka fogas till det kommande markanvändningsavtalet. Anvisningarna läggs fram offentligt i samband med förslaget till detaljplan.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Byggnad enligt detaljplanen kommer att förändra de områden som i dag är i naturligt tillstånd. Utifrån naturinventeringen finns det dock inga naturobjekt som skulle kräva skydd i området. Reviret kring fiskgjuseboet, vilket ska skyddas enligt naturinventeringen, faller utanför planområdet.

Särskilt viktiga livsmiljöer såsom avses i skogslagen, berg i dagen, finns delvis i planområdet och dess omedelbara närhet. Naturvärdena för de objekt som finns inom planområdet (bilaga 6, objekt 1 och 2) har bedömts som medelmåttigt.

Asemakaavassa on osoitettu metsäisiä alueita lähivirkistysalueiksi, jotka voivat toimia ekologisina yhteyksinä alueen eläimistölle ja linnuille. Lisäksi edellä mainittu kalasääskien reviirialue takaa kaava-alueen kaakkois- ja eteläpuolelle laajan koskemattoman luontoalueen, jonka elinympäristöt säilyvät.

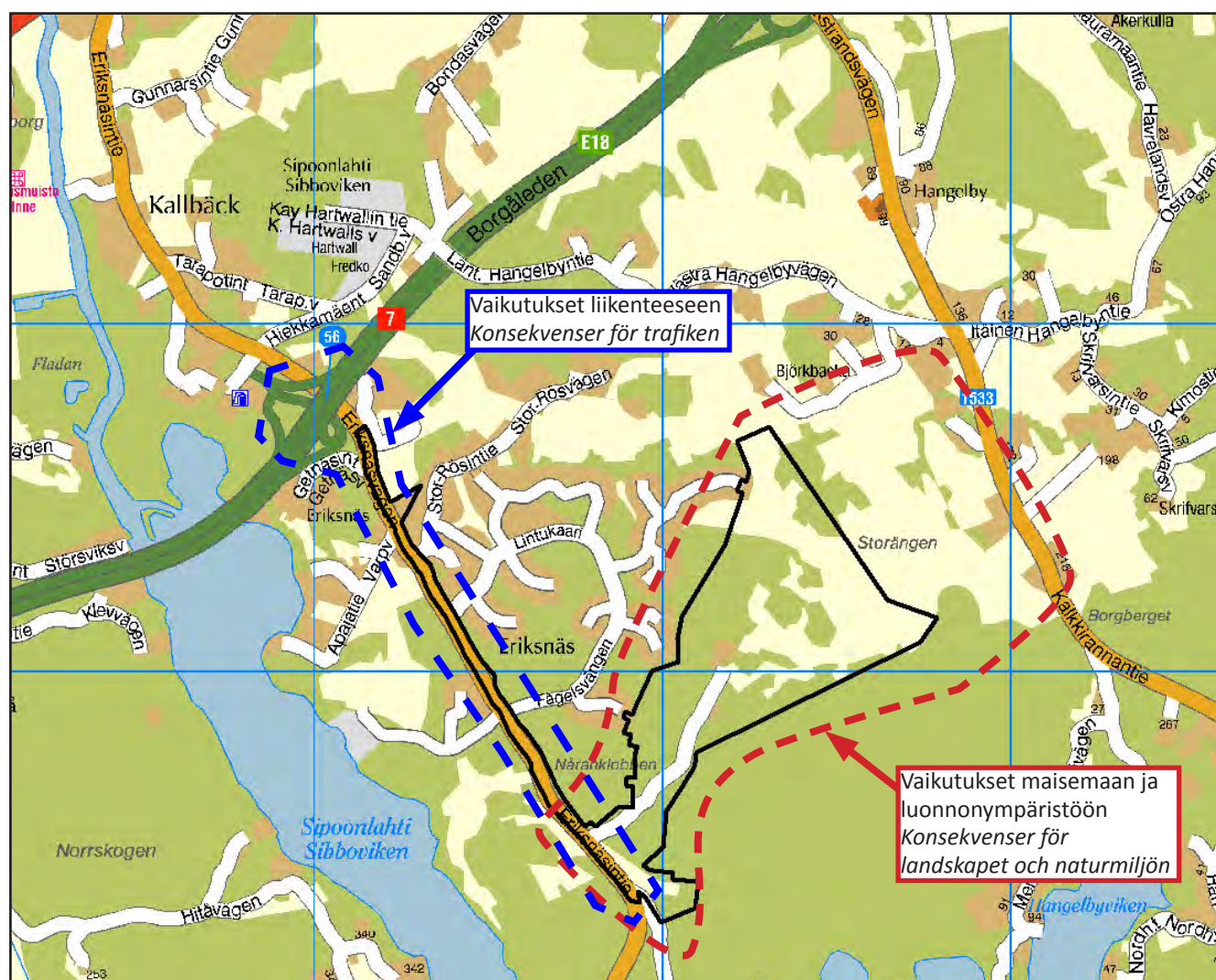
5.4.3 Vaikutukset hulevesiin, valuma-alueisiin ja virtausreitteihin

