



M 3

**Massbyn Danielsbackan asuinalueen
asemakaava**

**Detaljplan för Massby Danielsbacka
bostadsområde**

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
15.10.2018

ASIA / ÄRENDE 892/2018

Kaavarajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-4-1604 (Sipoon kunnan omistuksessa) sekä 753-419-4-1804 (yksityisessä omistuksessa).

Alue on pääosin Sipoon kunnan omistuksessa. Kaava-alueella sijaitseva kiinteistö 753-423-6-182 on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 170-190 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita. Koko suunnittelualueen pinta-ala on 21,3 ha. Kaavaluonnosvaihtoehtojen koot ovat 19,4 ha (Stenbackan raitti) ja 20,7 ha (Danielsbackan raitti).

Tämä selostus liittyy xx.xx.xxxx päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/asebakaavat (linkki M 3 Massbyn Danielsbackan asuinalue).

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavotusyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavotusyksikkö ja Suvi Suovaara

Selostuksen ovat laatineet Mirva Talusén ja Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavan laatija

- Mirva Talusén YKS 629 (31.10.2018 asti)
vs. kaavoittaja
- Jarkko Lyytinen YKS 487
asemakaavapäällikkö
- Sirkku Huisko YKS 438 (Pöyry Finland Oy)
johtava konsultti, maankäyttö

Enligt planens avgränsning gäller detaljplanen delar av fastigheterna 753-419-4-1604 (ägs av Sibbo kommunen) och 753-419-4-1804 (privatägd).

Området ägs i huvudsak av Sibbo kommun. Fastigheten 753-423-6-182, som faller inom planområdet, är privatägd.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 170-190 samt områden för närrekreation, skyddsgrönområden och gatuområden. Hela planeringsområdet omfattar 21,3 ha. De alternativa planutkastet är 19,4 ha (Stenbacka bygata) och 20,7 ha (Danielsbacka bygata).

Den här planbeskrivningen gäller den xx.xx.xxxx daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: http://sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/m3_massby_danielsbacka_bostadsomrade.

Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet och Suvi Suovaara

Beskrivningen har utarbetats av Mirva Talusén och Jarkko Lyytinen, och delar av den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Planens beredare

- Mirva Talusén YKS 629 (till och med 31.10.2018)
vik. planläggare
- Jarkko Lyytinen YKS 487
detaljplanechef
- Sirkku Huisko YKS 438 (Pöyry Finland Oy)
ledande konsult, markanvändning



Suunnittelualue viistoilmakuvassa. Snedflygbild av planeringsområdet.



Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutusiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutusiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutusiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutusiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutusiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

892/2018

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.8.2018
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.8.2018

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 15.10.2018
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 1.11.-3.12.2018
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 15.10.2018
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 1.11.-3.12.2018

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Massby

Kiinteistö: 753-419-4-1604, 753-419-4-1804

Kaavan nimi: Massbyn Danielsbackan asuinalue

Kaavanumero: M 3

1.2 Kaava-alueen sijainti

Massbyn Danielsbackan asuinalueen suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan länsipuolella Danielsbackantien varrella. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on 21,3 ha. Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on noin 0,5-1 km. Suunnittelualueen rajasta on lyhyimmillään noin 560 m matka Arla Oy:n tehdasalueeseen.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Massby

Fastigheter: 753-419-4-1604, 753-419-4-1804

Planens namn: Massby Danielsbacka

bostadsområde

Plan nummer: M 3

1.2 Planområdets läge

Massby Danielsbacka bostadsområde är beläget längs Danielsbackavägen väster om Söderkulla i Sibbo. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 1,5 km. Områdets totala areal är 21,3 ha. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 0,5–1 km. Från planeringsområdets gräns är avståndet till Arla Ab:s

[illegible][illegible][illegible]

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	2
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Asemakaavan tarkoitus	12
1.5	Liitteet	13
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	13
2.	TIIVISTELMÄ	16
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	16
2.2	Asemakaava	17
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	19
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	19
3.1.1	Luonnonympäristö	19
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	23
3.1.3	Liikenne ja palvelut	29
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	31
3.1.5	Erytispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	32
3.1.6	Maanomistus	35
3.1.7	Aluetta koskevat sopimukset	35
3.2	Suunnittelutilanne	35
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	35
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014	38
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	38
3.2.4	Sibbesborgin osayleiskaava	38
3.2.5	Asemakaava	38
3.2.6	Rakennusjärjestys	41
3.2.7	Pohjakartta	42
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	43
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	43
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	44
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	44
4.3.1	Osalliset	44
4.3.2	Vireille tulo	44
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	44
4.4	Asemakaavan tavoitteet	46
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	46
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	47
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	48
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
5.1	Kaavan rakenne	51
5.1.1	Mitoitus	52

	5.1.2	Palvelut	53
5.2		Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
5.3		Aluevaraukset	54
	5.3.1	Korttelialueet	54
	5.3.2	Muut alueet	55
5.4		Kaavan vaikutukset	57
	5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	57
	5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	59
	5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	62
	5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	62
	5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	63
	5.4.6	Vaikutukset maisemaan	63
5.5		Ympäristön häiriötekijät	64
	5.5.1	Kemikaaliturvallisuus meijerin läheisyydessä	64
5.6		Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	65
5.7		Nimistö	65

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	66
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	66
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	66
6.3	Toteutuksen seuranta	67

Kannessa suunnittelualue viistoilmakuvassa. Kaava-alueen rajausta on esitetty kartalla punaisella viivalla.
© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Detaljplanens syfte	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	13
2.	SAMMANDRAG	16
2.1	Olika skeden i planprocessen	16
2.2	Detaljplanen	17
3.	UTGÅNGSPUNKTER	19
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	19
3.1.1	Naturmiljön	19
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	23
3.1.3	Trafik och service	29
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	31
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	32
3.1.6	Markägförhållanden	35
3.1.7	Avtal som berör området	35
3.2	Planeringssituationen	35
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	35
3.2.2	Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2014	38
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	38
3.2.4	Delgeneralplan för Sibbesborg	38
3.2.5	Detaljplan	38
3.2.6	Byggnadsordning	41
3.2.7	Grundkarta	42
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	43
4.1	Behovet av detaljplanering	43
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	44
4.3	Deltagande och samarbete	44
4.3.1	Intressenter	44
4.3.2	Anhängiggörande	44
4.3.3	Deltagande och växelverkan	44
4.4	Mål för detaljplanen	46
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	46
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	47
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	48
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	51
5.1	Planens struktur	51

	5.1.1	Dimensionering	52
	5.1.2	Service	53
5.2		Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	54
5.3		Områdesreserveringar	54
	5.3.1	Kvartersområden	54
	5.3.2	Övriga områden	55
5.4		Planens konsekvenser	57
	5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	57
	5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	59
	5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	62
	5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	62
	5.4.5	Sociala konsekvenser	63
	5.4.6	Konsekvenser för landskapet	63
5.5		Störande faktorer i miljön	64
	5.5.1	Kemikaliesäkerheten i närheten av mejeriet	64
5.6		Planbeteckningar och planbestämmelser	65
5.7		Namnbestånd	65
6.		GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	66
	6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	66
	6.2	Genomförande och tidsplanering	66
	6.3	Uppföljning av genomförandet	67

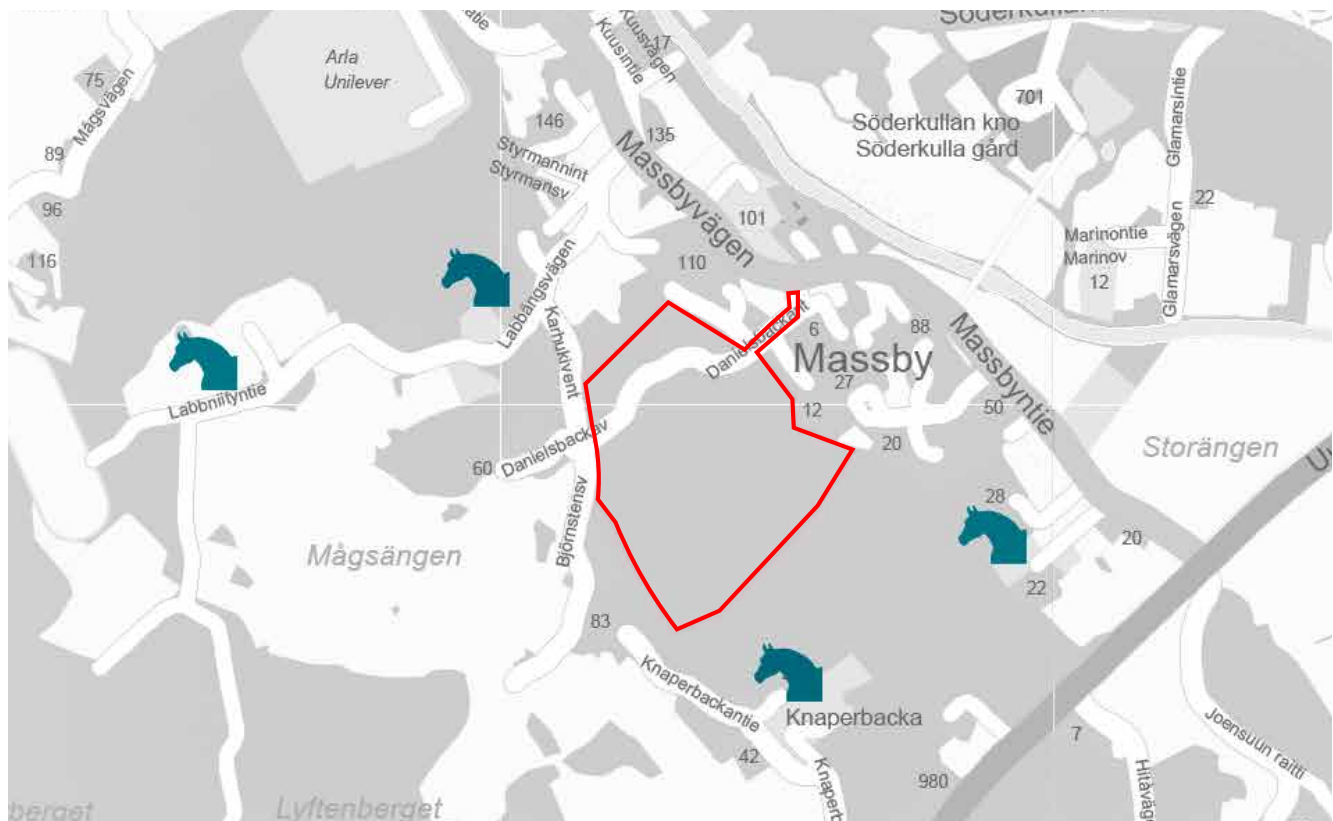
Kannessa suunnittelualue viistoilmakuvassa. Kaava-alueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

1.4 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinalueutta, johon osoitetaan kahdessa luonnosvaihtoehdossa 61-76 uutta omakotitonttia ja 3-4 yhtiömuotoista pientalotonttia. Asemakaavalla vastataan kunnan omakotitonttien kysyntään. Myös haja-asutuksen kasvua hillitään tarjoamalla vaihtoehtoja asemakaavoitetulta alueelta. Alueen suunnittelussa on tarkoitus kiinnittää erityistä huomiota läheisten hevostallien toiminnan edellytysten säilyttämiseen tai jopa parantamiseen.

1.4 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av tillväxtområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för åren 2018–2021. För planeringsområdet, som hittills inte haft någon detaljplan, planeras ett småhusdominerat bostadsområde. I de två utkasten till detaljplan anvisas ca 61–76 nya egnahemstomter och 3–4 småhustomter i bolagsformat. Detaljplanen syftar till att tillgodose efterfrågan på egnahemstomter i kommunen. Genom att man erbjuder alternativ i ett detaljplanerat område dämpas också tillväxten i glesbebyggelsen. Vid planeringen av området fästs särskild uppmärksamhet vid att bevara eller till och med förbättra förutsättningarna för verksamheten i de närliggande stallen.



Suunnittelualue ja ratsastustallien sijainnit. Planeringsområdet och ridstallens läge.

1.5 Liitteet

Laaditut liitteet:

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Aloitusvaiheen työneuvottelun muistio
- Liite 3: Asemakaavakarttojen pienennökset
- Liite 4: Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 5: Havainnekuvat
- Liite 6: Luonnosvaihtoehtojen vertailutaulukko

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavaluonnoksen yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018)

Massbyn Danielsbackan asuinalueen kaavaehdotusta varten laadittavat selvitykset:

- Hulevesiselvitys (tekeillä)
- Liikenteellinen toimivuustarkastelu (tekeillä)
- Rakennettavuusselvitys
- Kunnallistekninen selvitys
- Maisemaselvitys
- Historiallisen ajan tarkkuusinventointi

Sibbesborgin osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja

1.5 Bilagor

Avfattade bilagor:

- Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2: Promemoria från samrådet i startskedet
- Bilaga 3: Förminskningar av detaljplanekartorna
- Bilaga 4: Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 5: Illustrationer
- Bilaga 6: Jämförelsetabell för de alternativa utkasterna

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i anslutning till utkastet till detaljplan för Massby Danielsbacka bostadsområde:

- Naturinventering (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2018).

Utredningar som ska göras i anslutning till förslaget till detaljplan för Massby Danielsbacka bostadsområde:

- Dagvattenutredning (under arbete)
- Granskning av trafikens funktion (under arbete)
- Byggbarhetsutredning
- Utredning om kommunaltekniken
- Landskapsinventering
- Arkeologisk specialinventering av historisk tid

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgenomplan:

- Natura-arviointi Sipoonjoen Natura-alueeseen kohdistuvista

- meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallintakonsepti (WSP Finland Oy, 2013)
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkko selvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

Muut selvitykset:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
- Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaava muutoksen luontoselvitys (Ramboll 2014)
- Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista. Ramboll Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Historiallisen ajan kylätontin konekaivun arkeologinen valvonta, Massby, Söderkulla/ Danielsbackatorp. Museovirasto, 2014.
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutki

- vaikutuksista (Ramboll Oy, 2014)
- Liikenne Sibbesborgissa (WSP Oy 2014)
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Hulevesien hallinta konsepti WSP Finland Oy 2013
- Sibbesborgin osayleiskaavan luontoselvitysten täydennys Massbyn alueelta (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017)
- Sibbesborgin osayleiskaava - Luontoselvitysten täydennys: pesimälinnusto (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016)

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo 2025:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkko selvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Övriga utredningar:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Utredningar om trafiken i Söderkulla
- **Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)**
- Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutoksen luontoselvitys (Ramboll 2014)
- Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista. Ramboll Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöry Infra – Maa ja Vesi

muskeskus GTK, 2016)

- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

Muut julkaisut:

- Hevoset ja kunta - rajapintoja (Hippolis, 2014). http://www.hippolis.fi/UserFiles/hippolis/File/2014/Hevoset_ja_kunta_e.pdf
- Hevosista varoittamisen periaatteet Uudenmaan ELY-keskuksen alueella (ELY-keskus, 2017) <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-571-9>

2002

- Historiallisen ajan kylätontin konekaivun arkeologinen valvonta, Massby, Söderkulla/ Danielsbacka torp. Museiverket, 2014.
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

Övriga publikationer:

- Hevoset ja kunta - rajapintoja (Hippolis, 2014). http://www.hippolis.fi/UserFiles/hippolis/File/2014/Hevoset_ja_kunta_e.pdf
- Hevosista varoittamisen periaatteet Uudenmaan ELY-keskuksen alueella (ELY-keskus, 2017) <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-571-9>



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Alueelle on aiemmin laadittu viitesuunnitelma (Futudesign Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2018), joka toimii asemakaavoituksen tukena.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.8.2018 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa järjestettiin työneuvottelu 16.3.2018. Aloitusvaiheessa järjestettiin vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapurus-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2021. För området har det tidigare utarbetats en referensplan (Futudesign Oy, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2018), som fungerar som stöd för detaljplaneringen.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 30.8.2018 fram offentligt för en period av 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) hölls ett samråd 16.3.2018. I startskedet, 20.9.2018, ordnades ett möte för växelver-

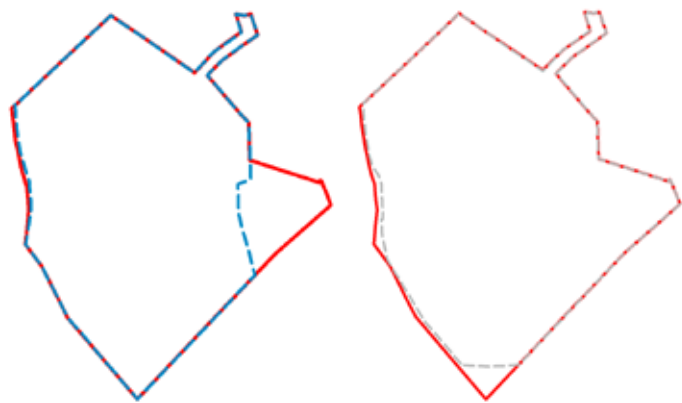
ton asukkaille ja muille toimijoille 20.9.2018.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin maankäyttöjaostossa 15.10.2018 ja luonnosaineisto asetettiin nähtäville 1.11.2018. Asemakaavaluonnoksen aineisto koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Vaihtoehdot on toteutettu yhteisten kaavarajojen sisällä, mutta hieman eri muotoisina ja kokoisina (ks. kartta alla). Kaavaluonnoksen aineistossa vaihtoehtoiset suunnitelmat on esitetty kahdella erillisellä kartalla (kaavakarttojen pienennökset liite 3). Vaihtoehtojen pohjalta tullaan työstämään asemakaavaehdotus yhtenä suunnitelmavaihtoehtona.

2.2 Asemakaava

Alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinalueita Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaava-alueen rungon muodostaa molemmissa luonnosvaihtoehdoissa uusi kokoojakatu.

Korttelialueille osoitetaan tontteja luonnosvaihtoehdosta riippuen 61-76 omakotitalolle (AO) sekä 3-4 tonttia yhtiömuotoisille pientaloille (AP), jotka voidaan myydä rakennusliikkeille tai yksityisille rakentajaryhmille ns. ryhmärakentamisperiaatteella. Lisäksi osoitetaan yksi yleisten rakennusten korttelialue päiväkotia tai asuinpientaloja varten.



kan som riktar sig till dem som bor i planeringsområdets grannskap och till andra aktörer.

Detaljplaneutkastet behandlades i markanvändningssektionen 15.10.2018 och utkastmaterialet lades fram offentligt 1.11.2018. Materialet till detaljplaneutkastet består av två alternativa planer. Alternativen har genomförts inom gemensamma plangränser men med litet olika form och omfattning (se kartan nedan). I materialet till planutkastet har de alternativa planerna visats på två olika kartor (förminskningar av plankartor bilaga 3). Utifrån alternativen kommer detaljplaneförslaget att utarbetas som ett enda planalternativ.

2.2 Detaljplanen

I området planeras ett småhusdominerat bostadsområde i enlighet med principerna i Generalplan för Sibbo 2025. I bägge utkastalternativen utgörs stommen i planen av en ny matargata.

I kvartersområdena anvisas – beroende på utkastalternativet – tomter för 61–76 egnahemshus (AO) samt 3-4 tomter för småhus i bolagsform (AP), vilka kan säljas till byggfirmor eller privata grupper av byggare enligt den s.k. principen om gruppbyg-

Kartoissa suunnittelualue punaisella viivalla. Vasemmalla sininen katkoviiva osoittaa luonnosvaihtoehto Stenbackan raitin rajauksen. Oikealla harmaa katkoviiva osoittaa luonnosvaihtoehto Danielsbackan raitin rajauksen. Toisin sanoen molemmat vaihtoehdot mahtuvat saman suunnittelualueen rajauksen sisään, mutta vaihtoehdot ovat keskenään eri muotoiset ja kokoiset.

Planeringsområdet anges på kartorna med röd linje. Den blå streckade linjen anger avgränsningen för utkastets version Stenbacka bygata. Den grå streckade linjen till höger anger avgränsningen för utkastets version Danielsbacka bygata. Båda versionerna ryms innanför planeringsområdets avgränsning, men alternativen är sinsemellan av olika modell och storlek.

Omakotitonttien, joilla on merkintä AO, pinta-alat ovat 535-2069 m². Tonttitehokkuus on $e = 0,20$. Yhtiömuotoisten pientalotonttien (AP) koko on 1620-6336 m² ja niiden tonttitehokkuus on $e = 0,30$.

Kaava-alueen keskelle on osoitettu laaja viheralue, jolle alueen korkeimmat kalliot sijoittuvat. Lähi-virkistysalueella (VL) sijaitsevat luontoarvoiltaan merkittävät suot lähiympäristöineen (luo-5). Luononvaihtoehdoissa osoitetaan virkistysreittiyhteydet alueen lävitse mm. Söderkullan ja Uuden Porvoontien suuntiin sekä paikka leikkipuistolle.

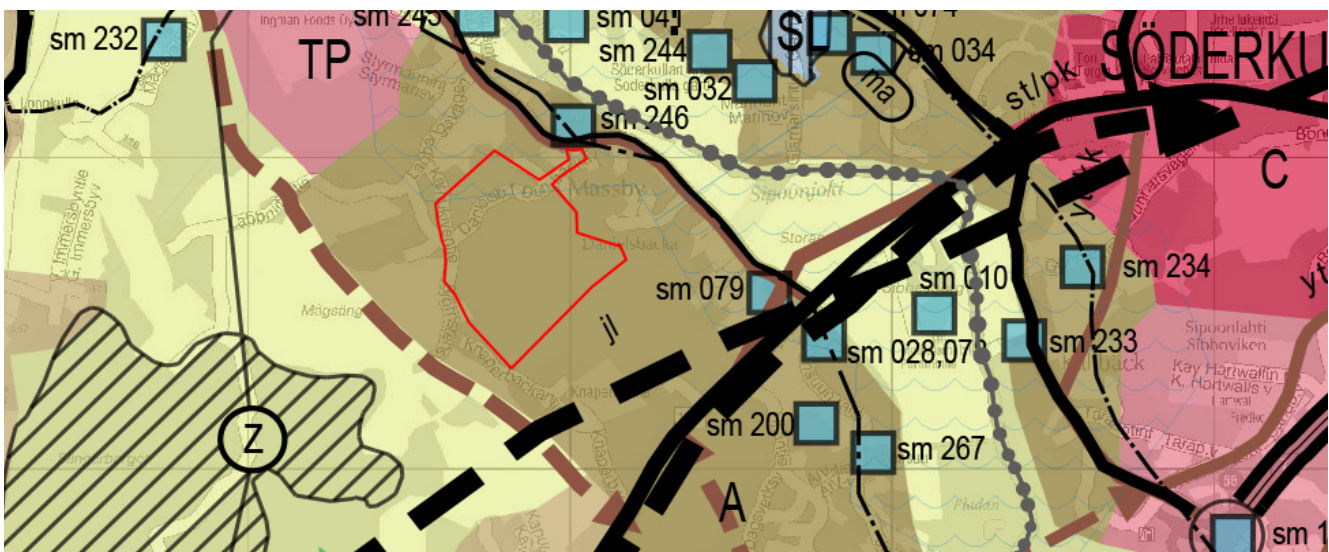
Alueen suunnittelussa huomioidaan se, että tavoitteena on asemakaavoittaa tulevaisuudessa myös nykyisen suunnittelualueen ja Uuden Porvoontien väliin jääviä alueita. Tarkoitus on, ettei tällä asemakaavalla suljeta pois mahdollisuuksia kehittää myös lähialueita.

gande. Dessutom anvisas ett kvartersområde för allmänna byggnader (daghem eller bostadshus).

De egna hemstomter som betecknats med AO har arealer mellan 535 och 2069 m². Tomteeffektiviteten $e = 0,20$. Tomter för småhus i bolagsform (AP) har arealer mellan 1620 och 6336 m² och anvisas med effektiviteten $e = 0,30$.

I planområdets mitt anvisas ett vidsträckt grönområde. Där finns de högsta klipporna i området. På området för närrekreation (VL) finns det myrar med omedelbara närmiljöer som har betydande naturvärden (luo-5). I utkastalternativen anvisas rekreattionsförbindelser genom området, bl.a. i riktning mot Söderkulla och Nya Borgåvägen, samt en plats för en lekpark.

Vid planeringen av området beaktas målet om att i framtiden även detaljplanera de områden som faller mellan det aktuella planeringsområdet och Nya Borgåvägen. Avsikten är att den här detaljplanen inte ska utesluta möjligheterna att utveckla de närliggande områdena.



Yleiskaavassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu asumisen alueeksi. Suunnittelualueen lähiympäristöä, joka on merkitty kartassa ruskealla, voidaan jatkossa asemakaavoittaa asuinalueeksi.

Planeringosmrådet med näromgivning har i generaplanen anvisats som område för boende. Planeringsområdets näromgivning, som på kartan anges med brunt, kan i framtiden detaljplaneras till bostadsområde.

3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 21,3 hehtaaria. Luonnosvaihtoehtojen pinta-alat ovat 19,4 ha ja 20,7 ha. Suunnittelualueen pohjois-eteläsuuntainen pituus on noin 700 metriä. Alue on pääosin rakentamatonta metsä- ja kallioaluetta ja siellä ei sijaitse olemassaolevia rakennuksia. Alue rajautuu idässä osin Massbyntiehen ja olemassaolevaan pientaloasutukseen ja lännessä Karhukiventiehen ja olemassaolevaan pientaloasutukseen. Pohjoisessa alue rajautuu hevostilaan ja alueen läheisyydessä sijaitsee lisäksi kolme muuta hevostallia.

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai perustettuja

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar totalt 21,3 hektar. De alternativa utkasterna omfattar 19,4 och 20,7 hektar. Från norr till söder är längden på planeringsområdet ca 400 meter. Området är i huvudsak ett obebyggt skogs- och klippområde som saknar befintliga byggnader. I öster gränsar området delvis till Massbyvägen och befintlig småhusbebyggelse, och i väster till Björnstensvägen och befintlig småhusbebyggelse. I norr angränsar området till ett stall. I näromgivningarna finns dessutom tre stall till.

3.1.1 Naturmiljön

Skyddsområden i naturen och landskapet

I planeringsområdet eller dess näromgivning finns det inga objekt som hör till naturskyddsprogram och inte heller några inrättade naturskyddsområ-

luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueen itäisimmästä pisteestä on kuitenkin matkaa Sipoonjoen Natura-alueeseen noin 170 metriä.

Sipoonjoki on liitetty Natura-verkostoon siinä esiintyvien arvokkaiden luontotyyppien ja alkuperäisen meritaimenkannan suojelemiseksi. Sipoonjoen Natura-alue koostuu pääuomasta ja kahdesta sivujoesta. Sipoonjoen Natura-alue on perustettu suojelemaan sillä esiintyviä luontodirektiivin luontotyyppejä ja luontodirektiivin liitteen II lajeja. Sipoonjoen Natura-alue sisältää vain vesialueita, joten sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joen vesi on runsasravinteista ja savisameaa ja suurin osa siihen kohdistuvasta kuormituksesta on hajakuormitusta. Sipoonlahti, johon joki laskee, on rehevöitynyt. Sipoonjoen Natura-alueen suojelutavoitteena on säilyttää varsin luonnontilaiset jokiosuudet hydrologialtaan sekä veden- ja pohjanlaadultaan sellaisina, etteivät alueen suojeluarvot vaarannu. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota meritaimenen suojeluun. Sipoonjoella on myös maisemallisia arvoja.

den. Från den östligaste punkten av planeringsområdet är avståndet till Natura-området Sibbo å ca 170 meter.

Sibbo å har anslutits till Natura-nätverket för att de värdefulla naturtyperna och det ursprungliga beståndet av havsöring ska kunna skyddas. Natura-området vid Sibbo å består av huvudfåran och två bifloder. Området har inrättats för att skydda naturtyper enligt habitatdirektivet och arter i bilaga II till habitatdirektivet. I Natura-området vid Sibbo å ingår bara vattenområden, och därmed ska de skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. Vattnet i ån är rikt på näring och lergumligt. Största delen av belastningen på vattnet är diffus belastning. Ån rinner ut i den eutrofierade Sibboviken. Skyddsmålet för Natura-området är att med hänsyn till hydrologi samt vatten- och bottenkvaliteten bevara de tämligen naturliga avsnitten av ån i ett sådant tillstånd att skyddsvärdena i området inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av öring. Sibbo å har också landskapsmässiga värden.



Suunnittelualueen rajausta punaisella ja Sipoonjoen Natura-alue oranssilla. Planeringsområdets avgränsning är röd och Naturaområdet för Sibbo å är orange.

Luontoselvitykset

Kaava-alueesta on tehty luontoselvitys asemakaavoituksen tueksi. Selvitys käsitti pesimälinnuston, kirjoverkkoperhosen, lepakoiden sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventoimisen.

Massbyn suunnittelualue on ollut tehokkaassa metsätalouskäytössä. Asemakaava-alue on kallioista metsämaastoa. Alueen puusto on hakattu noin 20 vuotta sitten suurilta osilta aluetta. Näillä alueilla kasvaa nykyisin 5–10 metrin mittaista männikköä, joka vaihtuu rinteiden alaosassa tasakorkuiseksi koi- vuvaltaiseksi sekametsäksi. Nuori puusto on tiheää ja sulkee maisemanäkymät. Hakkuissa on säästetty vain kallioiden lakialueiden matalia männiköitä. Kallioharjanteiden välissä olevat notkelmat on hakkuun yhteydessä tai jo aiemmin ojitettu. Kasvillisuus koostuu tavanomaista etelärannikon kalliometsien lajeista. Kosteat notkelmat ja pikkusuot tuovat siihen hieman vaihtelua.

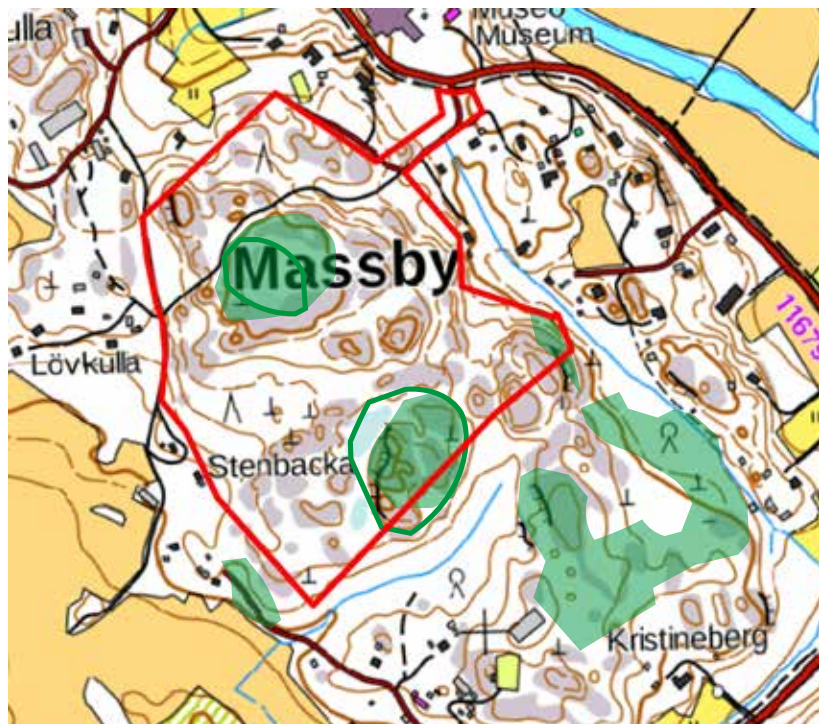
Alueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät luonnon-suojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien kriteerit tai olisivat vesilain 2 luvun 11 §:n suojaamia pienvesikohteita. Hakkuissa säästetyt kallionlaet on tulkittavissa metsälain 10 §:n mukaisiksi arvokkaiksi elinympäristöiksi. Selvitysalueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät LAKU-kriteerit. Alueella on kaksi pientä suota, joista toinen kuuluu uhanalaiseen ja toinen silmälläpidettävään luontotyyppiin. Linnustoselvityksessä tehtiin havainnot kolmesta uhanalaisesta lajista, joista vain yksi on metsissä esiintyvä laji. Liito-oravasta ja kirjoverkkoperhosesta ei tehty lainkaan havaintoja. Lepakoista tavattiin vain niukasti pohjanlepakoita. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). METSO-ohjelman kriteerit täyttävät alueet tarkistetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.

Naturinventeringar

En naturinventering har gjorts i planområdet som stöd för detaljplaneringen. Inventeringen omfattade en utredning om det häckande fågelbeståndet, asknätfjäril, fladdermöss samt vegetationen och värdefulla naturobjekt.

Massby planeringsområde har varit i effektivt skogsbruk. Detaljplaneområdet är bergig skogsterräng som till stor del avverkats för ca 20 år sedan. I dag har området ett tallbestånd på 5–10 meter som i sluttningarnas nedre delar avlöses av en jämnhöj, björkdominerad blandskog. Det unga beståndet är tätt och det sluter landskapsvyerna. Vid avverkningsarna har man bara sparat låga talldungar uppe på kullarna. Dalsänkorna mellan klippåsarna har dikats i samband med avverkning eller redan tidigare. Vegetationen består av för sydkusten sedvanliga arter i bergsskogar. De fuktiga sänkorna och små myrarna bjuder på lite omväxling.

I området finns det inga objekt som uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen eller som kan betraktas som sådana små vattendrag som ska skyddas enligt 2 kap. 11 § i vattenlagen. De bergstoppar som skonats vid avverkningsarna kan tolkas som värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen. I det inventerade området finns inga objekt som uppfyller LAKU-kriterierna. Det finns två små myrar, varav den ena hör till en hotad och den andra till en nära hotad naturtyp. Vid fågelinventeringen observerades tre hotade arter, av vilka bara en är en art som lever i skogar. Inga förekomster av flygekorre eller asknätfjäril dokumenterades. När det gäller fladdermöss gjordes bara knappa observationer av arten nordisk fladdermus. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). Områden som fyller kriterierna för METSO-programmet granskas till planens förslagsskede.



Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja on tutkittu luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2018). Kartalla osoitetaan alueen arvokkaat luontokohteet tummanvihreällä viivalla: eteläisempi neva ja kallioalue sekä pohjoisempi kalliosuo. Vihreillä laikuilla on rajattu hakkuissa säästetyt metsäkuviot. Koko muu alue on nuorta tai voimakkaasti harvennettua metsää. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella, mutta merkintöjä näkyy myös sen ulkopuolella, koska luontoarvoja on selvitetty myös hieman itse kaava-aluetta laajemmalla alueella.

Naturvärdena på planområdet med näromgivning har undersökts i naturutredningen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2018). På kartan anges områdets värdefulla naturobjekt med mörkgrön linje: den sydligare mossen och bergsområdet samt den nordligare bergsmyren. De gröna fläckarna anger skogsfragment som sparats i avverkningen. Hela området är för övrigt ung eller kraftigt gallrad skog. Planområdets gräns anges med rött och eftersom naturvärden har utretts på ett vidare område kan markeringar ses också utanför avgränsningen.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueen pohjoisosa Danielsbackantien pohjoispuolella kuuluu Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen (0175315). Tuusulan seudun vesilaitoksen vanha vedenotto, joka hyödyntää alueella sijaitsevan pohjavesialueen vettä, on tällä hetkellä suljettu pohjavedessä olevien kloorieteenien vuoksi. On kuitenkin todennäköistä, että vedenotto avataan jossain vaiheessa uudelleen aktiivihiilikäsittelyä hyödyntäen. Rakentamisessa on siksi huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee Geologisen tutkimuskeskuksen (2016) tietojen mukaan kallioselänteellä savisten laaksojen ympäröimänä. Alueen maaperä on kalliota. Alueen korkein kohta sijaitsee noin 45 m merenpinnan yläpuolella Danielsbackantien eteläpuoleisella kalliolla. Rinne laskee kaava-alueen länsireunaa kohti, missä Karhukiventiellä alin taso on noin +25. Alueen itäreunalla purolaakson tuntumassa kaava-alueen raja kulkee noin tasossa +19. Alueen topografia on siis hyvin monipuolinen.

Grundvattenområden

Norra delen av planeringsområdet på norra sidan av Danielsbackavägen hör till Söderkulla grundvattenområde (0175315) av klass I. Tusbynejdens vattenverks gamla vattentäktсанläggning, som tar vatten från grundvattenområdet, är för närvarande stängd på grund av kloreten. Det är emellertid troligt att vattentäkten i något skede öppnas på nytt med aktivkolbehandling. Vid byggandet bör man därför ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent.

Topografi, jordmån och byggbarhet

Enligt uppgifter från Geologiska forskningscentralen (2016) ligger planeringsområdet på en bergås omgiven av leriga dalar. Jordmånen är berg. Områdets högsta punkt ligger på ca 45 m ö.h. på ett berg söder om Danielsbackavägen. Sluttningen sänker sig mot planområdets västra kant, där den lägsta nivån på Björnstensvägen är ca +25 m. I den östra kanten av planområdet, nära bäckdalen, går planområdets gräns ungefär på nivån + 19 m. Topografin i området är således mycket mångskiftande.

Happamien sulfidimaiden esiintymisen todennäköisyyden on arvioitu olevan kaava-alueella hyvin pieni (GTK, 2016).

Selvitys asemakaava-alueen maaperästä tehdään ehdotusvaiheessa, jolloin selostus täydentyy tältä osin. Rakentamisen yhteydessä tulee perustamista pa selvittää rakennushankekohtaisesti.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö, 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan.

Alue kuuluu maisematyypiltään Itä-Uudenmaan Eteläiseen viljelyseutuun ja tarkemmin Sipoonjokilaaksoon. Alueelle luonteenomaisia ovat laaksot ja niitä reunustavat kallio- ja moreeniselänteet. Tyypillisesti alueen asutus on sijoittunut viljelyskelpoisten alueiden reunoille, moreeni- ja kallioalueiden puolelle (Itä-Uudenmaan liitto 2007).

Kaava-alueella kallioselänteiden muodostama voimakaspiirteinen, metsän peittämä kalliomaaisema muodostaa yhteneväisen kokonaisuuden, johon maastonmuodot ja erilaiset kasvillisuusalueet tuovat vaihtelua. Alueen luonnontilaisen kaltaiset metsät ovat pääsääntöisesti puoliavoimia, harvoja mäntyvaltaisia metsiä kallioiden lakialueilla. Kallioiden lakialueilla on myös karuimmissa kohdissa pienimuotoisia aukioita. Hyvin tiheä puusto rajaa tilaa tehokkaammin niillä alueilla, jotka ovat olleet metsätalouden piirissä.