Asemakaavatyön aikana on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Hallintasuunnitelmassa on pyritty minimoimaan hulevesien haitallisen vaikutukset purkuvesistöön ja esitetty hallinnan periaatteet, hulevesireitit ja -alueet. Viivytyspainanteet on mitoitettu siten, että keskimäärin kerran 10 vuodessa tapahtuvilla sateilla virtaamat Hangelbybäckeniin ja Bastuvikeniin eivät kasva arvioituun nykytilanteeseen verrattuna. Suurimman mitoitustilavuuden määrittä 60 minuutin kestoisen sadetapahtuma, jossa kokonaissademäärä on 23,4 mm. Kokonaisuudessa maankäytön luonne ja purkuvesistöjen tila ei edellytä tehostettua hulevesien käsittelyä.

I detaljplanen har skogsklädda områden anvisats som områden för närrekreation. Dessa kan fungera som ekologiska korridorer för djuren och fåglarna i området. Därtill säkerställer ovan nämnda revir kring fiskgjuseboet ett vidsträckt, orört naturområde i planområdets sydöstra och södra del, i vilket livsmiljöerna bevaras.

5.4.3 Konsekvenser för dagvattnet, avrinningsområdena och strömningsrutterna

I anslutning till detaljplanearbetet har en utredning om dagvattnet och en allmän plan för hanteringen av dagvattnet sammanställts. I hanteringsplanen har man strävat efter att minimera dagvattnets skadliga konsekvenser för recipienten och lagt fram principerna för hanteringen, rutterna och områdena. Fördröjningssänkorna har dimensionerats så att vattenmängden från regn med återkomsttiden 10 år till Hangelbybäcken och Bastuviken inte ökar jämfört med det uppskattade nuläget. Den största dimensioneringsvolymen bestämdes av ett regn som pågår i 60 minuter och vars totala nederbördsmängd är 23,4 mm. På det hela taget förutsätter markanvändningens karaktär och recipienternas tillstånd ingen effektiviserad hantering av dagvattnet.



Asemakaavan vaikutusalueet kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty mustalla viivalla, vaikutusalueet katkoviivoilla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Konsekvensområdena på kommunens guidekarta. Planens avgränsning anges på kartan med svart linje och planens preliminära konsekvensområden med streckade linjer. © Sibbo kommuns Mättnings- och fastighetsenhet.

Hulevesien tehokkain hallintakeino, syntyvän huleveden määrän minimoiminen on kaava-alueella maaperästä johtuen hankala toteuttaa. Tästä syystä asemakaavassa ei ole yksityiskohtaisia huleveden imeyttämismääräyksiä tonteilla. Rakentamistapaohje kuitenkin sisältää suosituksia mm. vettä läpäiseviä pintoja, viherkattoja sekä sadeveden keräämistä pihan kasteluvedeksi.

Yleisille alueille osoitetut hulevesien hallintatoimenpiteet on mitoitettu siten, etteivät tonttikohtaiset toimenpiteet ole välttämättömiä. Asemakaavassa on esitetty varaukset suunnitelman mukaisille biopidätys- ja viivytyksaltaille sekä hulevesireiteille. Osa viivytyksaltaista sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella, mutta niiden toteuttamiselle ei ole esteitä ja toteutuksesta voidaan sopia tulevassa maankäytösopimuksessa.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei tuota merkittäviä muutoksia alueella sijaitsevaan Hangelbybäckenin ja Bastuvikenin valuma-alueiden väliseen vedenjakajaan. Kaavan eteläosassa hulevesien hallinnan lähtökohtana on johtaa mahdollisimman paljon hulevesiä edelleen kohti Bastuvikeniä sen sijaan, että ne ohjautuisivat Eriksnäsintien ali Sipoonlahteen.

Tuleva maankäyttö ei ole hulevesien laadun kannalta merkittävän riskialtista. Hulevesien laatua heikentävät lähinnä irtoroskat, lemmikkieläinten jätökset ja hiekoitusshiekan aiheuttama mahdollinen kiintoaineksen kasvu. Epäpuhtauksia tullaan suodattamaan biopidätysaltailla ja –painanteilla, jotka on esitetty yleissuunnitelmassa. Pysäköintialueille on suunniteltu pieniä biopidätyspainanteita, joiden läpi hulevedet suodattuvat ja puhdistuvat ennen sadevesiverkoon johtamista. Hangelbybäckenin suuntaan on viheralueille ehdotettu kolmea biopidätysallasta, joihin katuapitkin tulevat hulevesiviemärit puretaan ennen avouomiin johtamista.

Laadun kannalta merkittävää on myös jyrkistä maastonpiirteistä johtuva hulevesien virtausnopeuksien kasvu, joka voi aiheuttaa jyrkissä avouomissa ja hulevesiviemärien purkukohdissa huomattavaa eroosiota. Yleissuunnitelmassa on varmistettu hulevesivirtaamien huippujen tasaaminen riittävälle tasolle keskitettyillä viivytyksrakenteilla. Etenkin Bastuvikenin suunnalla paikoin jyrkkienkin metsänorojen virtaamia tulee tasata eroosiosuojatuilla painanteilla ennen hulevesien johtamista eteenpäin. Hangelbybäckenin suuntaan on viheralueille esitetty kahta suurempaa viivytykspainannetta, jotka voivat olla normaali-tilanteessa käytöniittyinä.

Hulevesien pääpurkureitit säilyvät pääosin ennallaan ja avonaisina. Avouomia linjataan paikoin uudestaan ja perataan riittävän kapasiteetin varmistamiseksi.

Hallintasuunnitelmassa on esitetty katusuunnittelua varten ehdotus tulvareiteistä harvinaisten sadetapahtumien ylittäessä verkoston kapasiteetin. Tärkeintä on varmistaa tonttien ja katujen tasauksilla pintoja pitkin kulkevien tulvavirtaamien esteetön johtaminen viheralueiden avouomiin.

Det mest effektiva sättet att kontrollera dagvattnet – att minimera den mängd dagvatten som uppkommer – är svårt att tillämpa i planområdet på grund av jordmånen. Av denna anledning innehåller detaljplanen inga detaljerade bestämmelser om infiltrering av dagvatten på tomterna. Anvisningarna om byggsättet innehåller dock rekommendationer bl.a. om ytor som släpper igenom vatten, gröna tak samt insamling av regnvatten för bevattning av gården.

De åtgärder för hanteringen av dagvattnet som har anvisats till de allmänna områdena har dimensionerats så att tomtspecifika åtgärder inte är nödvändiga. I detaljplanen föreslås reserveringar för planens bioretentions- och fördröjningsbassänger samt rutter för dagvattnet. En del av fördröjningsbassängerna är belägna utanför detaljplanområdet, men det finns inget hinder för genomförandet av dem och i det kommande markanvändningsavtalet kan man även avtala om detta.

Byggnad enligt detaljplanen medför inga betydande förändringar för vattendelaren mellan avrinningsområdena till Hangelbybäcken och Bastuviken. I planens södra del är huvudprincipen för dagvattenhanteringen att avleda så mycket som möjligt till Bastuviken i stället för att styra dagvatten under Eriksnäsleden till Sibbaviken.

Den kommande markanvändningen medför inga betydande risker för kvaliteten på dagvattnet. Kvaliteten försämras främst av löst skräp, avföring från husdjur och en ökning av sediment som eventuellt kan förorsakas av sandning. Örenheter kommer att filtreras med hjälp av bioretentionsbassänger och –sänkor enligt den allmänna planen. Till parkeringsområdena har man planerat små bioretentions-sänkor genom vilka dagvattnet filtreras och renas innan det leds till dagvattensnätet. I riktning mot Hangelbybäcken har tre bioretentionsbassänger föreslagits till grönområdena. Till dessa bassänger löper de dagvattenavlopp som går längs gatorna innan dagvattnet avleds till öppna kanaler.