Merkittäviä näkymiä avautuu kohdealueelta vie-reisiin viljelylaaksoihin ja toisaalta laaksoista kohti kohdealuetta. Maisemakuvaa monipuolistavat sekä

Det har uppskattats att sannolikheten för förekomsten av sura sulfitjordar är mycket liten i planområdet (GTK:s utredning).

En utredning om jordmånen görs i förslagsskedet, och då kommer beskrivningen att kompletteras till denna del. I samband med byggande bör grundläggningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har omväxlande terrängformer. På fastlandet är bosättningen koncentrerad nära åarna.

Beträffande landskapstypen hör området till Södra odlingsregionen i Östra Nyland, närmare bestämt Sibbo ådal. Dalar som kantas av bergs- och moränåsar är karakteristiska för området. Bebyggelse har typiskt förlagts till kanterna av odlingsområdena, mot morän- och bergsområdena (Östra Nylands förbund, 2007).

Det starkt strukturerade, skogsklädda landskapet som bildas av bergåsarna utgör en harmonisk helhet, i vilken terrängformerna och de olika vegetationsområdena skapar omväxling. Skogarna som är i naturtillstånd är i regel halvöppna, glesa talldominerade bestånd uppe på bergen. På de kargaste ställena uppe på kullarna har det uppkommit små, öppna platser. Det mycket tät beståndet avgränsar rummet effektivare på de områden som ingått i skogsbruket.

Från området kan man se ut över de intilliggande odlade dalarna, och tvärtom. De branta stupen både inom åarna och längs kanterna av dem gör land-

selännealueiden sisässä olevat että sen reunoihin sijoittuvat jyrkännealueet. Maiseman kohokohtia kohdealueella ovat muista kallioalueista erottuva kallioalue, suoalue, persoonallinen siirtolohkare sekä kallionlaen näköalapaikka. Läheiset laajat laaksoalueet erottuvat myös arvokkaina maisemapiirteinä kohteessa. Maiseman häiriötekijöitä alueen läheisyydessä edustavat huonosti sijoitetut rakennukset penkereineen sekä toisaalta kohdealueen pohjoispuolella tehdasalue.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäännökset

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Inventoinnin mukaan osa kaava-alueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön Sipoonlahden kulttuurimaiseman alueelle. Sipoonlahden kulttuurimaiseman alueella sijaitseva rakennuskanta on pääosin 1900-luvun loppupuoliskolta. Joensuun kartanon päärakennus ja siipirakennukset ovat 1700-luvulta. Asutus sijoittuu melko tasaisesti lahden pohjoisosan molemmille rannoille. Pellot ja niityt sijoittuvat edelleen historiallisille paikoilleen, tosin niiden pinta-ala on erityisesti alueen pohjoisosissa pienentynyt asuinalueiden rakentamisen vuoksi. Sipoonlahden kulttuurimai-

skapsbilden omväxlande. Höjdpunkterna i landskapet utgörs av ett bergsområde som skiljer sig från de övriga, ett myrområde, ett speciellt flyttblock och en utsiktsplats uppe på en bergskulle. De närliggande, vidsträckta dalarna framträder också som värdefulla landskapsdrag. Som störande faktorer kan man betrakta de illa placerade byggnaderna och invallningarna i närheten liksom fabriksområdet på norra sidan.

Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar

För generalplanen lät kommunen göra en utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som täcker hela kommunen (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006). Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de områden och objekt som bäst representerar sådana värden i kulturmiljön och byggnadsarvet vars bevarande bör säkerställas. Områdena och objekten indelades i klasserna 1-3/3. Av dessa är områden och objekt i klasserna 1 och 1-2 de mest värdefulla (eventuellt värden av landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse. Objekt i klass 3 har inte värderats eller anvisats på kartan.

Enligt inventeringen ligger en del av planområdet inom en kulturhistorisk miljö av riksintresse i Sibbovikens kulturlandskap. Byggnadsbeståndet i Sibbovikens kulturlandskap är i huvudsak från senare hälften av 1990-talet. Åminne gårds huvudbyggnad och flyglar är från 1700-talet. Bebyggelsen är rätt så jämnt spridd utmed båda stränderna av vikens norra del. Åkrarna och ängarna är alltså på sina historiska platser, men deras omfattning har minskat till följd av att man byggt bostadsområden, särskilt i områdets norra del. Inom kulturlandskapet vid Sibboviken, nära planområdet, finns det tre byggnader som har värderats i utredningsmaterialet. Rauhamäki hör till kategori 1-2, Massby skola till

seman alueella sijaitsee lähellä kaava-alueita kolme rakennusta, jotka on arvotettu selvitysaineistossa. Rauhamäki on arvotettu luokkaan 1-2, Massbyn koulu luokkaan 1 ja Solbacka luokkaan 2.

Paikka, jossa Sipoonjoki laskee Suomenlahteen, on asutushistorialtaan vanhaa. Siksi kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan selvityksessä Söderkullan kartanon ja Massbyn viljelylaakson alueeseen. Alue on määritelty osin säilyneeksi viljely- ja kartanomaisemaksi ja sen arvotuksesta on merkintä "VAT-alueen osa, 1". Selvityksen mukaan alue on kokenut monia vaiheita: Kuninkaankartano 1500-luvulla, kartano, torppia, Stor-Massby ja Lill-Massbyn tilat 1700-luvulla, tiilitehdas 1700-luvun puolestavälistä, muuta teollisuutta 1900-luvulla, koulutustoimintaa, ym. rippeitä kartanopuistosta. Söderkullan kartanon vieressä oli nostosilta 1900-luvun alussa. Höyrylaiva Östra Skärgården liikennöi vuosien 1904-1933 aikana kartanolle saakka.

Kaava-alueen lounaisnurkka sijaitsee vanhan, säilyneen viljelymaiseman Knaperbacka - Kavelkärr naapurissa (arvotus 2). Se on metsien rajaama, pienten puustosaarekkeiden jäsentämä peltolaakso, jonka lävitse avautuu kaunis, pitkä näkymä. Saarekkeilla on maamerkinomaisia suuria kuusia. Metsänrajojen tuntumassa sijaitsee pientiloja. Peltolaakson rajalla kulkee kauniisti tie. 1700-luvun lopulla alueen kaakkoispuolella oli talo, Sandbacka, jonka viereinen laakso oli osin niittyä, osin peltoa. Purolaakso jatkui avoimena niittynä etelään, Porvoontietä ei vielä ollut. Alue oli avointa kulttuurimaisemaa 1873, tiloja oli tullut Knaperbackan, Majkärrin ja Kaffelkärrin paikoille, rinteillä oli pieniä peltoja, laakson pohja oli vielä niittyä. Alueen pohjoisreunalla, metsän raja ja pellon kohoumiin tukeutuen, kulki tie pohjoisesta Massbystä ja edelleen etelään rannikolle asti. Pellon ylittävä tie oli hävinnyt jo 1930. Laakso oli kokonaisuudessaan raivattu pelloksi 1930. Laaksossa viljel-

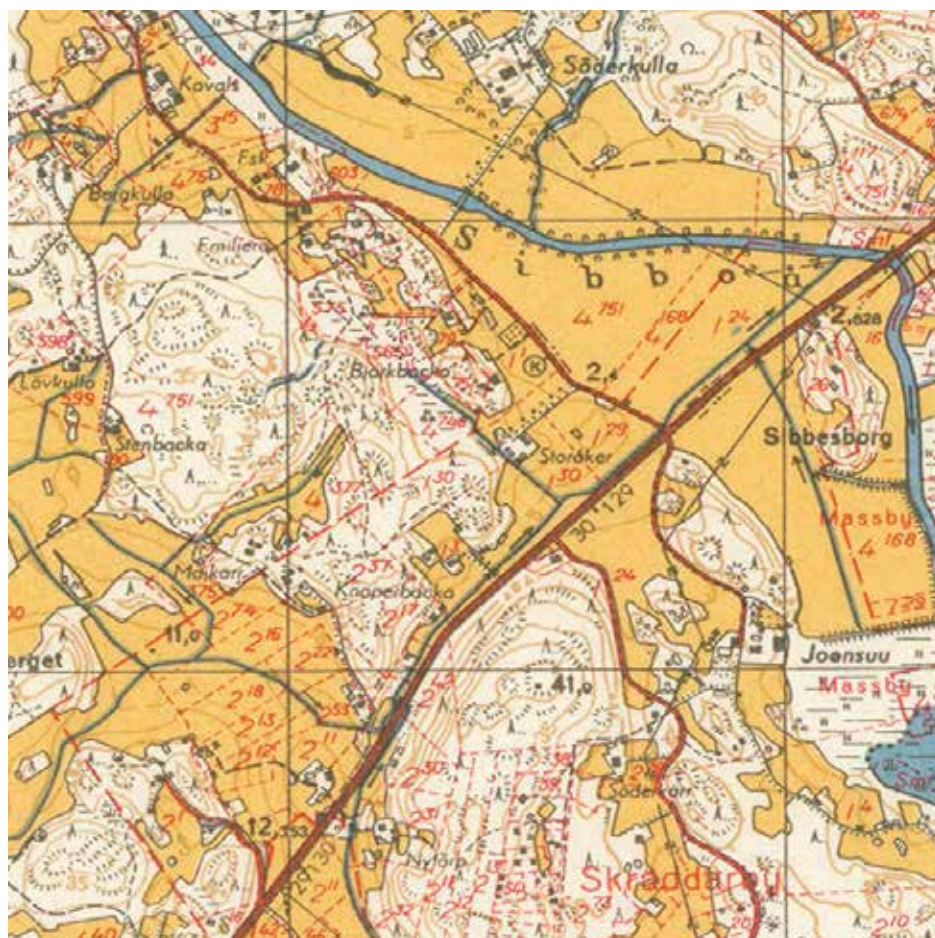
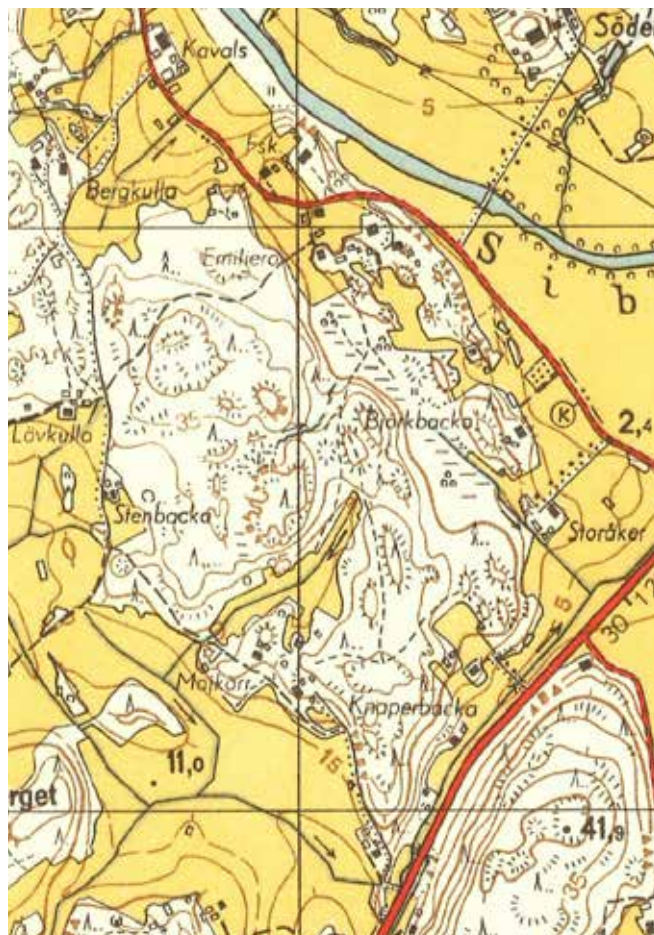
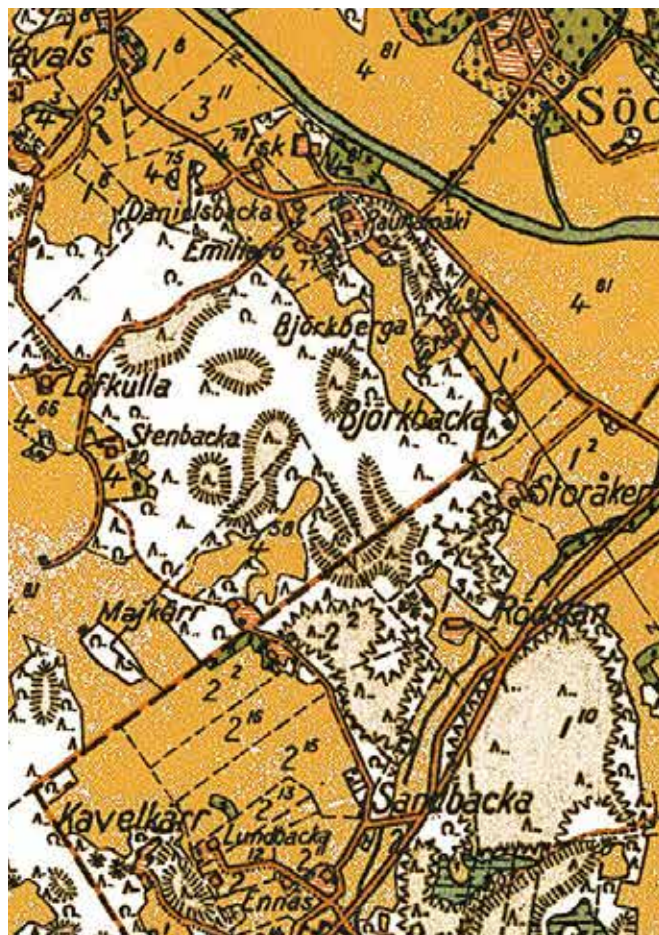
kategori 1 ja Solbacka till kategori 2.

Den plats där Sibbo å rinner ut i Finska viken har en lång befolkningshistoria. I inventeringen avgränsas planområdet därför i norr till Söderkulla gård och odlingsdalen i Massby. Området har klassificerats som ett delvis bevarat odlings- och herrgårdsområde (med beteckningen "VAT-alueen osa, 1"). Enligt inventeringen har området genomgått flera faser: Kungsgård på 1500-talet, herrgård, torp, gårdarna Stor-Massby och Lill-Massby på 1700-talet, tegelfabrik från mitten av 1700-talet, annan industri på 1900-talet, utbildningsverksamhet, spår av herrgårdsparken. I början av 1900-talet fanns det en lyftbro bredvid Söderkulla gård. Ångfartyget Östra Skärgården trafikerade ända till gården mellan åren 1904 och 1933.

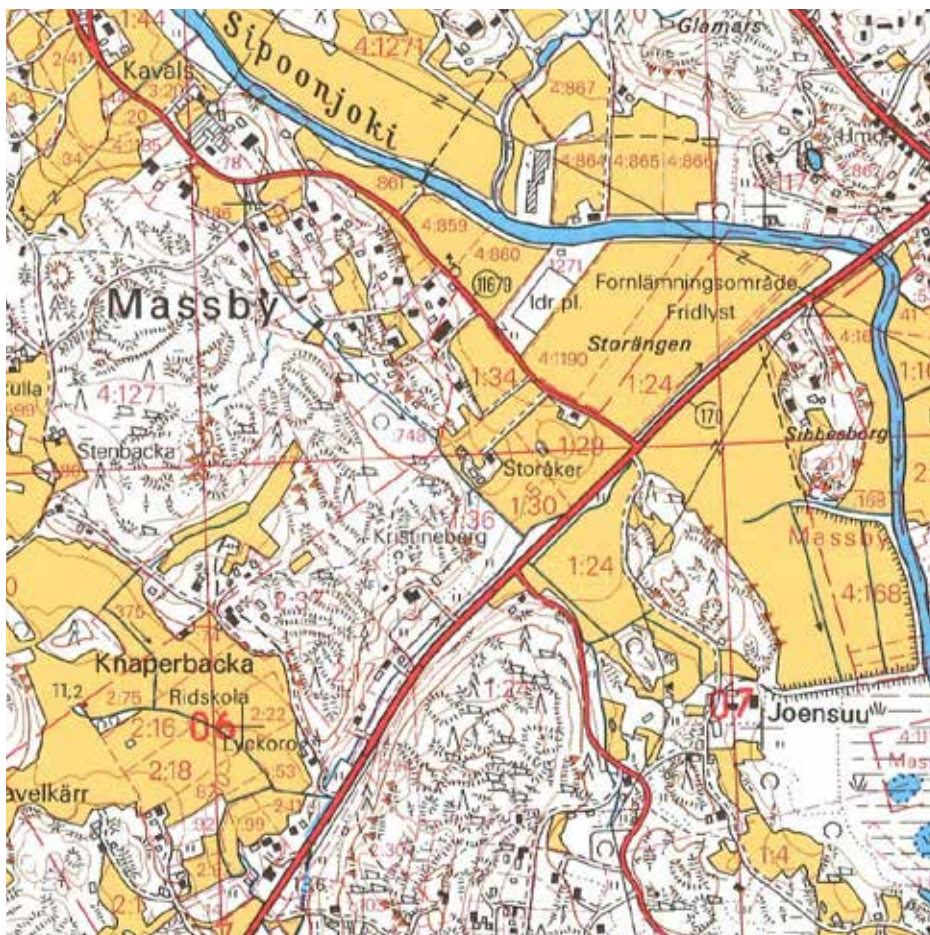
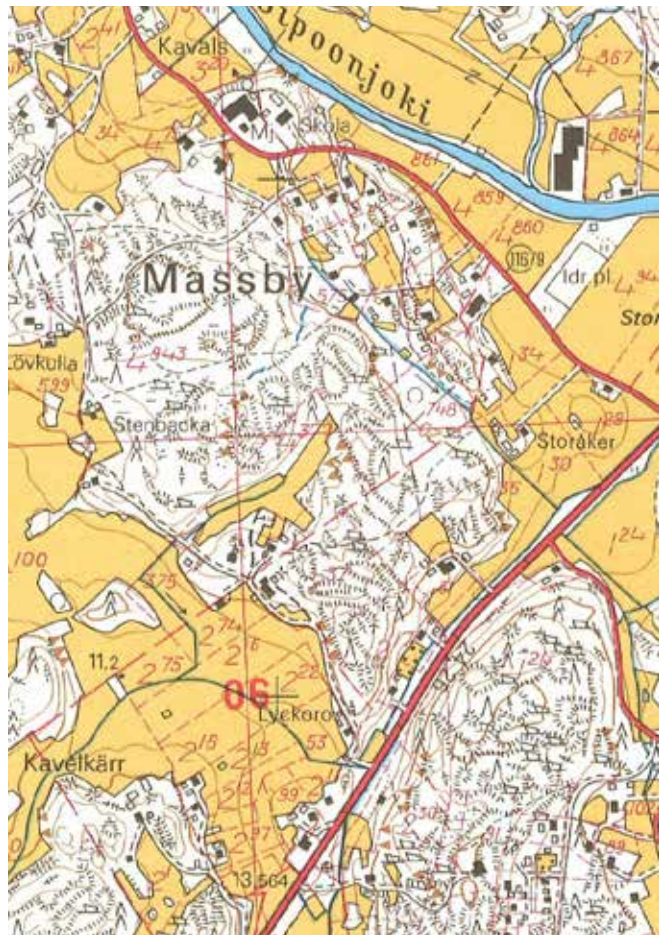
Det sydvästra hörnet av planområdet har det gamla, bevarade odlingslandskapet Knaperbacka - Kavelkärr som granne (klass 2). Åkerdalen har trädbevuxna öar här och där, och den kantas av skog. Genom dalen öppnar sig vackra, långa vyer. Öarna har stora granar som framträder som landmärken. Nära skogskanterna finns små gårdar. En väg löper vackert längs åkerdalens gräns. I slutet av 1700-talet fanns det en gård på områdets sydvästra sida, Sandbacka, och dalen intill den bestod dels av ängar, dels av åkrar. Bäckdalen fortsatte som en öppen äng söderut, då Borgåvägen inte existerade ännu. Området var ett öppet kulturlandskap 1873, gårdar hade grundats vid Knaperbacka, Majkärr och Kaffelkärr, det fanns små åkrar på sluttningarna, längst nere i dalen fanns det fortfarande ängar. Längs norra kanten, stödd av skogskanten och de högre partier av åkrarna, gick en väg norrifrån från Massby och vidare ända till kusten i söder. Vägen över åkrarna försvann redan 1930. Dalen i sin helhet röjdes till ett åkerområde 1930. I dalen idkas alltjämt odling. (Arkitektitöimisto Lehto Peltonen Valkama Oy och



Ylhäällä vasemmalla: alueen 1700-luvulta (Charta öfver Sibbo sockn). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Alhaalla: alueen kartta Kuninkaan kartaston 1776-1805 mukaan. Uppe till vänster: karta över området på 1700-talet (Charta öfver Sibbo sockn). Uppe till höger: karta över området år 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Nere: karta över området enligt Kungskartan 1776-1805



Ylhäällä vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1933 (Maanmittaushallitus). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1950 (Maanmittaushallitus). Alhaalla: alueen kartta vuodelta 1957 (Maanmittaushallitus). Uppe till vänster: karta över området från 1933 (Lantmäteristyrelsen). Uppe till höger: karta över området från 1950 (Lantmäteristyrelsen). Nere: karta över området från 1957 (Lantmäteristyrelsen)



Ylhäällä vasemmalla: alueen kartta vuodelta 1964 (Maanmittaushallitus). Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1978 (Maanmittaushallitus). Alhaalla: alueen kartta vuodelta 1991 (Maanmittaushallitus). Uppe till vänster: karta över området från 1964 (Lantmäteristyrelsen). Uppe till höger: karta över området från 1978 (Lantmäteristyrelsen). Nere: karta över området från 1991 (Lantmäteristyrelsen)

lään edelleen. (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006)

Suunnittelualueen läheisyydessä on todettu useita kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on esitetty kartalla luvussa 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025, mistä löytyy ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta. Itse suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavaehdotusvaiheeseen tilataan arkeologinen tarkkuusinventointi alueesta, koska Museoviraston arvion mukaan alueelta saattaa löytyä jäänteitä historiallisen ajan ihmistoiminnasta ja elinkeinon harjoittamisesta. Kaavaselostus tarkentuu ehdotusvaiheessa näiltä osin.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse olemassaolevia rakennuksia.

3.1.3 Liikenne ja palvelut

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähellä Uutta Porvoontietä, jolta on erinomaiset kulkuyhteydet Helsingin ja Porvoon suuntiin. Uudelle Porvoontielle kuljetaan Massbyntien kautta ja molempia pitkin liikennöi bussilinja. Sekä Massbyntien että Uuden Porvoontien varressa on kaava-alueen kohdalla kevyenliikenteen väylä, jota pitkin pääsee kulkemaan mm. bussipysäkeille ja Söderkullan keskusta.

Massbyntietä pitkin liikennöi paljon raskaan liikenteen ajoneuvoja Arla Oy:n tehdasalueen läheisen sijainnin vuoksi.

Kaava-alueella kulkee kapea hiekkatie nimeltä Danielsbackantie. Danielsbackantien liittymä Massbyntielle sijaitsee mutkassa, josta näkemät ovat lyhyet etenkin etelän suuntaan. Kaava-alueen metsissä kulkee polkuja, joita käytetään tällä hetkellä niin

Ympäristötoimisto Oy 2006)

I närheten av planeringsområdet har flera fasta fornlämningar konstaterats. Fornlämningarna visas på kartan i kapitel 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025, som innehåller ett utdrag ur den gällande generalplanen. I själva planeringsområdet har inga fasta fornlämningar påträffats. Inför förslagsskedet kommer man att beställa en arkeologisk specialinventering, eftersom Museiverket bedömer att det kan finnas rester av mänsklig verksamhet och näringsverksamhet från historisk tid. I förslagsskedet kommer planbeskrivningen att preciseras till denna del.

Befintligt byggnadsbestånd

Det finns inga byggnader i planeringsområdet.

3.1.3 Trafik och service

Trafik

Planområdet ligger nära Nya Borgåvägen, som har utmärkta förbindelser i riktning mot Helsingfors och Borgå. Till Nya Borgåvägen åker man via Massbyvägen, och busslinjer trafikerar längs bägge. Både Massbyvägen och Nya Borgåvägen har en cykel- och gångbana som man kan färdas längs bl.a. till busshållplatserna och Söderkulla centrum.

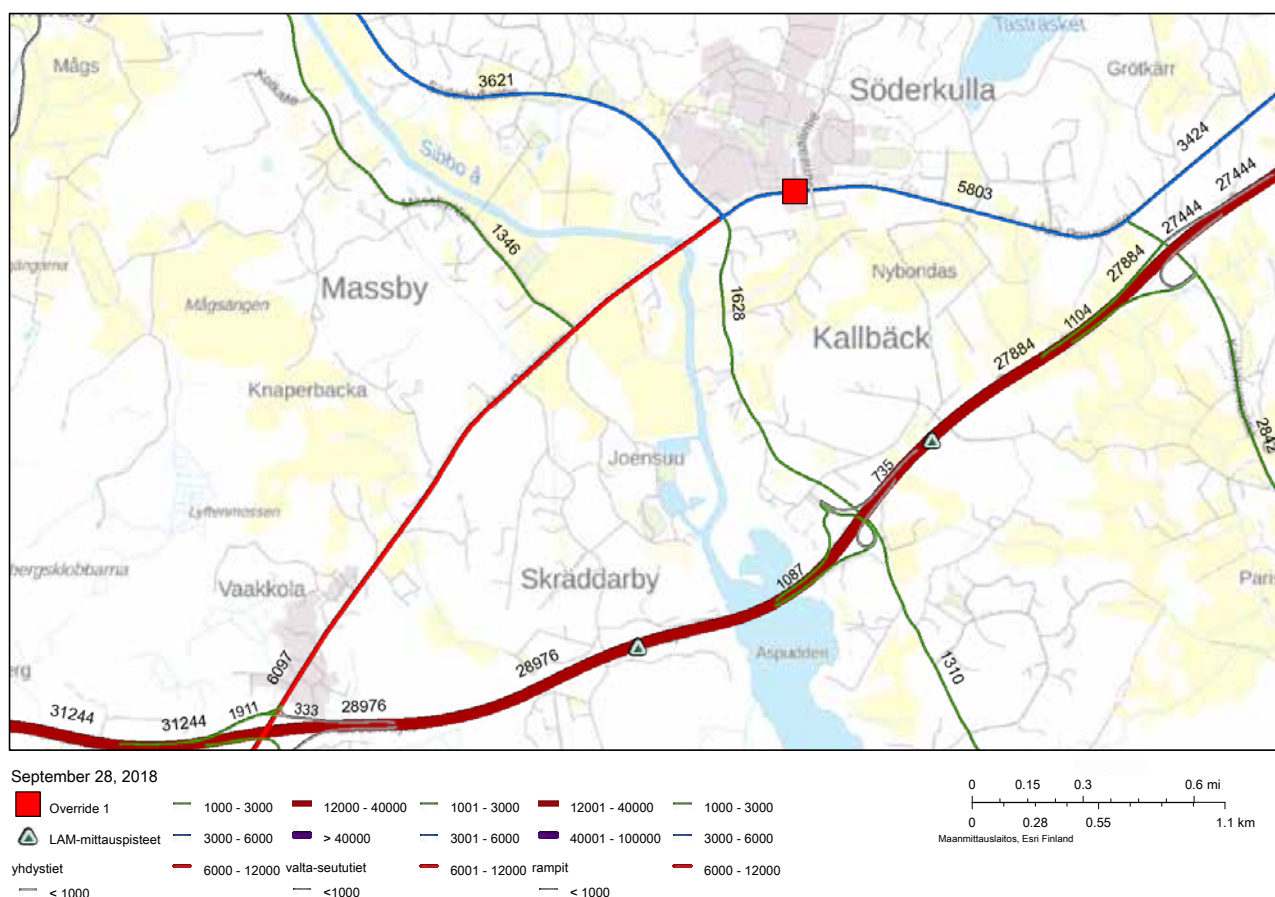
Trafiken på Massbyvägen består till en stor del av tunga fordon p.g.a. den geografiska närheten till Arla Ab:s fabriksområde.

I planområdet löper en smal grusväg, Danielsbackavägen. Vägen ansluter sig till Massbyvägen i en kurva, vilket gör att sikten är kort särskilt mot söder. I skogarna i planområdet finns det stigar som i dag används både av fotgängare och ryttare. Även på Björnstensvägen färdas man till häst. Skidleden Vargspåret går genom området på vintern.

Kaava-alueelle on tekeillä liikenteellinen tarkastelu, jossa arvioidaan alueen liikennetuotosta ja pääväylien risteysten toimivuutta alueen rakentumisen jälkeen. Kaavaselostus täydentyy siksi tältä osin ehdotusvaiheeseen.

I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas ett förbindelsebehov från Borgå motorväg mot Immersby vid åkerlandskapet Kavelkärr - Knaperbacka väster om planområdet. I det här detaljplaneområdet är det alltså tänkt att det utöver Massbyvägen ska genomföras en förbindelse via den i generalplanen anvisade nya gatuförbindelsen sedan när det blir aktuellt att detaljplanera de omgivande områdena.

För planområdet håller man på att göra en trafikgranskning som syftar till att ge en uppskattning om trafikallsträngen och hur huvudledernas korsningar fungerar efter att området har byggts. Inför förslagsskedet kommer planbeskrivningen att kompletteras till denna del.



Kartassa on esitetty Söderkullan alueen keskimääräiset vuorokausiliikenteet vuonna 2017 (KVL). Massbyntien autoliikenne on ollut 1346 autoa/vrk, josta raskasta liikennettä 202 autoa/vrk. Näin raskaan liikenteen osuus Massbyntiellä on keskimäärin 15 %. (Pöyry Finland Oy, 2018).

Kartan anger den genomsnittsliga dygnstrafiken på Söderkullaområdet år 2017. Biltrafiken på Massbyvägen har varit 1346 bilar/dygn, varav tung trafik 202 bilar/dygn. Den tunga trafikens andel på Massbyvägen har sålunda i genomsnitt varit 15% (Pöyry Finland Oy, 2018).

Nykyiset palvelut

Alueen lähimmät päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Palvelut kehittyvät tulevaisuudessa Sibbesborgin kaava-alueen rakentumisen myötä.

Lähimmät koulut, Sipoonlahden koulu ja Söderkulla skola, sijaitsevat noin 2-3 km kävelymatkan päässä alueelta. Lähimmät päiväkodit ovat Kuusin ja Joensuun tiloilla sijaitsevat yksityiset päiväkodit, joihin on alueelta kävelymatkaa lyhimmillään noin 500-1600 m.

Työpaikkoja ja teollisuutta edustaa merkittävimpana Arlan meijeri ja pääkonttori suunnittelualueen pohjoispuolella. Massbyntien varressa sijaitsee lisäksi Ingmanin vanha meijeri, josta löytyy myös yksityinen uimahalli ja kuntosali. Lisäksi jokirannassa Söderkullan kartanon vieressä sijaitsee Marinon venetehtas.

Lähialueella sijaitsevista hevostalleista kolme tarjoaa pääasiassa täysihoitopaikkoja yksityisille ratsuille tai ravureille. Yhdellä tallilla pyöritetään ratsastuskoulu-toimintaa. Yksi talleista tarjoaa lisäksi ratsastusterapiapalveluita. Hevosharrastuksen lisäksi alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja urheiluharrastuksiin. Suunnittelualueen itäpuolella on palloilukenttä. Sipoonjoen suulla, noin kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee vapaa-aikakeskus Sibbe, jossa on kaksi jokirantaan ruopattua satama-allasta ja josta löytyy 300 venepaikkaa.

3.1.4 Vesi- ja viemäriverkosto

Kaava-alue liittyy viereisten alueiden kunnallistekniikkaan Massbyntien varressa.

Befintlig service

De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. Servicen utvecklas i framtiden allteftersom Sibbesborgs planområde genomförs.

De närmaste skolorna, Sipoonlahden koulu och Söderkulla skola, finns på ett promenadavstånd på ca 2–3 km från området. De närmaste daghemmen är de nuvarande privata daghemmen vid gårdarna Kuus och Åminne, dit avståndet som kortast är ca 500–1 600 m.

Arla mejeri och huvudkontor på norra sidan av planeringsområdet är den största aktören när det gäller arbetstillfällen och industri. Längs Massbyvägen finns dessutom Ingmans gamla mejeri, som i dag rymmer en privat simhall med gym. Dessutom har Marino en båtfabrik på åstranden intill Söderkulla gård.

Tre av stallen i närheten tillhandahåller i huvudsak fullservice för privata ridhästar och travhästar. Ett stall driver ridskoleverksamhet. Ett stall tillhandahåller dessutom tjänster inom ridterapi. Utöver hästrelaterade verksamheter erbjuder området goda möjligheter till friluftsliv, motion och idrott. På planeringsområdets östra sida finns en bollplan. Vid Sibbo ås mynning, på ett avstånd av ca 1 km från planeringsområdet, finns fritidscentret Sibbe med två muddrade hamnbassänger och 300 båtplatser.

3.1.4 Vatten- och avloppsnät

Planområdet ansluts till kommunaltekniken i de intilliggande områdena.



Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035 (WSP Oy, 2018). Ylhäällä päiväajan (klo 7-22) melutaso, alhaalla yöajan (klo 22-07) melutaso.

Trafik- och bullerprognos för år 2035 i delgeneralplan för Sibbesborg (WSP Oy, 2018). Uppe bullernivån dagtid (kl 7-22), nere bullernivån nattetid (kl 22-07).

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Kaava-alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Koska alueella ei myöskään ole sijainnut sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaa riskiä maaperän pilaantumi-

3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

Förorenad mark

Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i planområdet. Eftersom det inte heller förekommit sådan markanvändning som medför risk

sesta, voidaan olettaa, että alueella ei ole pilaantuneita maita. Lähin Ympäristökarttapalvelu Karpalon tuntema pilaantunut maa-alue sijaitsee noin 200 metriä kaava-alueen pohjoispuolella vanhalla meijerialueella. Muut palvelun tuntemat pilaantuneet maa-alueet sijaitsevat Sipoonjoen toisella puolella.

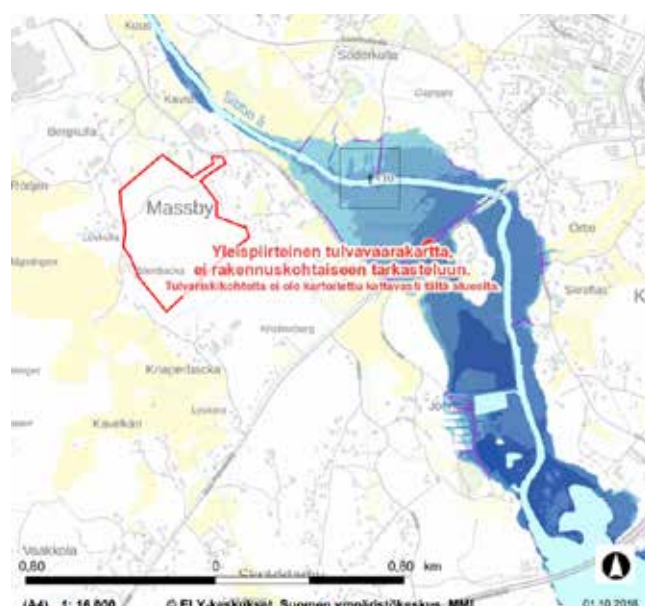
Melu

Uuden Porvoontien ja Massbyntien liikenteestä aiheutuvalle melulle on tehty ennuste vuodelle 2035 Sibbesborgin osayleiskaavaehdotuksen aineistoja varten (WSP, 2018). Sen mukaan kaava-alueelle asti kulkeutuva melu on ennustevuonna maltillista (ks. kartat edellisellä sivulla). Meluennusteen pohjana ovat seuraavat tiedot:

- Massbyntien liikennemäärä 3320 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennuste vuodelle 2035 Sibbesborgin osayleiskaavaehdotuksen toteutuksen mukaisesti), nopeusrajoitus 50 km/h
- Uuden Porvoontien liikennemäärä 11800 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennuste vuodelle 2035 Sibbesborgin osayleiskaavaehdotuksen toteutuksen mukaisesti), nopeusrajoitus 60 km/h.

Tulviminen

Alue ei ole tulva-aluetta (ks. kartta alla).



för förorening av jordmånen kan man anta att det inte finns några föroreningar. Det närmast liggande förorenade markområdet som miljökarttjänsten Karpalo känner till finns på ett avstånd på ca 200 m på planområdets norra sida, på gamla mejeriområdet. De andra förorenade markerna som registrerats i tjänsten är belägna på andra sidan av Sibbo å.

Buller

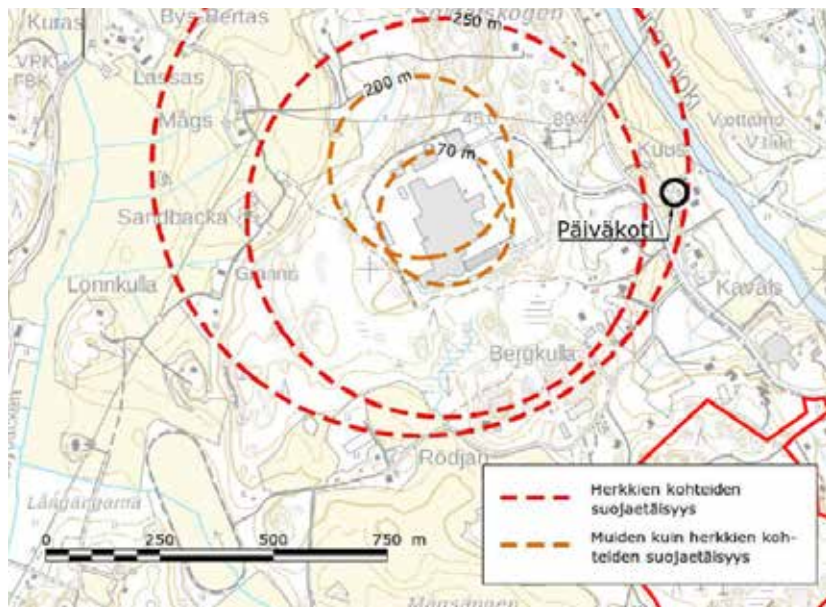
En prognos för år 2035 över bullret från trafiken på Nya Borgåvägen och Massbyvägen har gjorts i anslutning till materialet för förslaget till Sibbesborgs delgeneralplan (WSP, 2018). Enligt prognosen nås planområdet av måttligt buller 2035 (se kartor på föregående sida). Följande uppgifter utgör grunden för bullerprognosen:

- Trafikvolymen på Massbyvägen 3 320 fordon/dygn (prognos för 2035 enligt genomförandet av förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg), hastighetsbegränsning 50 km/h
- Trafikvolymen på Nya Borgåvägen 11 800 fordon/dygn (prognos för 2035 enligt genomförandet av förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg), hastighetsbegränsning 60 km/h.