Den ökning i dagvattnets strömningshastighet som beror på de branta terrängdragen kan ge upphov till betydande erosion i branta, öppna fåror och på de ställen där dagvattenavloppet har sitt utlopp. I den allmänna planen har man säkerställt att topparna i dagvattenflödena balanseras till en tillräcklig nivå med hjälp av centraliserade fördröjningskonstruktioner. Särskilt åt Bastuvikenhållet bör flödena från de ställvis branta skogsbäckarna planas ut med hjälp av erosionsskyddade sänkor innan dagvattnet avleds vidare. I riktning mot Hangelbybäcken har två större fördröjningssänkor föreslagits i grönområdena. Under normala förhållanden kan dessa fungera som bruksängar.

De huvudsakliga utloppsrutterna för dagvattnet bevaras till största delen oförändrade och öppna. Öppna fåror dras ställvis upp på nytt och rensas för att säkerställa en tillräcklig kapacitet.

Hanteringsplanen innehåller ett förslag för gatuplaneringen om översvämningssrutter om sällsynta regn överskrider

Rakentamisaikana aiheutuva hulevesikuormitusta voidaan vähentää esimerkiksi väliaikaisilla murskepadolla varustetuilla altailla. Mäellä sijaitsevalta rakennusalueelta rakentamisen aikana hallitsemattomasti valuvat sadevedet aiheuttavat kiintoainekuormituksen lisäksi eroosioriskin alapuolisilla rinnealueilla. Likaisien hulevesien valumista hallitsemattomasti ympäröivään luontoon aiheuttaa yleistä nuhraantumista ja pilaa kallioalueiden herkkiä elinympäristöjä. Rakentamisen aikaisien hulevesien johtamista suoraan maastoon tulee välttää. Jos suunnittelualueen etupainotteisesti rakennettuja hulevesien viivytys- ja suodatusrakenteita käytetään rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn, tulee ne puhdistaa rakentamisvaiheen jälkeen kiintoaineksesta. Myös jaksottamalla maanrakennustöiden tekoa voidaan vähentää hulevesien laadullista heikkenemistä.

5.4.4 Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaavassa on osoitettu pohjavesialue ja merkitty pohjavesialueella sijaitsevat alueet merkinnällä /pv. Asemakaavassa määrätään pohjavesialueilla seuraavasti:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida neste-mäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella on voimassa ympäristösuojelulain 8§:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

5.4.5 Vaikutukset kuntatalouteen

Asukasmäärän lisäyksellä on positiivinen vaikutus kunnan talouteen lisääntyvien verotulojen kautta. Toisaalta palveluiden järjestäminen aiheuttaa kustannuksia. Asuinalueen edellyttämän infran rakentaminen tulee kuitenkin olemaan maanomistajan vastuulla maankäyttösopimuksen kautta.

nätverkets kapacitet. Viktigast är att säkerställa att det svämvatten som strömmar längs tomter och jämna gatuavsnitt avleds hinderslöst till öppna fåror i grönområdena.

Den dagvattenbelastning som uppkommer under byggnadstiden kan minskas t.ex. med hjälp av tillfälliga bas-sänger som utrustas med en krosstensdamm. Regnvatten som under byggnadstiden rinner okontrollerat från området uppe på backen ger förutom sedimentbelastningen även upphov till en erosionsrisk på sluttningarna nedanför. Om smutsigt dagvatten okontrollerat rinner ut i den omgivande naturen blir området allmänt söligt och de känsliga livsmiljöerna på klipporna förstörs. Under byggnadstiden ska direkt avledning av dagvattnet till terrängen undvikas. Om framtungt anlagda fördröjnings- och filtreringskonstruktioner för dagvattnet används för hanteringen av dagvattnet under byggnadstiden, bör dessa rensas från sediment efter byggnadsskedet. Försämringen av kvaliteten på dagvattnet kan lindras även genom periodisering av jordbyggnadsarbetena.