Översvämning

Området är inte översvämningshotat område (se

Kartta näyttää vesistö- ja meritulvariskin alueella (toistuvuus 1/1000a). Kartan anger risken för vatten- och havsöversvämning på området (upprepning 1/1000a)



Kemikaalien terveysvaikutusten riskiselvityksen suojaetäisyydet katkoviivoin. Kaava-alueen raja punaisella viivalla. (Ramboll, 2016)

Skyddsavstånd för kemikaliernas hälsokonsekvenser enligt utredningen om hälsorisker anges med streckade linjer. Planområdets gräns anges med röd linje. (Ramboll, 2016)

Arla Oy:n meijeri

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Arla Oy:n meijeri. Tuotantolaitosalueelle on kaavarajasta lyhimmillään arviolta noin 560 metrin matka. Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavaa (M 2) varten on tehty riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista (Ramboll, 2016). Työssä arvioitiin mahdollisten Arla Oy:n tuotantolaitosalueella tapahtuvien kemikaalionnettomuuksien keskeisiä vaikutuksia tehdasalueelle ja sen ympäristöön. Tarkastelu perustui Arla Oy:lta saatuihin lähtötietoihin. Erilaisia onnettomuustilanteita mallinnettiin ja niiden tulokset esitetään selvityksessä.

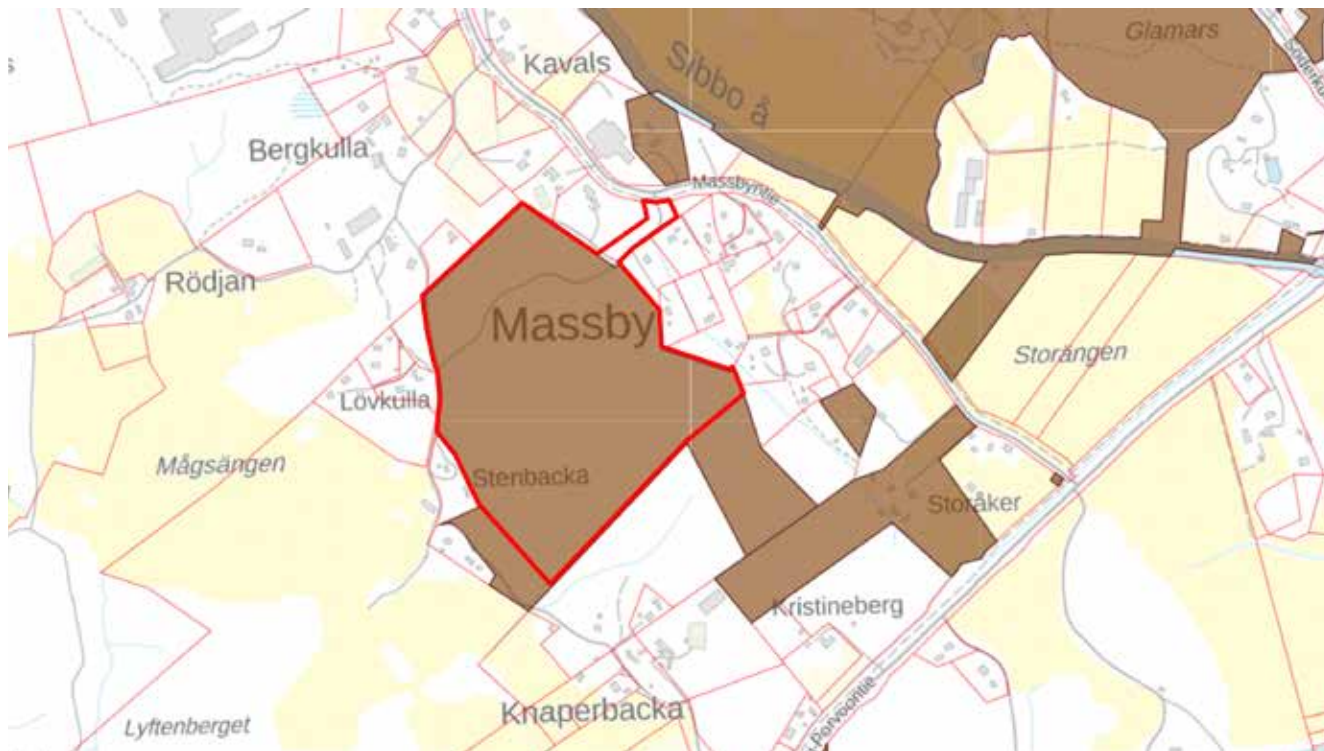
Herkkiin kohteisiin (joihiin luetaan mm. päiväkodit ja suuret urheiluhallit ja -kentät) ehdotetaan selvityksessä suojaetäisyydeksi etelän ja kaakon suuntaan 250 metriä lähimmästä tuotantolaitoksen katolla sijaitsevasta ammoniakkiputkesta tai 590 metriä ammoniakkiylmälaitoksesta. Muiden kuin herkkien kohteiden (mm. pientalot) suojaetäisyydeksi ehdotetaan 70 metriä lähimmästä tuotantolaitoksen katolla sijaitsevasta ammoniakkiputkesta ja 200 metriä ammoniakkiylmälaitoksesta. Suojaetäisyydet on esitetty alla kartalla. Suojaetäisyydet eivät ulotu Massbyn Danielsbackan asuinalueen kaava-alueelle asti.

karta nedan)

Arla Oy:s mejeri

Arla Oy:s mejeri finns på planområdets norra sida. Avståndet mellan planområdets gräns och produktionsanläggningarna uppskattas till ca 560 m. För detaljplanen Massby ridcentrum (M 2) gjordes en utredning om vilka hälsorisker kemikalier kan medföra (Ramboll, 2016). I arbetet utreddes hurdana centrala konsekvenser en eventuell kemikalieolycka vid Arla Oy:s produktionsområde skulle ha för fabriksområdet och dess omgivning. Granskningen grundade sig på utgångsinformation från Arla Oy. Modeller skapades för olika slags olyckor och resultaten presenteras i utredningen.

I fråga om känsliga objekt (till vilka räknas bl.a. daghem, stora idrottshallar och -planer) föreslås ett skyddsavstånd söderut och sydösterut på 250 meter från närmaste ammoniakkrör på taket av en produktionsanläggning eller 590 meter från en ammoniakkyllanläggning. För andra känsliga objekt (bl.a. småhus) föreslås ett skyddsavstånd på 70 meter från närmaste ammoniakkrör på taket av en produktionsanläggning och 200 meter från en ammoniakkyllanläggning. Skyddsavstånden visas på kartan nedan. Skyddsavstånden sträcker sig inte till planområdet Massby Danielsbacka bostadsområde.



Kunnan omistamat kiinteistöt merkitty ruskealla, kaava-alueen raja paksulla punaisella viivalla ja kiinteistörajat ohuella punaisella viivalla.

Kommunägda fastigheter anges med brunt, planområdets gräns med tjock röd linje och fastighetsgränserna med tunn röd linje.

3.1.6 Maanomistus

Alue on Sipöön kunnan omistuksessa yhtä yksityistä kiinteistöä (753-419-4-1804) lukuunottamatta.

3.1.6 Markägförhållanden

Bortsett från en privatägd fastighet (753-419-4-1804) ägs området av Sibbo kommun.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan omistamalla kiinteistöllä on vuokrasopimus, jonka mukaan Immersby Jaktförening rf saa käyttää aluetta metsästyksen.

3.1.7 Avtal som berör området

För den kommunägda fastigheten finns det ett arrendeavtal enligt vilket Immersby Jaktförening rf får jaga i området.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

-Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta,

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nät-

ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

-Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetus-palveluiden kehittämistä.

-Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

-Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

-Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

-Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

-Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

-Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

-Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

-Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

verk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.

- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggs.

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningar den förutsätter.



Voimassaolevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue / Område som ska förtätas
- Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue / Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden
- Kylä / By
- Keskustoimintojen alue / seutukeskus / Område för centrumfunktioner / regioncentrum
- Keskustoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- Virkistysalue / Rekreatiomsområde
- Viherysteystarve / Behov av grönförbindelse
- Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Moottoriväylä / Motorled
- Valtatie / Kantatie / Riksväg/stamväg
- Seututie / Regional väg
- Yhdystie / Förbindelseväg
- Eritasoliittymä / Planskild anslutning
- Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus / Trafiktunnel, riktgivande sträckning
- Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen / En streckad linje avser en alternativ lösning eller en riktgivande sträckning.
- Liikenteen yhteystarve / Behov av trafikförbindelse
- Pohjavesialue / Grundvattenområde
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö / Kulturmiljö, landskapsintresse
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma / Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

3.2.2 Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Nämä kaavat yhdistävässä julkaisussa, maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017, suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi sekä osin pohjavesialueeksi.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja osin pohjavesialuetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

3.2.4 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaavaalueeseen. G22 Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin merkitty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu kuitenkin alueeseen, jolla on voimassaoleva asemakaava (Massbyn rakennuskaava, lainvoimaiseksi 26.5.1989) ja jolle laaditaan Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutosta (kaavaehdotus nähtävillä 16.10.-14.11.2015). Sekä voimassaolevassa asemakaavan että ehdotusvaiheessa olevan asemakaavamuutoksen mukaan Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaava tulisi rajautumaan pientaloasumista ja hevostallin toiminnan mahdollistavaan asemakaavaan.

3.2.2 Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2014

Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och etapplandskapsplan 4 för Nyland är i kraft i planeringsområdet. I publikationen som förenar dessa planer – sammanställningen av landskapsplaner 2017 – har planeringsområdet betecknats som ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner samt delvis som ett grundvattenområde.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

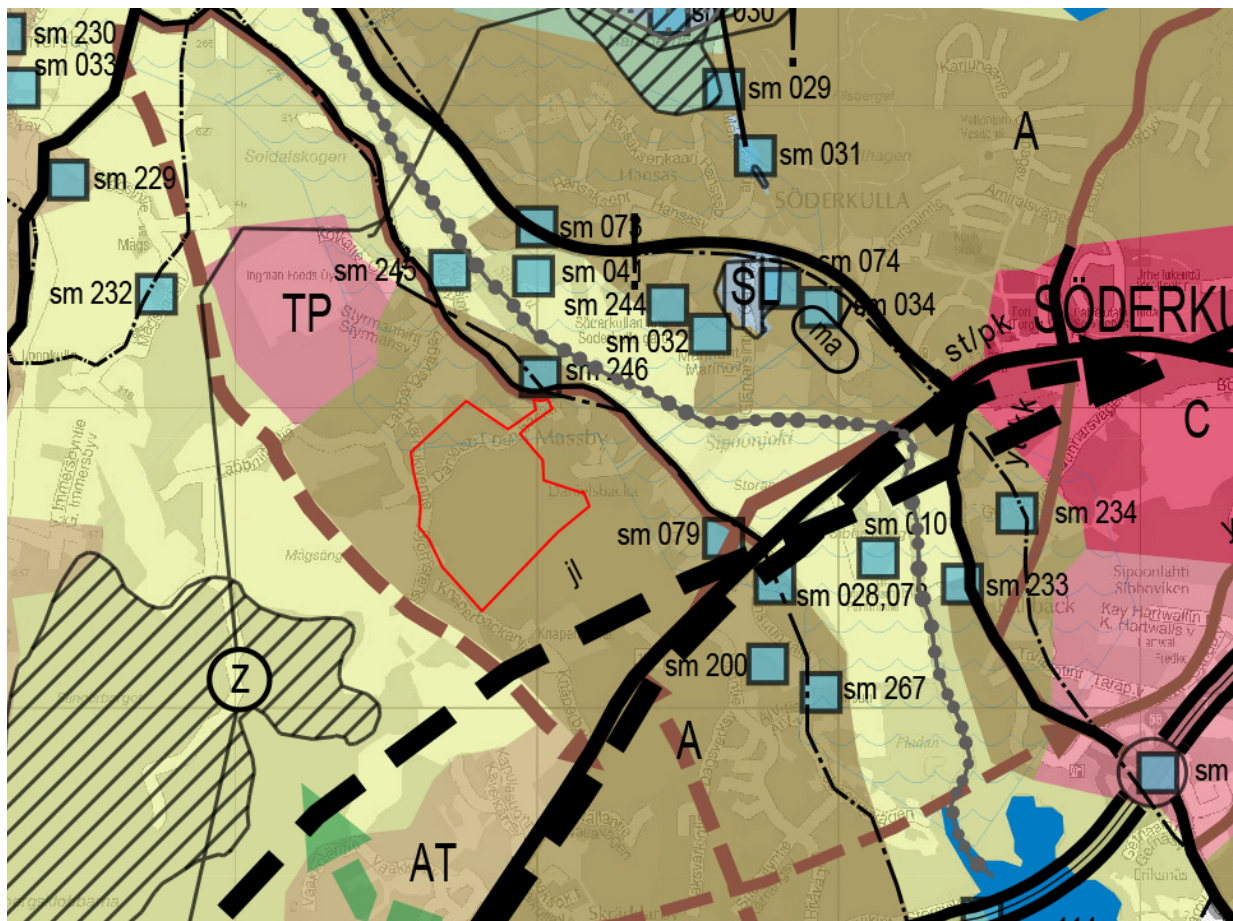
I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och ställvis ett grundvattenområde. Området är avsett att detaljplaneras. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.

3.2.4 Delgeneralplan för Sibbesborg

Planeringsområdet hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg G22 var offentligt framlagt 12.1-4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet i huvudsak betecknats som ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner.

3.2.5 Detaljplan

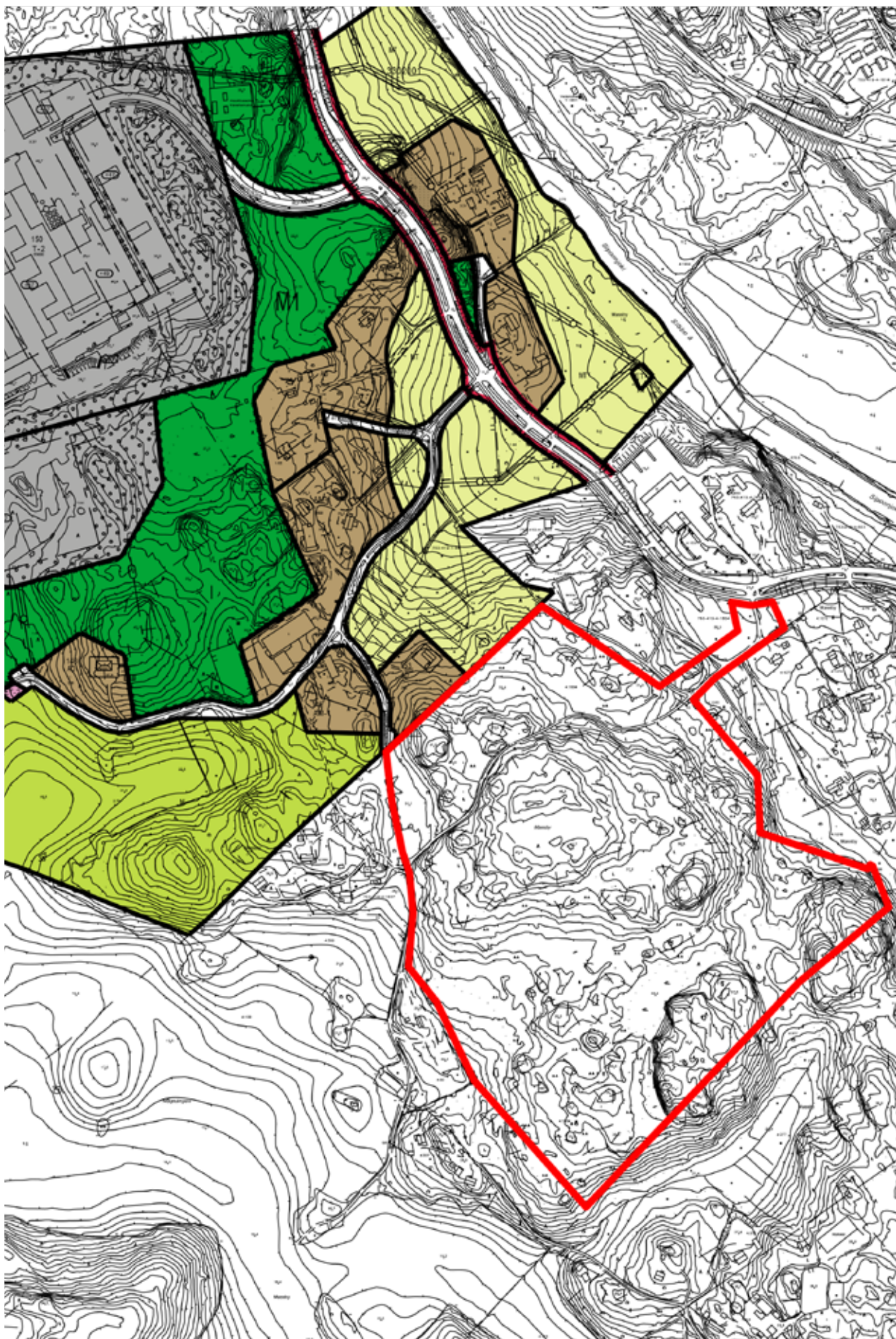
För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar emellertid ett område som har en gällande detaljplan (byggnadsplan för Massby, lagakraftvunnen 26.5.1989) och för vilket en detaljplaneändring är under arbete (Massby ridcentrum, detaljplaneändring, planförslaget framlagt 16.10-14.11.2015). Både enligt den gällande detaljplanen och den detaljplaneändring som nått förslagsskedet bör detaljplanen för Massby Danielsbacka bostadsområde avgränsas till en detaljplan som möjliggör småhusboende och stallverksamhet.



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner	mo	Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
AT	Kyläalue / Byområde	st/pk	Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner	yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matargata
MLY	Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. / Vidsträckta, sammanhängande skogsområden/ Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket	sm 000	Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde		Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde		Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter		Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
			Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue / Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
			Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
			Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve / Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse
			Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.
 Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

3.2.6 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.

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten uusi rakennusjärjestys ei ole vielä voimassa.



Vasemmalla: Alueella on lukuisia pienipiirteisiä kallioita. Oikealla: Suuri osa alueen metsistä on nuorta, istutettua metsää.

Vänster: Det finns rikligt med småskaliga berghällar. Höger: Största delen av skogarna i områdena är unga, planterade bestånd.