5.4.4 Konsekvenser för grundvattnet

Ett grundvattenområde har anvisats i detaljplanen och de områden som ligger i detta har beteckningen /pv. Detaljplanen ger följande bestämmelser för grundvattensområdena:

- Avlopp ska byggas så tätat att inget avloppsvatten sipp- rar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- I området gäller förbudet mot förorening av grundvatten enligt 8 § i miljöskyddslagen. I de byggprojekt och liknande projekt som genomförs i området ska därtill 3 kap. 2 § i vattenlagen tas i beaktande.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planeringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattensområden.

5.4.5 Konsekvenser för kommunekonomin

Ökningen i antalet invånare har en positiv effekt på kommunekonomin eftersom skatteintäkterna ökar. Å andra sidan uppstår kostnader allteftersom mer service behövs. Byggandet av den infrastruktur som bostadsområdet behöver faller dock på markägarens ansvar med stöd av markanvändningsavtalet.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaava-alueelle on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu, jossa on kuvattu Eriksnäs alueen nykyistä liikenneverkkoa ja laadittu alueelle liikenne-ennuste vuosille 2020 ja 2035. Liikennetarkastelun keskeisiä kysymyksiä ovat olleet uuden asuinalueen vaikutukset Eriksnäsintien toimivuuteen, Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien välisen kokoojakadun tarve sekä liikenteelliset vaikutukset Eriksnäs 1 –alueella. Ennustetilanteissa on tutkittu kahta erilaista liikenneverkkoa, joista toisessa uutta katuyhteyttä Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien välillä ei ole. Liikenne-ennusteiden pohjana on käytetty pääkaupunkiseudun liikennemallia (HELMET), jota on tarkennettu kunnan omilla asukasmääräennusteilla.

Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella on todettu, että uusi yhdystie Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien välillä on tarpeen mm. joukkoliikenteen, mahdollisten palvelulinjojen, pelastusajoneuvojen sekä koulureittien kannalta. Lisäksi toinen liikenneyhteys moottoritille ja Söderkullaan palvelee alueen tulevaa maankäytön tehostumista ja asukasmäärän kasvua.

Liikenteen toimivuustarkastelun tuloksena todettiin:

- Alueella ei ole ennustevuoden 2035 liikenteellisiä huipputunteina liikenteen toimivuusongelmia.
- Liikenteen toiminnallisista syistä uutta katuyhteyttä ei ole tarvetta rakentaa, mutta sille maankäytöllisiä perusteita.
- Eriksnäsintietä ei ole tarvetta leventää 2+2-kaistaiseksi.
- Ajoyhteys Palokärjentielle ei juuri vaikuta liikenteen toimivuuteen.

Yhdistämällä uutta aluetta palveleva kokoojakatu Kalkkirannantielle tarjotaan itään suuntautuvalle liikenteelle lyhyempi ja nopeampi reitti. Tällä saavutetaan kustannushyötyjä erityisesti julkisen liikenteen aika- ja ajoneuvokustannuksissa, mutta myös onnettomuus- ja ympäristövaikutuksissa. Vastapainona ovat yhteyden ja uuden liittymän rakennuskustannukset sekä vuotuiset hoito- ja ylläpitokustannukset. HSL:n HELMET-ennusteen mukaan liikenne suuntautuu selvästi voimakkaammin länteen, joten kokonaisliikennemäärästä hyöty kohdistuu melko pienelle osalle. Kaksi pääyhteyttä Eriksnäs alueelle mahdollistaa maankäytön tehostumisen tulevaisuudessa ja kokoojakatu kattavien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelulinjojen toteuttamisen alueelle. Lisäksi pelastusajoneuvoilla on useampi pääsy alueelle.

Eriksnäsintielle ennustetut liikennemäärät vuodelle 2035 eivät edellytä tien rakentamista nykyistä leveämmäksi. 2+2-kaistaisen tien rakentaminen ei olisi kustannustehokas ratkaisu. Vuoden 2035 liikennemäärät edellyttävät korkeintaan yksittäisten kääntymiskaistojen rakentamista. Lisäksi 2+2-kaistainen tie heikentäisi liikenneturvallisuutta ja alueen viihtyvyyttä. Leveä tie mahdollistaisi ohituksia ja