3.2.6 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, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt den nya byggnadsordningen. Beslutet om godkännande har överklagats, så den nya byggnadsordningen är ännu inte i kraft.



3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.7 Grundkarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaava (M 3) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018–2021. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan pientalotonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen Massby Danielsbacka bostadsområde (M 3) ingår i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Bostadsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Generalplan för Sibbo 2025. Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Genom denna detaljplan eftersträvas ett förbättrat utbud av småhustomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asema-kaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018-2021 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 30.8.2018.

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. Tämän asema-kaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.8.2018. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen asemakaavoituksen kuuluttamista vireille käytiin työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 16.3.2018 (liite 2).

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

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. Ändringen av detaljplanen har startats med utgångspunkt i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Detaljplanen kungjordes anhängig 30.8.2018.

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. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.8.2018. Information om aktualiseringen av planen gavs på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavlor i Sockengården och på Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Innan detaljplaneringen kungjordes anhängig hölls ett samråd med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 16.3.2018 (bilaga 2).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.8.2018 (MRL 63§), jonka jälkeen se oli julki-
sesti nähtävillä Kuntalassa ja Söderkullan kirjastossa
30 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla
koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointi-
suunnitelman nähtävilletulosta tiedotettiin kunnan
tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien
maa-alueiden omistajille postitettujen kirjeiden
ohella kunnan ilmoitustaululla, internet-kotisivuil-
la sekä virallisissa ilmoituslehdissä (Östnyland ja
Sipoon Sanomat).

Kaavan aloitusvaiheessa pidettiin vuorovaikutustilai-
suus 20.9.2018 Söderkullan kirjastolla. Työpaja-muo-
toiseen tilaisuuteen osallistui noin 30 henkeä ja
siellä käsiteltiin kaava-alueen ominaispiirteitä sekä
kerättiin tavoitteita ja ideoita kaavoitusta varten.
Tilaisuudessa nostettiin esiin pääpiirteissään
seuraavaa:

-Yleiset tavoitteet: vaikutukset maisemaan huomi-
oitava, uusi rakentaminen sovitettava nykyiseen
rakentamistapaan, merkittävimmät kukkulat pitäisi
säilyttää sellaisenaan

-Virkistysalueet ja reitit: vanha puusilta Sipoonjoen
yli on tärkeä joen vastarannat yhdistävä reitti, Susi-
hiihdon reitti kulkee nykyään alueen läpi, alueella
liikkuu nykyisellään paljon eläimiä, vanha Massbyn
koulu olisi hienoa saada uudelleen käyttöön ja
alueelle toivotaan palvelutasoltaan
hyvää leikkipuistoa

-Liikenneyhteydet: Massbyntien ja Danielsbackan-
tien risteystä täytyy parantaa, Karhukiventie toimii
nykyään vaihtoehtoisena reittinä Danielsbackantiel-
le mm. hälytysneuvoja varten, kävelyn ja pyöräilyn
yhteydet pitäisi saada varmistettua Söderkullaan
myös ennen kuin muita lähialueita
asemakaavoitetaan

Programmet för deltagande och bedömning lades
fram offentligt 30.8.2018 (MBL 63 §), varefter det
kunde läsas på Sockengården och på Söderkulla
bibliotek i 30 dagar. Programmet för deltagande
och bedömning kunde även läsas på kommunens
webbsidor under hela planprocessen.

Information om att planen gjorts anhängig och att
programmet för deltagande och bedömning hade
lagts fram offentligt skickades per brev till dem som
kommunen känner till att äger mark i planområdet
eller de angränsande områdena. Dessutom publ-
icerades information på kommunens anslagstavla,
webbplats och i de officiella annonsorganen (Östny-
land, Sipoon Sanomat).

I startskedet hölls ett möte för allmänheten
20.9.2018 på Söderkulla bibliotek. På mötet, som
hade formen av en workshop, deltog ca 30 personer.
Planområdets särdrag behandlades och man sam-
lade in mål och idéer för planläggningen. Följande
lyftes fram i huvuddrag:

- Allmänna mål: konsekvenserna för landskapet ska
beaktas, nya byggnader ska anpassas till dagens
byggsätt, de viktigaste kullarna bör bevaras oför-
ändrade.

- Rekreatiomsområden och friluftsleder: den gamla
träbron över Sibbo å är en viktig länk som förenar
stränderna på båda sidorna, Vargspåret löper nuför-
tiden mellan området, det brukar röra sig mycket
djur i området, det vore fint att få gamla Massby
skola i användning på nytt, och i området önskas en
lekpark med bra servicenivå

- Trafikförbindelser: Korsningen mellan Massby-
vägen och Danielsbackavägen måste förbättras,
Björnstensvägen fungerar i dag som en alternativ
rutt till Danielsbackavägen bl.a. för utrycknings-
fordon, förbindelserna för fotgängare och cyklister
borde säkras i riktning mot Söderkulla också innan
de övriga närområdena detaljplaneras

-Elinkeinotoiminta ja hevoselinkeinot: katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttama melu voi häiritä hevostoimintaa alueella, alue sijaitsee jo lähellä palveluita eikä siksi tarvitse välttämättä omia palveluita alueen sisällä, ratsastusreittejä olisi hienoa saada myös Söderkullan kartanon suuntaan ja maille, hevosreitit olisi turvallisuuden takia ohjattava eri reiteille kuin kävely, pyöräily ja hiihto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana kirjallisena 3 kommenttia viranomaisilta ja 2 lähialueen yrityksiltä. Niiltä viranomaisilta, jotka eivät olleet paikalla ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa ennen kaavan vireille tuloa, pyydettiin kommentteja OASista.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla on tiedotettu kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisesta. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta sekä tulla haluessaan tapaamaan kaavoittajaa kaavatyön tiimoilta (tapamisaika sovittava etukäteen).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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 sovel-

- Näringsverksamhet och hästrelaterade näringar: bullret som uppkommer när gatorna och kommunaltekniken byggs kan störa hästverksamheterna i området, området ligger redan nära service och behöver därför inte nödvändigtvis egen service inom området, det vore fint att få ridstigar också i riktning mot Söderkulla gård och markerna där, med tanke på säkerheten vore det bra om ryttarna kunde hänvisas till andra stigar och vägar än cykel- och gångvägarna och skidspåren.

Myndigheterna lämnade skriftligt in 3 kommentarer och närområdets företagare 2 kommentarer under den tid programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt. Av de myndigheter som inte närvarade på samrådet med NTM-centralen innan planen aktualiserades begärdes kommentarer om PDB.

På webbsidorna som handlar om planarbetet har information publicerats fortlöpande om hur planarbetet fortskrider och när olika utredningar blivit klara. Under hela planprocessen har intressenterna möjlighet att ge respons om planprocessen och om den plan som är under beredning samt att träffa planläggaren i frågor som rör planarbetet (tid ska bokas i förväg).

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för regle-

tuvia alueita.

Asemakaava 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

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto ja tukea Söderkullan taajaman kehittymistä. Alueelle on laadittu viitesuunnitelma. Asemakaavatyössä hyödynnetään viitesuunnitelman ideoita ja ratkaisuja, mutta ne eivät sido kaavasunnittelua. Koska hevostallit ovat alueelle ominaisia, on aluetta tarkoitus kehittää hevostoimintaa tukien ja huomioiden.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen läheisyydessä virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on myös pohjoisosiltaan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näistä lähtökohdista johtuen alueen hulevedet on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojeluarvoille.

Alueen suunnittelulla tulee mahdollistaa alueen ke-

ring av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller 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 är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av tillväxtområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Söderkulla tätort. En referensplan har utarbetats för området. I detaljplanearbetet tar man fasta på idéerna och lösningarna i referensplanen, men de binder inte planeringen. Eftersom ställen är utmärkande för området är det tänkt att området ska utvecklas med stöd och beaktande av hästrelaterade verksamheter.

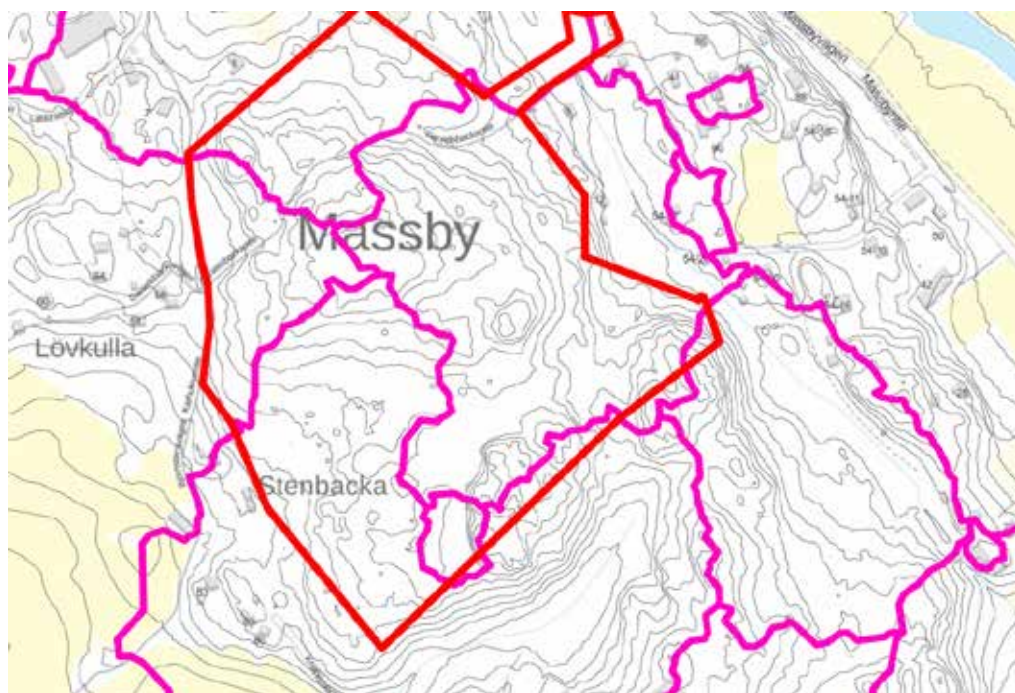
Mål som härletts från förhållandena och egenkaperna i området

I närheten av planeringsområdet rinner Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. De norra delarna av planeringsområdet är ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt

hittäminen aktiiviseksi osaksi Söderkullan viheralueverkostoa. Etenkin Sipoonjokilaakson maisema-arvojen vuoksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemavaikutuksiin.

sätt. Sådant verksamhet som medför risker för Sibbo å och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området.

Planeringen av området bör göra det möjligt att utveckla området till en aktiv del av grönområdesnätverket i Söderkulla. I synnerhet med tanke på landskapsvärdena i Sibbo ådal bör man vid planeringen fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för landskapet.



Hulevesiselvityksen (kesken) mukaiset valuma-alueet osoitettu kartalla vaaleanpunaisella.

Dagvattenutredningens (under arbete) avrinningsområden anges på kartan med ljusrött.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lähialueen asukkaat ja muut vuorovaikutustilaisuuteen osallistuneet ovat tuoneet kaavaprosessin aikana esiin seuraavat tavoitteet:

- Yleiset tavoitteet: vaikutukset maisemaan huomioitava, uusi rakentaminen sovitettava nykyiseen rakentamistapaan, merkittävimmät kukkulat pitäisi säilyttää sellaisenaan
- Virkistysalueet ja reitit: vanha puusilta Sipoonjoen yli osaksi alueen virkistysreitiverkostoa, vanha Massbyn koulu olisi hienoa saada uudelleen käyttöön ja

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Invånarna i näromgivningen och andra som deltog på mötet för allmänheten har lyft fram följande mål under planprocessens gång:

- Allmänna mål: konsekvenserna för landskapet ska beaktas, nya byggnader ska anpassas till dagens byggsätt, de viktigaste kullarna bör bevaras oförändrade.
- Rekreatiomsområden och friluftsleder: den gamla träbron över Sibbo å integreras i nätverket av friluftsleder, det vore fint att få gamla Massby skola i

alueelle toivotaan hyvää leikkipuistoa

- Liikenneyhteydet: Massbyntien ja Danielsbackantien risteystä täytyy parantaa, Karhukiventie toimii nykyään vaihtoehtoisena reittinä Danielsbackantille mm. hälytysneuvoja varten, kävelyn ja pyöräilyn yhteydet pitäisi saada varmistettua Söderkullaan myös ennen kuin muita lähialueita asemakaavoitetaan

- Elinkeinotoiminta ja hevoselinkeinot: katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttama melu voi häiritä hevostoimintaa alueella, ratsastusreittejä olisi hienoa saada myös Söderkullan kartanon suuntaan ja maille, hevosreitit olisi turvallisuuden takia ohjattava eri reiteille kuin kävely, pyöräily ja hiihto.

Muut viranomaiset ovat asettaneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

- Alueelle on tehtävä arkeologinen tarkkuusinventointi

- Danielsbackantien ja Massbyntien risteys on vaarallinen ja sen parantamista on syytä tutkia

- Kaavatyön yhteydessä on suunniteltava sujuvat pyöräilyn ja kävelyn yhteydet Uuden Porvoontien suuntaan

- Tuusulan seudun vesilaitoksen vanha vedenotto, joka hyödyntää alueella sijaitsevan pohjavesialueen vettä, on tällä hetkellä suljettu, mutta tullaan mahdollisesti avaamaan uudelleen. Siksi pohjavesialueen veden määrän ja laadun turvaaminen on syytä ottaa huomioon kaavoituksen ja rakentamisen edetessä.

- Pelastustoiminnan edellytysten turvaaminen tulee huomioida infrastruktuurin suunnittelussa ja rakentamisessa, turvallisuus on huomioitava Arlan meijerin vaikutusalueella ja alue on suunniteltava osa-alueiksi siten, ettei synny aluepalon vaaraa.

Lähialueen yritykset ovat toivoneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

användning på nytt, och i området önskas en bra lekpark

- Trafikförbindelser: Korsningen mellan Massbyvägen och Danielsbackavägen måste förbättras, Björnstensvägen fungerar i dag som en alternativ rutt till Danielsbackavägen bl.a. för utryckningsfordon, förbindelserna för fotgängare och cyklister borde säkras i riktning mot Söderkulla också innan de övriga närområdena detaljplaneras

- Näringsverksamhet och hästrelaterade näringar: bullret som uppkommer när gatorna och kommunaltekniken byggs kan störa hästverksamheterna i området, det vore fint att få ridstigar också i riktning mot Söderkulla gård och markerna där, med tanke på säkerheten vore det bra om ryttarna kunde hänvisas till andra stigar och vägar än cykel- och gångvägarna och skidspåren.

Andra myndigheter har ställt följande mål för detaljplanens kvalitet:

- En arkeologisk specialinventering ska göras i området

- Korsningen mellan Danielsbackavägen och Massbyvägen är farlig och det bör undersökas hur den kan förbättras

- I samband med planarbetet ska smidiga cykel- och gångbanor planeras i riktning mot Nya Borgåvägen Tusbynejdens vattenverks gamla vattentäktsanläggning, som tar vatten från grundvattenområdet, är för närvarande stängd men kommer eventuellt att öppnas på nytt. Därför bör tryggheten av grundvattnets kvantitet och kvalitet beaktas allteftersom planläggningen och byggandet fortskrider.

- Förutsättningarna för räddningsverksamheten bör tryggas vid planeringen och byggandet av infrastrukturen, säkerheten ska beaktas i Arla mejeris influensområdet och området ska planeras som delområden så att det inte uppkommer risk för områdesbrand.

- Danielsbackantien ja Massbyntien risteys on vaarallinen ja sen parantamista on syytä tutkia
- Alueen rakentaminen ei saa aiheuttaa lähialueen kaivojen veden määrän vähenemistä tai laadun huonontumista
- Alueen rakennustöiden ja kasvavan liikenteen aiheuttama melu tulee minimoida, sillä se voi haitata hevoselinkeinoja.

De lokala företagen har önskat följande kvalitetsmål för detaljplanen:

- Korsningen mellan Danielsbackavägen och Massbyvägen är farlig och det bör undersökas hur den kan förbättras
- Områdets bebyggande får inte förorsaka närområdets brunnar minskad vattenmängd eller försämrad kvalitet.
- Bullret, som områdets bebyggande och den ökade trafiken medför, ska minimeras eftersom bullret kan skada hästnäringen.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnos koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan mm.

- kokoojakadun sijainnin osalta
- tonttikoon osalta
- viherverkoston osalta.

Molemmissa vaihtoehtoissa alueelle sijoittuu omakotitontteja, yhtiömuotoisia pientalotontteja, yksi yleisten rakennusten tontti päiväkotia tai asuinrakennuksia varten, viheralueita ja virkistysreittejä sekä katuverkostoa.

Vaihtoehto "Stenbackan raitti"

Suunnitelman rungon muodostaa kokoojakatu, joka kulkee alueen lävitse alueen merkittävämpien kallioiden välistä itä-länsi-suuntaisesti. Alueen kortte-

5.1 Planens struktur

Utkastet till detaljplan består av två alternativa lösningar. Alternativen skiljer sig från varandra bl.a. beträffande

- matargatans sträckning
- tomtstorleken
- grönnätverket.

I båda alternativen får området egnahemstomter, småhustomter i bolagsform, en tomt för allmänna byggnader (daghem eller bostadshus), grönområden och friluftsleder samt gatunät.

Alternativ "Stenbacka bygata"

Stommen i planen utgörs av en matargata som går genom området mellan de största bergskullarna i östlig-västlig riktning. Kvartersområdena förläggs tätt till egna helheter längs matargatan. Nätverket

lialueet sijoittuvat tiiviisti omina kokonaisuuksinaan kokoojakadun varteen. Viherverkosto muodostuu alueen kallioselänteen muotojen mukaisesti alueen korkeimmille kohdille sekä alueen suoluonnon ympäristöön.

Tontit ja rakennusten suuntaus on suunniteltu siten, että rakennukset voidaan pääsääntöisesti sijoittaa rinteiden myötäisesti maastoon.

Kevyenliikenteen verkoston selkäranka on kokoojakadun kevyenliikenteen väylä, jolta jatkuu reittejä viheralueita sekä tonttikatuja myöten.

Vaihtoehto "Danielsbackan raitti"

Suunnitelmassa kokoojakatu kulkee suurilta osin nykyisen Danielsbackantien kohdalla itä-länsi-suunnaisesti. Pitkät tonttikadut yhdistävät korttelialueet pohjoiseen kokoojakatuun. Viherverkosto muodostuu alueen kallioselänteen muotojen mukaisesti alueen korkeimmille kohdille sekä alueen suoluonnon ympäristöön jättäen tilaa niin kävelyn, pyöräilyn, ratsastuksen kuin hiihdonkin reiteille.

Tontit ja rakennusten suuntaus on suunniteltu siten, että rakennukset voidaan pääsääntöisesti sijoittaa rinteiden myötäisesti maastoon.

Kevyenliikenteen verkoston selkärangat muodostuvat kokoojakadun kevyenliikenteen väylästä sekä alueen keskeisen viheralueen pääreiteistä.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 21,3 ha. Vaihtoehto Stenbackan raitin pinta-ala on 19,4 ja vaihtoehto Danielsbackan raitin 20,7. Omakotitonttien tonttitehokkuus on $e = 0,2$ ja yhtiömuotoisten pientalotonttien tonttitehokkuus on $e = 0,3$. Rakentamistavasta johtuen uudet asukkaat lienevät pääosin työikäisiä perheitä sekä ikääntyneempää väestöä. Alueelle

av grönområden följer bergåsens former ända upp till de högsta ställena och sträcker sig ut över omgivningarna kring myrnaturen.