5.5 Störande faktorer i miljön

5.5.1 Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten

I planområdet har man granskat hur trafiken fungerar. I granskningen beskrivs det nuvarande trafiknätet i Eriksnäs och ges en trafikprognos för åren 2010 och 2035. De centrala frågorna i trafikgranskningen har varit att utreda hur det nya bostadsområdet inverkar på trafiken på Eriksnäsvägen, behovet av en matargata mellan Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen samt trafikmässiga konsekvenser i Eriksnäs I-området. För prognosåren har man undersökt två alternativa trafiknät, av vilka det ena är utan den nya gatuförbindelsen mellan Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen. Som underlag för trafikprognoserna har man tillämpat huvudstadsregionens modell för efterfrågan på persontrafik, HELMET, justerad med kommunens egna befolkningsprognoser.

Utifrån granskningen av hur trafiken fungerar har man konstaterat att en ny förbindelseväg mellan Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen är nödvändig bl.a. med tanke på kollektivtrafiken, eventuella servicelinjer, räddningsfordonen och skolvägarna. Därtill tjänar en andra trafikförbindelse till motorvägen och Söderkulla den framtida effektiviseringen av markanvändningen och ökningen i invånartalet.

Som ett resultat av granskningen av den trafikmässiga funktionaliteten konstaterades följande:

- Prognosåret 2035 kommer det inte att finnas några problem med funktionaliteten under rusningstiderna.
- Det finns inget behov av någon ny gatuförbindelse med tanke på den trafikmässiga funktionaliteten, men däremot av skäl som förknippas med markanvändningen.
- Eriksnäsvägen behöver inte breddas till en 2+2-filig väg.
- En körförbindelse till Spillkråksvägen inverkar just inte alls på den trafikmässiga funktionaliteten.

Genom anslutningen av matargatan i det nya området (Storängsvägen) till Kalkstrandsvägen får trafiken österut en kortare och snabbare rutt. Detta ger fördelar särskilt när det gäller tids- och fordonskostnaderna inom kollektivtrafiken, men även med tanke på olycks- och miljökonskvenserna. Som motvikt till detta kostar det att bygga förbindelsen och den nya korsningen, och därtill kommer årliga skötsel- och underhållskostnader. Enligt HRT:s HELMET-prognos kommer trafiken att vara klart större västerut, och därför når nyttan en tämligen liten del av den totala trafikvolymen. Två huvudförbindelser till Eriksnäsområdet gör det dock möjligt att effektivisera markanvändningen i framtiden. En förbindelseväg mellan Eriksnäs och Kalkstrandsvägen möjliggör återigen heltäckande kollektivtrafikförbindelser och servicelinjer i området. Därtill har räddningsfordon fler infarter till området.

De trafikvolymerna som förutspås för Eriksnäsvägen år 2035 förutsätter inte att vägen är bredare än i dag. Att bygga 2+2 filer vore ingen kostnadseffektiv lösning. Trafikvolymerna år 2035 kräver högst byggande av enskilda svängfilar. Dessutom skulle en 2+2-filig väg försämra trafiksäker-

suurempia ajonopeuksia sekä muodostaisi esteen Eriksnäsintien läntisen ja itäisen alueen väliin.

Liikenteelliset vaikutukset Eriksnäs I –alueelle on arvioitu hyvin pieniksi. Palokärjentien jatkeen osoittaminen ajoyhteyden sijaan kevytväyläksi, jolla on huoltoajo sallittu, vaikuttaisi maksimissaan noin 20 ajoneuvoon aamu- ja iltahuipputunnin aikana.

Eriksnäsintien parantaminen ja kevyenliikenteenväylän rakentaminen ensi vaiheessa on tärkeää. Kevytwäylälle on varattu asemakaavassa tila ja sen toteuttamisesta tullaan sopimaan maankäyttösopimuksessa. Tavoitteena on toteuttaa kevyenliikenteenyhteys Eriksnäsintien vartta Söderkullaan asti, mutta kaava-alueen ulkopuolista osuutta ei voida tässä asemakaavassa ratkaista. Tällä hetkellä käytössä oleva väliaikainen kevyenliikenteenyhteys Stor-Rö-sintieltä Söderkullaan tulee siis palvelemaan toistaiseksi.

5.5.2 Melu

Porvoonväylän liikennemelua on tutkittu Sipoon yleiskaavan yhteydessä ja uudelleen Eriksnäsintien osayleiskaavan yhteydessä. Moottoritiltä melu ei kantaudu uudelle asuinalueelle asti. Kaava-alueeseen kuuluva, Eriksnäsintien pohjoisosassa sijaitseva yksi erillinen omakotitontti sijaitsee 55 dB melualueen rajalla. Kyseisen tontin osalta asemakaavassa on määrätty rakennukset sijoitettavaksi siten, että ne suojaavat piha-alueita melulta.

Uudelle asuinalueelle on tehty melutarkastelu liikenneselvityksen perusteella. Tarkastelun lähtökohtana on asemakaavassa osoitetut nopeusrajoitukset, Eriksnäsintien risteyksessä 30 km/h ja Isonniityntiellä 40 km/h. Melutarkastelun perusteella Eriksnäsintien varteen on osoitettu desibelimääräys. Kaikissa kerrostalokortteleissa on määrätty parvekelasitus kadun puoleisille julkisivuille.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 9. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen luonnonympäristöön ja liikenteeseen liittyvien negatiivisten vaikutusten minimointiin (mm. hulevesien hallinta ja pohjavesien suojelu, melumääräykset). Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

heten och trivselsn i området. En bred väg skulle möjliggöra omkörningar och högre hastigheter samt utgöra ett hinder mellan västra och östra Eriksnäs.

De trafikmässiga konsekvenserna för området Eriksnäs I har bedömts vara mycket ringa. Förlängningen av Spillkråksvägen (Spillkråksstigen) som ändrats från körförbindelse till lätt trafikled där servicekörning är tillåten, skulle under morgon- och kvällsrusningstimmarna inverka på högst ca 20 fordon.

I det första skedet är det viktigt att förbättra Eriksnäsvägen och bygga en cykel- och gångbana. I detaljplanen har plats reserverats för cykel- och gångbanan och byggandet av den kommer att avtalas om i markanvändningsavtalet. Målet är att bygga cykel- och gångbanan längs Eriksnäsvägen ända till Söderkulla, men den sträcka som går utanför planområdet kan inte avgöras i denna detaljplan. Den tillfälliga lätttrafikleden som för närvarande går från Stor-Rösvägen till Söderkulla kommer alltså att bestå till vidare.

5.5.2 Buller

Trafikbullret från Borgåleden undersöktes i samband med Generalplan för Sibbo 2025 och på nytt i samband med delgeneralplanen för Eriksnäs. Bullret från motorvägen når inte ända till det nya bostadsområdet. Den fristående egnahemstomten i norra delen av Eriksnäsvägen, vilken ingår i planområdet, ligger på gränsen till ett 55 dB:s bullerområde. För denna tomt har detaljplanen en bestämmelse om att byggnaderna ska placeras så att de skyddar gårdsplanen mot bullret.

För det nya bostadsområdet gjordes en bullerundersökning med utgångspunkt i trafikutredningen. Granskningen baserades på de hastighetsbegränsningar som har fastställts i detaljplanen: 30 km/h i korsningen till Eriksnäsvägen och 40 km/h på Storängsvägen. Som ett resultat av bullerutredningen har en decibelbestämmelse getts för området längs Eriksnäsvägen. Balkongerna mot gatan ska inglasas i alla kvarter med flervåningshus.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 9. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fästs vid att minimera de negativa konsekvenserna i anknytning till naturmiljön och trafiken (bl.a. dagvattenhantering, skydd av grundvattnet, bullerbestämmelser). Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka liitetään maanomistajan kanssa laadittavaan maankäyttösopimukseen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat on käynnistetty kaavatöiden aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo x.x.2013

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö / planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Pilvi Nummi-Sund
kaavoittaja / planläggare
arkkitehti / arkitekt

Konsultti

Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy:
Mikko Rusanen, arkkitehti SAFA
Leena Holmila, arkkitehti SAFA

6 Genomförandet av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av detaljplanen styrs med hjälp av bindande anvisningar för byggsättet och anvisningar för planeringen av närmiljön, vilka fogas till det kommande markanvändningsavtalet med markägaren.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen startar när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Tillsammans med markägaren utarbetas ett markanvändningsavtal innan detaljplanen godkänns. Planerna för gatu- och kommunaltekniken har påbörjats under planarbetets gång.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