Riktningen på tomterna och byggnaderna har planerats så att byggnaderna i regel kan placeras i terrängen utmed sluttningarna.

Matargatan har en cykel- och gångbana. Från denna utgår leder längs grönområdena och tomtgatorna.

Alternativ "Danielsbacka bygata"

I alternativ Danielsbacka bygata går matargatan till största delen vid nuvarande Danielsbackavägen i östlig-västlig riktning. De långa tomtgatorna förenar kvartersområdena med matargatan i norr. Det gröna nätverket följer bergåsens former ända upp till de högsta ställena och sträcker sig ut över omgivningarna kring myrnaturen. Det blir tillräckligt med plats kvar med leder för promenader, cykling, ridning och skidåkning.

Riktningen på tomterna och byggnaderna har planerats så att byggnaderna i regel kan placeras i terrängen utmed sluttningarna.

Cykel- och gångbanan längs matargatan och huvudlederna i det centrala grönområdet utgör ryggraden för lättrafiken.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar 21,3 ha. Alternativen Stenbacka bygata är 19,4 och alternativen Danielsbackabygata 20,7 hektar stort. För eignahemstomterna är exploateringstalet $e = 0,2$ för småhustomterna i bolagsform $e = 0,3$. På grund av byggsättet torde de nya invånarna i huvudsak vara familjer i arbetsför ålder och äldre personer. I och med Y/AP-tomten som anvisas i området kan några arbetsplatser uppkomma. I kvarteren tillåts dessutom pri-

osoitettavan Y/AP-tontin myötä alueelle voi muodostua muutamia työpaikkoja. Lisäksi ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

Molempien vaihtoehtojen kadut on mitoitettu samalla periaatteella. Kokoojakatu on mitoitettu (20 m) mahdollistamaan bussiliikenteelle sopivat ajokaistat kahteen suuntaan, varustetilaa, puhtaana-pitotilan, istutuskaidan sekä kevyenliikenteenväylän molemmin puolin tietä. Tonttikadun mitoitus (10 m) sisältää kaksisuuntaisen ajoradan, kevyenliikenteenväylän toisella puolella tietä sekä varustetilaa. Tonttikadulla ajorata voidaan suunnitella vapaasti ja katualueella voi olla myös muita toimintoja ja istutuksia.

Vaihtoehto "Stenbackan raitti"

Uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle noin 200. Omakotitontteja on 61 kappaletta ja niistä syntyy yhteensä 13 200 k-m² rakennusoikeutta. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on neljä kappaletta ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 3902 k-m². Yleisten alueiden tontin koko on 4333 m² ja rakennusoikeus on 2500 k-m².

Vaihtoehto "Danielsbackan raitti"

Uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle noin 210. Omakotitontteja on 76 kappaletta ja niistä syntyy yhteensä 14 154 k-m² rakennusoikeutta. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on kolme kappaletta ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 2387 k-m². Yleisten rakennusten tontin koko on 3289 m² ja rakennusoikeus on 2500 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle sijoitetaan yksi yleisten rakennusten kortteli päiväkotia varten (tontille voidaan rakentaa vaihtoehtoisesti asuinrakennuksia), mutta ei yritystontteja. Omakotitonteilla on sallittua harjoittaa

vat företagsverksamhet som inte orsakar störningar för omgivningen.

I båda alternativen har gatorna dimensionerats enligt samma princip. Matargatan (20 m) har dimensionerats så att busstrafiken får filer i båda riktningarna. Det finns utrymme för utrustning och renhållning, en remsa som ska planteras samt en cykel- och gångbana längs båda sidorna. Dimensioneringen av tomtgatorna (10 m) omfattar en dubbelriktad körbana, en cykel- och gångbana på ena sidan samt utrymme för utrustning. På tomtgatorna kan körbanan planeras fritt och gatuområdet kan också rymma andra funktioner samt planteringar.

Alternativ "Stenbacka bygata"

Området uppskattas få ca 200 nya invånare. Det bildas 61 egnahemstomter som får sammanlagt 13 200 vy-m² byggrätt. Det finns fyra småhustomter i bolagsform med en sammanlagd byggrätt på 3902 vy-m². Tomten för allmänna områden är 4333 m² och byggrätten uppgår till 2500 vy-m².

Alternativ "Danielsbacka bygata"

Området uppskattas få ca 210 nya invånare. Det bildas 76 egnahemstomter som får sammanlagt 14 154 vy-m² byggrätt. Det finns tre småhustomter i bolagsform med en sammanlagd byggrätt på 2387 vy-m². Tomten för allmänna byggnader är 3289 m² och byggrätten uppgår till 2500 vy-m².

5.1.2 Service

På planområdet anvisas ett kvarter för allmänna byggnader för ett daghem (på tomten kan alternativt byggas bostadshus), men inga företagstomter. På tomterna för egnahemshus är det tillåtet att idka företagsverksamhet som inte stör omgivningen. När det gäller service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla tätort, som ligger på ca 1,5–2 km avstånd. Beträffande utbildningstjänsterna kommer

ympäristöä häiritsemätöntä yritystoimintaa. Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Söderkullan taajaman palveluihin, jonne on alueelta matkaa noin 1,5-2 kilometriä. Alue tulee tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Söderkullan nykyisiin kouluihin, joista lähimmät sijaitsevat n. 2-2,5 km etäisyydellä. Lähin päiväkotito (yksityinen) sijaitsee noin 600-1000 m etäisyydellä kaava-alueesta Kuusin tilalla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvu-voitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella. Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa rakentamistapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentumista laadukkaaksi, terveelliseksi ja turvallisiksi asuinalueeksi. Alue jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamarakennetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Omakotitontit

- tonttitehokkuus $e = 0.20$
- vaihtelevat tonttikoot
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa/asunto
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- osa sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisesti

område att stöda sig på de befintliga skolorna i Söderkulla, av vilka de närmaste ligger på 2–2,5 km avstånd. Det närmaste (privata) daghemmet finns på ca 600-1 000 m avstånd från planområdet, vid Kuus gård.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner i Generalplan för Sibbo 2025. I förslagsskedet utarbetas byggsättsanvisningar som stödjer genomförandet av ett förstklassigt, sunt och tryggt bostadsområde. Området är en fortsättning på den befintliga samhällsstrukturen och integreras med strukturen i Söderkulla i enlighet med generalplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Egnahemstomter

- exploateringstal $e = 0,20$
- varierande tomtstorlekar
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten
- del av området ligger på ett grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i den mån det är möjligt.

Småhustomter i bolagsform

suuksien mukaan.

Yhtiömuotoiset pientalotontit

- tonttitehokkuus $e = 0,30$
- vaihtelevat tonttikoot
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa/asunto, vieraspaikkoja 1 autopaikka/10 asuntoa
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- osa sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Yleisten tai asuinrakennusten kortteli Y/AP

- rakennusoikeus 2500 k-m²
- kerrosluku (1/2) III
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- saattoliikenne tontin sisäisin järjestelyin
- sijaitsee pohjavesialueella vaihtoehdossa 2
- korttelialueelle tulee osoittaa yksi autopaikka 150 k-m² kohden.
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL

Kaava-alueen keskiosat on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alue on tarkoitettu säilyttää metsäisenä ja sille on osoitettu ulkoilureittejä. Ratsastusreitit on merkitty kaavaluonnosvaihtoehtojen karttoihin merkinnällä ratsp. Alueen eteläosan suoalueen virkistysreitti sopii tasaisuutensa vuoksi esteettömän virkistysreitin rakentamiseen. Aluetta voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyssä. Alueen maastonmuotoja voidaan muokata sijoittamalla alueelle esim. ylijäämämassoja.

- exploateringstal $e = 0,30$
- varierende tomtstorlekar
- våningstal II
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- 2 bilplatser/bostad, gästbilplatser 1 bilplats/10 bostäder
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten
- en del ligger på grundvattenområde
- befintligt trädbestånd ska sparas i den mån det är möjligt.

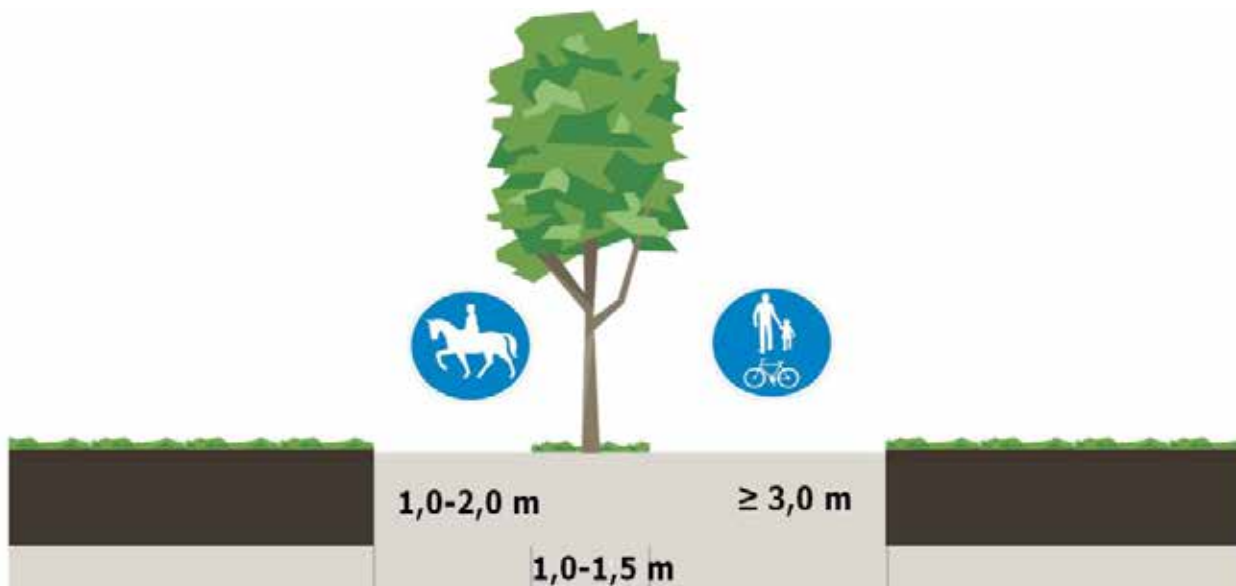
Kvarter för allmänna byggnader eller bostadshus Y/AP

- byggnadsrätt 2500 vy-m²
- våningstal (1/2) III
- takform sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3–1:2
- arrangemang för skjutstrafiken internt på tomten
- ligger i alternativ 2 inom grundvattenområdet
- i kvartersområdet bör en bilplats anvisas per 150 vy-m²
- befintligt trädbestånd ska sparas i den mån det är möjligt.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)

De mittersta delarna av planområdet har anvisats för närrekreation. Området bevaras som en skog och friluftsleder anvisas i det. Ridrutterna anges i de alternativa planutkasterna med beteckningen ratsp. Rekreattionsrutten på myren i områdets södra del lämpar sig p.g.a. sin flackhet för byggande av en hinderlös rekreationsrutt. Området kan också utnyttjas för behandling av dagvatten. I detta område kan terrängformerna bearbetas t.ex. genom att placera överflödiga jordmassor i området.



Alueen ratsastusreitit on turvallisuussyistä suunniteltu risteämään mahdollisimman harvoin muiden reittien kanssa. Joissain kohdin ratsastusreitit ja kävely- ja pyöräilyreitit joudutaan laittamaan rinnakkain. Tuolloin reitit tulisi toteuttaa tämän poikkileikkauksen periaatteiden mukaisesti. (Kuva: ELY-keskus, 2017)

Områdets ridrutter har av säkerhetsskäl planerats så, att de möjligast sällan korsar andra rutter. Ställvis kommer ridrutter och gång- och cykelrutter ändå att löpa bredvid varandra. Då borde rutterna genomföras enligt den här tvärsnittsprincipen. (Bild: ELY-keskus, 2017)



Alueen kävely- ja pyöräilyreitit (vaaleansinisellä), ratsastusreitit (punaisella) sekä paikka, josta susihiihdon ladun (tummansininen katkoviiva) mahtuu tarvittaessa vetämään.

Områdets promenad- och cykelrutter (med ljusblått), ridrutterna (med rött) samt platsen där vargspåret (mörkblå streckad linje) vid behov kan dras.

Suojelumerkintä luo-5

Luontoselvityksen suositusten mukaisesti arvokkaiksi luontokohteiksi arvioidut suoalueet lähimetsineen on säilytetty kaavassa viheralueina ja ne on merkitty luo-5 -merkinnällä. Alueella sijaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä. Alueen hoidosta ja käytöstä on laadittava erillinen suunnitelma. Metsää tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle sekä alueen turvalliselle virkistyskäytölle.

Leikkipuisto VP

Molemmassa luonnosvaihtoehdoissa on osoitettu oma paikkansa leikkipuistolle.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Massbyn Danielsbackan asuinalue täydentää Söderkullan taajamarakennetta. Alueen sisäinen liikenneverkosto liittyy kokoojakatua pitkin Massbyntiehen. Asemakaavan on laskettu lisäävän alueen asukasmäärää luonnosvaihtoehdosta riippuen noin 200-210 asukkaalla.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavalla on huomattava vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue. Suunniteltu rakentaminen kuitenkin täydentää Söderkullan läntistä taajamarakennetta, koska uusi rakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen

Skyddsbeteckning luo-5

I enlighet med rekommendationerna i naturinventeringen har de myrområden som klassificerades som värdefulla och skogarna kring dem bevarats som grönområden med beteckningen luo-5. I området finns en värdefull livsmiljö som avses i skogslagen. En särskild plan ska utarbetas för skötseln och användningen av området. Skogen ska vårdas och användas så att man säkerställer de allmänna förutsättningarna för bevarandet av de livsmiljöer som är viktiga med hänsyn till den biologiska mångfalden och för ett tryggt rekreationsbruk.

Lekpark VP

En lekplats har anvisats i vardera utkastalternativet.

5.4 Planens konsekvenser

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Massby Danielsbacka bostadsområde kompletterar tätortsstrukturen i Söderkulla. Områdets interna trafiknät ansluter sig längs matargatan till Massbyvägen. Man räknar med att antalet invånare, beroende på vilket utkastalternativ som genomförs, kommer att stiga med ca 200-210.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett obebyggt område. Det planerade byggandet kompletterar emellertid den västra tätortsstrukturen

kylkeen rakentamattomalle ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, jonka reunalle kunnallistekninen verkosto ylittää.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa rakentamisen paikat ohjataan rinteiden myötäisesti tai muutoin maisemaan istuviksi. Maastonmuotojen salliessa rakennusaloja on pyritty sijoittamaan siten, että talot kehystävät katujen reunoja. Rakentamisen paikat pyritään keskittämään siten, että suuri osa pihasta voidaan säilyttää luonnonmukaisena. Asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä syntyy ilmeikästä, topografialtaan vaihtelevaa pientalopainotteista asuinaluetta.

Liikenne ja virkistys

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Uuden Porvoontien bussipysäkeistä (kävelyetäisyys lähtöpisteestä ja pysäkestä riippuen n. 600-1500 m). Lisäksi Massbyntietä kulkevien bussien pysäkeille kertyy kävelymatkaa noin 400-1000 m lähtöpisteestä riippuen. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta henkilöautoliikenteestä koituu paikallisia vaikutuksia. Liikenneselvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen, joten kaavaselostus täydentyy näiltä osin. Liikenneselvityksessä painotetaan liikenneturvallisuutta ja kestävä liikenteen tukemista alueella.

Alueelle luonnosvaihtoehdoissa suunnitellut uudet virkistysreitit parantavat huomattavasti suunnittelalueen ja Söderkullan virkistysreittien verkostoa. Suoalueen ympäristöön suunnitellusta virkistysreiteistä on maastonmuotojensa puolesta mahdollista toteuttaa esteetön ulkoilureitti. Alueelle suunnitellut ratsastusreitit ovat ensimmäiset asemakaavassa osoitetut ratsastusreitit Sipoossa. Kaavaratkaisu jättää tilaa Susihiihdon ladun järjestämiselle tarvittaessa alueen läpi (ks. kartta luvussa 5.3.2).

i Söderkulla, eftersom det förläggs strax intill den befintliga samhällsstrukturen till ett obebyggt och trafikmässigt lättillgängligt område. Det kommunaltekniska nätet sträcker sig ända till kanten av det planerade nya området.

I båda alternativa utkasterna anpassas byggplatserna till sluttningarna eller placeras på annat sätt så att de passar in i landskapet. Om terrängformerna så tillåter har man strävat efter att placera byggnadstornen så att husen ramar in gatorna. Byggplatserna koncentreras så att en stor del av gårdsplanen kan bevaras i naturligt tillstånd. När detaljplanen byggs upp kommer ett småhusdominerat bostadsområde med varierande topografi och livfull framtoning.

Trafik och rekreation

Planområdet ligger på promenadavstånd från busshållplatserna vid Nya Borgåvägen (avstånd ca 600–1 500 beroende på hållplats och var man startar). Till busshållplatserna på Massbyvägen är avståndet ca 400–1 000 m. Den personbilstrafik som föranleds av byggande enligt planen har lokala konsekvenser. I förslagsskedet kommer trafikutredningen att vara klar och planbeskrivningen kompletteras till denna del. I trafikutredningen betonas stödjandet av trafiksäkerhet och hållbar trafik på området

De nya friluftsleder som planerats i utkastalternativen förbättrar avsevärt det befintliga nätverket i planeringsområdet och i Söderkulla. Friluftsleden vid myrområdet kan med hänsyn till terrängformerna genomföras som en tillgänglig friluftsled. De planerade ridstigarna är de första ridstigarna som anvisats i en detaljplan i Sibbo. Planlösningen gör att det traditionella Vargspåret vid behov kan ordnas genom området (se karta i stycke 5.3.2).

Rakennettu kulttuuriympäristö

ja muinaismuistot

Kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin voidaan tarkemmin arvioida ehdotusvaiheessa, kun arkeologinen tarkkuusinventointi tehdään.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Rakentamisvaiheessa joudutaan alueella tekemään louhintoja alueen kallioisuuden vuoksi, mistä aiheutuu melua. Melua ja sen haitallisia vaikutuksia mm. asumiseen, hevoselinkeinoihin ja Sipoonjoen Natura-alueeseen voidaan kuitenkin hillitä esimerkiksi rajoittamalla vuoden- ja vuorokaudenaikoja, jolloin esimerkiksi räjäytystöitä voidaan tehdä. Kaava-alueen rakentamisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan, mutta katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei oleteta kasvavan alueella merkittävästi.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asuinrakentamista on luonnosvaihtoehdoissa pyritty ohjaamaan alueille, joilla on harjoitettu metsätaloutta, säästään näin vanhempaa metsää viheralueille. Tiiviin omakotirakentamisen myötä puuston säilyminen tonteilla on epätodennäköistä, vaikka kaavamääräyksissä edellytetäänkin puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen kahden paikallisesti arvokkaan, vanhan kalliomännikön ja luonnontilaisen pikkusuon muodostaman luontokohteen säilyttämistä luonnontilaisena suositellaan asemakaavan luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). Kumpikin soista saa valuvesiä ympäristön kalliolta. Soiden vesitalouden säilyminen tulee ottaa huo-

Den byggda miljön och fornminnen

Planens konsekvenser för den byggda kulturmiljön och fornminnen kan bedömas i förslagsskedet i samband med den arkeologiska specialinventeringen.

Störningar i miljön

De alternativa planlösningarna ökar i sig inte nämnvärt miljöstörningarna i området. I byggnadsskedet blir man tvungen att spränga berg, vilket medför buller. Bullret och de negativa konsekvenserna av buller bl.a. för boende, hästrelaterade näringar och Natura-området Sibbo å kan emellertid dämpas t.ex. genom att man begränsar vid vilka tider på dygnet och året sprängningsarbeten får utföras. Alltefter som planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa, men på grund av de låga körhastigheterna antas bullernivån inte stiga nämnvärt i området.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

I de alternativa planutkasterna har man strävat efter att styra bostadsbyggande till områden där skogsbruk har utövats. På det sättet kan äldre skog sparas som grönområden. I och med det täta egnahemsbyggandet är det osannolikt att trädbeståndet kan bevaras på tomterna, även om planbestämmelserna förutsätter att trädbeståndet ska bevaras i den mån det är möjligt.

Naturförhållanden och naturens mångfald

I naturinventeringen i anslutning till detaljplanen rekommenderas det att naturobjektet som bildas av två lokalt värdefulla objekt – en gammal tallunge på en bergskulle och en liten myr i naturligt tillstånd – ska bevaras i naturligt tillstånd (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018) Till båda myrarna rinner vatten från de omgivande klipporna. Bevarandet av vattenhushållningen i myrarna ska beaktas vid markanvändningen i närheten av dem. I enlighet med

mioon lähiympäristön maankäytössä. Selvityksen suositusten mukaisesti arvokkaiksi luontokohteiksi arvioidut alueet on säilytetty kaavassa viheralueina ja ne on merkitty luo5-merkinnällä. Niiden vesitasapainon säilyttämiseen kiinnitetään huomiota hulevesiselvityksessä.

Rakentaminen on pyritty osoittamaan alueille, jotka ovat olleet metsätalouden piirissä. Näihin metsäalueisiin kohdistuu rakentamisen myötä laadun heikennystä. Toisaalta alueen avartuminen rakentamisen myötä voi luoda erilaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle kuin nykyinen tiheikkö.

Rakennustöistä Natura-alueelle kohdistuvien vaikutusten aiheuttamia haittoja voidaan lieventää esimerkiksi aikataulutuksella. Haitallisia vaikutuksia aiheuttavat työvaiheet voidaan ajoittaa Natura-alueen suojeluarvojen kannalta kriittisimpien ajankohtien ulkopuolelle. Sipoonjoella kriittisin ajankohta on syksyyn ajoittuva meritaimenen nousu kutujokeen. Vesi- ja ranta-alueisiin kohdistuvilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa niille luontoarvoille, joiden suojelemiseksi alue on liitetty osaksi Natura 2000 –verkostoa. Rakentamisen aikaista kiintoaineksen ja ravinteiden päätymistä Sipoonjokeen ja Sipoonlahteen tulee vähentää poistamalla ravinteita ja kiintoaineita hulevesistä suotopadoilla, laskeutusaltailla, kosteikoilla tai näiden yhdistelmillä.

Pienilmasto

Kallioselänteelle rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa, sillä uudet rakennukset ja puuston muuttuminen tulevat muuttamaan tuulisuutta. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa sen, että valtaosa piha-alueista avautuu suotuisiin ilmansuuntiin. Monien tonttien rajautuessa viheralueisiin voidaan tontteja suojata tuulisuudelta viheralueiden puuston avulla.

rekommendationerna i inventeringen har de områden som klassificerats som värdefulla naturobjekt bevarats som grönområden i planen och försetts med beteckningen luo-5. I dagvattenutredningen fästs uppmärksamhet vid bevarandet av vattenbalansen i dem.

Bygghandlet har styrts till områden som tidigare varit skogsbruksområden. Kvaliteten på dessa skogar försämrats i och med bygghandlet. Å andra sidan kan nya förutsättningar för växt- och djurarter uppkomma allteftersom området röjs och blir luftigare jämfört med snårskogen idag.

De konsekvenser som byggnadsarbetena har för Natura-området kan lindras t.ex. genom tidsplanering. Arbetsfaser som medför olägenheter kan planeras så att de tidsmässigt infaller utanför de tider som är mest kritiska med hänsyn till Natura-områdets skyddsvärden. Den mest känsliga tidpunkten i Sibbo å är på hösten när öring vandrar upp för att leka. Åtgärder som riktar sig till vatten- och strandområden får inte förorsaka betydande skador på de naturvärden för vilkas skyddande området har anslutits till Natura 2000-nätverket. Under byggnadstiden ska avledningen av sediment och näringsämnen till Sibbo å och Sibboviken minimeras genom att man avlägsnar näringsämnen och sediment från dagvattnet med hjälp av infiltrationsdammar, sedimenteringsbassänger, våtmarker eller kombinationer av dessa.

Mikroklimat

När bergåsarna bebyggs kommer mikroklimatet att förändras, eftersom de nya byggnaderna och förändringarna i trädbeståndet påverkar vindförhållandena. Planlösningen gör det möjligt att öppna merparten av gårdsplanerna mot fördelaktiga väderstreck. Då många tomter gränsar till grönområden kan tomterna skyddas mot blåst av träden i grönområdena.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentamisen vaikutus hulevesivaluntaan ja näin Sipoonjoen ympäristökuormitukseen minimoidaan tavoittelemalla luonnonmukaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Alueen merkittävät kosteikot, luontoselvityksessä arvokkaaksi todetut suot, säilytetään molemmissa luonnosvaihtoehdoissa. Kaava-alueen virkistysalueet sekä tonttien istutettavat tai läpäiseväksi pinnaksi jätettävät alueen osat toimivat hulevesien imeyttämisaalueina.

Hulevesien käsittelyratkaisujen lähtökohtana on se, ettei uusi rakentaminen lisää alueelta syntyvää hulevesien ravinne- ja kiintoainekuormitusta ja aiheuta näin haittaa pinta- ja pohjavesille. Hulevesiselvitys valmistuu ehdotusvaiheessa, joten kaavaselostus tarkentuu näiltä osin.

Massbyn Danielsbackan asuinalue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Söderkulla 0175315). Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ovat pilaantumisriski ja mahdollinen pohjaveden pinnan aleneminen. Kaavamääräyksillä ehkäistään negatiivisia vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavesialueelle sijoittuvia kaava-alueen osia koskevalla pohjaveden suojelumääräyksellä ohjataan rakentamista seuraavasti: viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, ettei jätevesiä pääse maaperään, polttoainien ja muiden mahdollisesti pohjavettä likaavat aineet on säilytettävä vesitiiviisti, rakentaminen, ojitus ja maankaivu ei saa alentaa pohjaveden korkeutta tai heikentää sen laatua, hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla, autojen pesu on sallittua vain tarkoitukseen rakennetuilla pesupaikoilla ja alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.

Vattendrag och vattenhushållning

Byggandets konsekvenser för dagvattenavrinningen och därigenom för miljöbelastningen i Sibbo å minimeras genom naturliga lösningar för hanteringen av dagvatten. De viktiga våtmarkerna – myrarna som konstaterats värdefulla i naturinventeringen – bevaras i båda utkastalternativen. Rekreationsområdena i planområdet samt de delar av tomterna som ska planerats eller bevaras så att de släpper igenom vatten fungerar som infiltreringsområden för dagvatten.

Att det nya byggandet inte ska öka närings- och sedimentbelastningen av dagvattnet och orsaka olägenheter för yt- och grundvatten är utgångspunkten för planeringen av lösningarna för dagvattenbehandling. Dagvattenutredningen kommer att färdigställas i förslagsskedet och planbeskrivningen kompletteras till denna del.

Massby Danielsbacka bostadsområde ligger på ett grundvattenområde av klass I (Söderkulla 0175315). De skadliga konsekvenser som byggandet eventuellt kan ha för grundvattnet är att grundvattnet förorenas eller att grundvattenytan sjunker. Genom planbestämmelser förebyggs de skadliga konsekvenserna för grundvattnet. I de delar av planområdet som faller inom grundvattenområdet styrs byggandet enligt följande skyddsbestämmelse: avlopp ska byggas täta så att avloppsvatten inte sipprar ut i marken; bränslen och andra ämnen som eventuellt kan förorena grundvattnet ska förvaras i vattentäta behållare; byggande, dränering och grävning får inte sänka grundvattnets höjd eller försämra dess kvalitet; dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras på tomterna, biltvätt tillåts endast på särskilda, för ändamålet avsedda tvättställen och uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet får inte användas i området.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Tontinmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Vastaavasti palveluiden järjestäminen ja infran rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Kaava-alueen infrastruktuurin rakentamisen kustannuksien arvioidaan alustavasti olevan korkeat kallioisesta maastosta johtuen.

Vaikutuksia kuntatalouteen arvioitaessa on huomattava, että alueelle rakennettava kokoojakatu tulee palvelemaan myös tulevaisuudessa mahdollisesti asemakaavoitettavia naapurialueita. Vaikutuksia kuntatalouteen voidaan tarkemmin arvioida katusuunnittelun edetessä ehdotusvaiheessa. Siksi kaavaselostus täydentyy tältä osin.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Etenkin luonnosvaihtoehdo Danielsbackan raitti suuntaa rakennusaloja siten, että katoille asennettavilla aurinkopaneeleilla tai -keräimillä saataisi hyödynnettyä auringon säteilyä mahdollisimman hyvin. Rakennusten toisen pitkän sivun suuntaaminen etelään tai länteen mahdollistaa passiivisen aurinkoenergian käyttämisen rakennusten valaistukseen ja lämmittämiseen. Tämä lisää rakennusten energiatehokkuutta erityisesti kesäkauden ulkopuolella vähentäen siten energiankulutuksesta syntyviä ilmastopäästöjä.

Kaukolämpö- ja maakaasuverkot eivät ulotu suunnittelualueelle. Pohjavesialueilla lämmitysjärjestelmiksi soveltuvat esimerkiksi ilmavesilämpöpumput, poistoilmalämpöpumput, sähkölämmitys ja erilaiset puulämmitysjärjestelmät. On huomioitava, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto ei ole viime vuosina myöntänyt vesilain mukaisia lupia kallioperään porattaville maalämpöjärjestelmille pohjavesialueilla.

Kaava-alue täydentää Söderkullan taajaman asu-

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Intäkterna från tomtförsäljningen och de nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi. Å andra sidan uppstår kostnader för att ordna ny service och bygga infrastruktur. Det bedöms preliminärt att kostnaderna för byggandet av infrastrukturen blir höga på grund av den bergiga terrängen.

Vid bedömningen av konsekvenserna för kommunekonomin bör man tänka på att matargatan i framtiden eventuellt också kommer att tjäna detaljplaneringen av grannområdena. Konsekvenserna för kommunekonomin kan bedömas närmare allteftersom gatuplaneringen framskrider i förslagsskedet. Planbeskrivningen kommer att kompletteras till denna del.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Särskilt i utkastalternativ Danielsbacka bygata riktas byggnadsytorna så att man kan dra fördel av solpaneler eller -samlare så bra som möjligt. När den ena av byggnadens långsida riktas mot söder eller väster kan passiv solenergi användas för belysning och uppvärmning. Detta förbättrar byggnadernas energieffektivitet särskilt utanför sommarsäsongen och minskar därmed klimatutsläppen från energiförbrukning.

Fjärrvärme- och naturgasnäten omfattar inte planeringsområdet. Luft-vattenvärmepumpar, frånluftsvärmepumpar, eluppvärmning och olika slags veduppvärmningssystem lämpar sig för grundvattenområden. Det bör märkas att Regionförvaltningsverket i Södra Finland på senare år inte har beviljat tillstånd enligt vattenlagen för jordvärmesystem som förutsätter bergborrning i grundvattenområden.

tusta ja sijoittuu palveluiden sekä joukkoliikenneverkostojen läheisyyteen, joten osaltaan se edistää energiatehokkaan kaupunkirakenteen muodostumista.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava lisää kunnan asuintonttitarjontaa palveluiden läheisyydessä ja vastaa osaltaan kunnan asuntotuotantotavoitteisiin. Kaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat asuntorakentamisen noin 200-210 uudelle asukkaalle. Kaavaluonnosvaihtoehtojen myötä syntyy asuinympäristöä, josta on lyhyt matka laadukkaille virkistysalueille niin lähimetsään, Sipoonjokilaaksoon kuin Sipoonkorpeenkin.

Palvelut ja työpaikat

Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotij- ja koulupalveluiden kysyntää alueella. Kunnan palvelukysyntälaskurin arvion mukaan kaikkien asuinrakennusten valmistuttua alueella asuisi noin 40 alle 16-vuotiasta lasta. Kaava-alueelle on osoitettu korttelialue yleisiä rakennuksia varten. Mikäli paikalle saadaan toteutettua päiväkotij, voidaan kasvavaan kysyntään vastata alueen sisäisesti. Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

Yritystoiminta

Asemakaavamääräykset sallivat kortteleissa yritystoiminnan, joka ei häiritse ympäristöä. Ratsastusreittejä alueelle sijoittamalla tuetaan lähialueen tallien toimintaa.

Esteettömyys

Mikäli asemakaavan mahdollistama Sipoon ensimmäinen esteetön virkistysreitti suunnittelualueen metsiin saadaan toteutettua, edistäisi se liikuntarajoitteisten ulkoilumahdollisuuksia Sipoossa huomattavasti.

Planområdet kompletterar bosättningen i Söderkulla tätort och byggs upp nära service och kollektivtrafik, vilket främjar uppkomsten av en energieffektiv stadsstruktur.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Befolkningens utveckling, boende och social miljö

I och med planen utökas kommunens utbud av bostadstomter i närheten av servicen, vilket är förenligt med kommunens mål för bostadsproduktionen. De alternativa utkasten ger möjlighet att bygga bostäder för ca 50 nya invånare. De alternativa planutkasten skapar en boendemiljö med korta avstånd till förstklassiga rekreationsområden, som de närliggande skogarna, Sibbo ådal och Sibbo storskog.

Service och arbetsplatser

Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Enligt kommunens kalkyl över efterfrågan på service kommer det att bo ca 25 personer under 15 år i området efter att alla bostäder blivit klara. Ett kvartersområde har anvisats för allmänna byggnader. Om ett daghem genomförs kommer det att svara internt på det växande behovet av daghemsplatser. I kvarteren tillåts privat företagsverksamhet som inte orsakar störningar för omgivningen.

Företagsverksamhet

Detaljplanens bestämmelser tillåter företagsverksamhet i kvarteren under förutsättning att den inte stör omgivningen. Ridstigar anvisas som stöd för verksamheten i de närliggande stallen.

Tillgänglighet

Om den första tillgängliga friluftsleden i Sibbo genomförs enligt detaljplanen kommer den att avsevärt främja möjligheterna för personer med funktionsnedsättning att idka friluftsliv i Sibbo.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Kallioselänteelle rakentaminen muuttaa maisemaa, joka alueelle avautuu peltoaukeilta selänteiden itä- ja länsipuolilla. Vaikutuksia pyritään vähentämään säilyttämällä alueen korkeimmat kohdat metsäisinä viheralueina sekä jättämällä mahdollisuuksien mukaan viherkaistoja tonttien reunoille. Alueen rakentuessa sieltä avautuu kauniita maisemia etenkin länteen Knaperbacka-Kavelkärrin peltoaukealle. Maisemiltaan parhaat korkeat alueet on säästetty virkistysalueiksi.

Selvitys asemakaava-alueen maisemavaikutuksista tehdään ehdotusvaiheessa, jolloin selostus täydentyy tältä osin.

5.4.6 Konsekvenser för landskapet

När bergåsen byggs förändras det landskap som öppnas från åkerfälten på östra och västra sidan av åsen. Man strävar efter att minska konsekvenserna genom att bevara de högsta punkterna i området som skogsklädda grönområden och i den mån det är möjligt bevara gröna remsor på kanterna av tomterna. När området byggs öppnar sig vackra landskap framför allt mot Knaperbacka-Kavelkärr i väster. De höjder som har de bästa landskapen har bevarats som rekreationsområden.

En utredning om konsekvenserna för landskapet görs i förslagsskedet, och då kommer beskrivningen att kompletteras till denna del.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevesivalunnasta aiheutuvaa tulvariskiä on pyritty pienentämään hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräyksin (kaikkia korttelialueita koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä ja hallinnasta) ja näin minimoimaan kaava-alueella syntyvien hulevesien määrä. Tilavaraukset hulevesien johtamista ja imeyttämistä varten osoitetaan hulevesiselvityksen valmistuttua ehdotusvaiheessa. Kaavassa on ohjattu radonturvalliseen rakentamiseen koko kaava-alueella koskevalla yleismääräyksellä.

5.5.1 Kemikaaliturvallisuus meijerin läheisyydessä

Alue ei sijoitu Arla Oy:n meijerin kemikaalien terveysvaikutusten riskiselvityksen mukaisille suojavyöhykkeille (ks. kartta suojavyöhykkeistä luvussa 3.1.5).

5.5 Störande faktorer i miljön

I planeringen har man strävat efter att minska översvämningens risken genom att utfärda bestämmelser om hanteringen av dagvattnet (allmänna bestämmelser om behandlingen och kontrollen av dagvattnet i samtliga kvartersområden) och på det sättet minimera mängden dagvatten som uppkommer i planområdet. Områdesreserveringar för avledning och infiltrering av dagvatten anvisas efter att dagvattenutredningen blivit klar i förslagsskedet. En allmän bestämmelse om radonsäkert byggande gäller hela planområdet.

5.5.1 Kemikaliesäkerheten i närheten av mejeriet

Området ingår inte i de skyddszoner som fastställts i utredningen om hälsorisker i anslutning till kemikalier från Arla Oy:s mejeri (se kartan över skyddszonerna i avsnitt 3.1.5).

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 4. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen luonnonympäristöön liittyvien negatiivisten vaikutusten minimointiin (mm. pohjavesien suojeleminen). Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelleen nimistö suunnitellaan ehdotusvaiheessa. Nimistön suunnittelussa voidaan tuolloin hyödyntää arkeologisen tarkkuusinventoinnin tuloksia.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 4. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fäst vid att minimera de negativa konsekvenserna i anknytning till naturmiljön (bl.a. skyddet av grundvattnet). Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namnbestånd

Namnen behandlas i förslagsskedet. Vid planeringen av namnbeståndet kan man dra fördel av resultaten från den arkeologiska specialinventeringen.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka asetetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan ehdotusvaiheessa kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa on esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat käynnistetään kaavatyön aikana.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet sammanställs en illustration utifrån planeringslösningen i förslagsskedet. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas under planläggningsarbetets gång.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet ehdotusvaiheessa. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo xx.xx.2018

Mirva Talusén

vs. kaavoittaja / vik. planläggare, YKS 629

Jarkko Lyytinen

asemakaavapäällikkö / detaljplanechef, YKS 487

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggsättsanvisningar utarbetas för området i förslagsskedet. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO