

M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavan muutos Detaljplaneändring för Massby värmecentral

*Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag*



ASIA / ÄRENDE 882/2018

Asemakaavan muutos koskee Massbyn kiinteistöä 753-419-3-29.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Sipoon kunnan Massbyn alueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja suojaviheraluetta.

Tämä selostus liittyy 19.11.2018 päivättyyn asemakaavakarttaan (1 : 2 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/aseமாகাават/

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Ramboll Finland Oy:n kaavoitusarkkitehti Eveliina Könttä ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Marita Storsjö.

Detaljplanen gäller fastigheten 753-419-3-29 i Massby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning och skyddsgrönområde i Massby i Sibbo kommun.

Den här beskrivningen hör till den detaljplanekarta som är daterad 19.11.2018 (1:2 000).

Planbeskrivningen och plankartan med dess bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/detaljplaner/

Beskrivningens foton © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen är utarbetad av Ramboll Finland Oy:s planläggningsarkitekt Eveliina Könttä och den har översatts till svenska av översättare Marita Storsjö.

Kaavan laatija

Sipoon kunta

Jarkko Lyytinen, asemakaavapäällikkö

puh 050 409 3957

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Konsultti

Ramboll Finland Oy

Eveliina Könttä, arkkitehti (SAFA), kaavoitusarkkitehti

puh 040 630 0480

etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Planberedare

Sibbo kommun

Jarkko Lyytinen, detaljplanechef

tel. 050 409 3957

fornamn.efternamn@sipoo.fi

Konsult

Ramboll Finland Oy

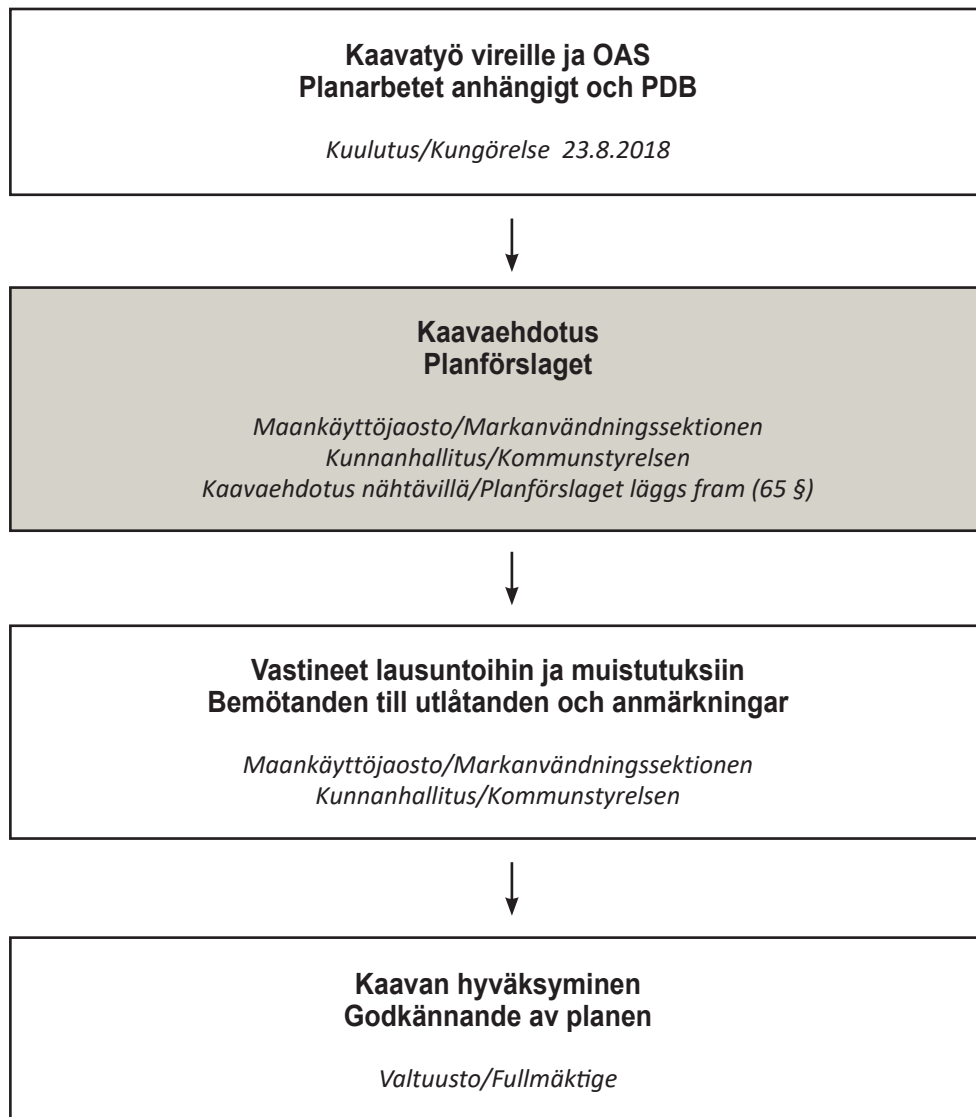
Eveliina Könttä, arkitekt (SAFA), planläggningsarkitekt

tel. 040 630 0480

fornamn.efternamn@ramboll.fi



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta

Kunnan osa: Massbyn kylä

Kiinteistö: 753-419-3-29

Kaavan nimi: Massbyn lämpökeskuksen asemakaavan muutos

Kaavanumero: M 4

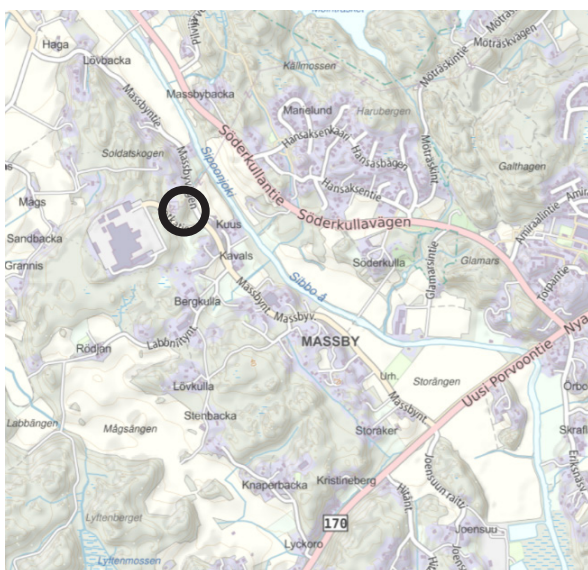
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn alueelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Pohjoisessa alueelle sisältyy sähkölaitoksen alue. Suunnittelualan vieressä sijaitsee Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri.

Asemakaavanmuutos koskee ainoastaan kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualan laajuus on noin 2 ha.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos Sipoon Massbyn kylän kiinteistölle 753-419-3-29. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueella toimii jo Keravan Energian sähköasema.



Asemakaavan sijainti ja rajaus.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun

Kommundel: Byn Massby

Fastighet: 753-419-3-29

Planens namn: Detaljplaneändring för Massby värmecentral

Plannummer: M 4

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger på Massbyområdet i Sibbo. Området gränsar i öster till Massbyvägen, i söder och väster utgörs gränsen av Örnvägen. I norr ingår elverkets område i planområdet. Intill planeringsområdet finns Arla Ab:s regi-onkontor och Sibbo mejeri.

Detaljplaneändringen gäller endast fastigheten 753-419-3-29. Planeringsområdets storlek är cirka 2 ha.

1.3 Detaljplanens syfte

Uppgiften är att utarbeta en detaljplaneändring för fastigheten 753-419-3-29 i Massby i Sibbo. Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. På området finns redan Kervo Energis elstation.



Detaljplaneområdets läge och avgränsning.

1.4 Sisällysluettelo

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET	1
1. PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Liitteet	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	8
3.1.1 Topografia, maaperä ja rakennettavuus	8
3.1.2 Vesistöt ja vesitalous	9
3.1.3 Kasvillisuus ja eläimistö	10
3.1.4 Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	10
3.1.5 Maisema ja kulttuuriympäristö	12
3.1.6 Alueen nykyinen rakennuskanta	12
3.1.7 Yleiset maisemanpiirteet	12
3.1.8 Maisemarakenne	12
3.1.9 Maisemakuva	12
3.1.10 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset	15
3.1.11 Väestö	16
3.1.12 Palvelut ja työpaikat	17
3.1.13 Virkistys	17
3.1.14 Liikenne	17
3.1.15 Tekninen huolto	18
3.1.16 Ympäristöhäiriöt	18
3.1.17 Maanomistus	18
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Maakuntakaava	19
3.2.2 Yleiskaava	24
3.2.3 Sibbesborgin osayleiskaava	26
3.2.4 Asemakaava	26
3.2.5 Rakennusjärjestys	26
3.2.6 Aluetta koskevat sopimukset	27
3.2.7 Pohjakartta	27
3.2.8 Rakennuskiellot	27
3.2.9 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia	27
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELU VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2 Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.2.1 Osalliset	28
4.2.2 Vireilletulo	28
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3 Asemakaavan tavoitteet	29
4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	29
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet	29
4.3.3 Hakijan asettamat tavoitteet	29
4.3.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	30
4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	30
4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	30

4.3.7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.1.1 Mitoitus	31
5.1.2 Tekninen huolto.....	31
5.1.3 Liikenne	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	31
5.3.1 Korttelialueet.....	31
5.3.2 Muut alueet.....	32
5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	32
6. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	34
6.1 Rakennettu ympäristö.....	34
6.1.1 Yhdyskuntarakenne	34
6.1.2 Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö	34
6.1.3 Työpaikat ja palvelut	34
6.1.4 Liikenne	34
6.2 Ympäristöhäiriöt.....	34
6.3 Virkistys	35
6.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	35
6.5 Maisema.....	35
6.6 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	36
6.6.1 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus	36
6.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin	36
6.7 Vaikutukset kuntatalouteen.....	36
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
7.3 Toteutuksen seuranta	37

1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys
3. Hulevesiselvitys
4. Havainnekuvat
5. Voimassa oleva / poistuva asemakaava
6. Asemakaava
 - asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
 - asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikenneselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, Ramboll, 2014
- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan maisematyytit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009
- Ympäristöministeriö 1993. Maisemanhoito. Maisema-alueetöryhmän mietintö I. Mietintö 66 /1992

- Ympäristöministeriö 1993. Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueetöryhmän mietintö II. Mietintö 66 /1992
- Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset:
 - Maisemaselvitys
 - Hulevesiselvitys
 - Luontoselvitys

1.4 Innehåll

PLANLÄGGNINGSPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN	1
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Innehåll	3
1.5 Bilagor	4
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2. SAMMANDRAG	8
2.1 Planläggningsprocessens skeden	8
2.2 Detaljplan.....	8
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	8
3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet.....	8
3.2 Topografi, markens beskaffenhet och byggbarhet.....	8
3.3 Vattendrag och vattenhushållning	9
3.4 Växtlighet och fauna	10
3.5 Naturmiljö och naturskydd	10
3.6 Landskap och kulturmiljö	12
3.6.1 Områdets nuvarande byggnadsbestånd.....	12
3.6.2 Landskapets allmänna karaktärsdrag.....	12
3.6.3 Landskapsstruktur	12
3.6.4 Landskapsbild.....	12
3.6.5 Värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och fornlämningar	15
3.7 Invånare.....	16
3.8 Service och arbetsplatser	17
3.9 Rekreation	17
3.10 Trafik.....	17
3.11 Teknisk försörjning	18
3.12 Miljöstörningar	18
3.13 Markägförhållanden.....	18
3.14 Planeringssituation	19
3.14.1 Landskapsplan.....	19
3.14.2 Generalplan	24
3.14.3 Delgeneralplan för Sibbesborg	26
3.14.4 Detaljplan.....	26
3.14.5 Byggnadsordning.....	26
3.14.6 Avtal som gäller området	27
3.14.7 Baskarta.....	27
3.14.8 Byggförbud	27
3.14.9 Andra beslut och planer som rör området.....	27
4. DETALJPLANERINGENS SKEDEN	28
4.1 Detaljplanens planeringsbehov	28
4.2 Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut	28
4.2.1 Intressenter.....	28
4.2.2 Planläggningsstart	28
4.2.3 Deltagande och samarbetsförfarande	29

4.3 Mål för detaljplanen	29
4.3.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	29
4.3.2 Kommunens mål	29
4.3.3 Den sökandes mål	29
4.3.4 Mål med stöd av utgångsmaterialet	30
4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen	30
4.3.6 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper	30
4.3.7 Respons som inkommit om programmet för deltagande och bedömning	30
5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	30
5.1 Planens struktur	30
5.1.1 Dimensionering	31
5.1.2 Teknisk försörjning	31
5.1.3 Trafik	31
5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet	31
5.3 Områdesreserveringar	31
5.3.1 Kvartersområden	31
5.3.2 Andra områden	32
5.4 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser	32
6. PLANENS KONSEKVENSER	34
6.1 Byggd miljö	34
6.1.1 Samhällsstruktur	34
6.1.2 Befolkningsutveckling, bosättning och social miljö	34
6.1.3 Arbetsplatser och service	34
6.1.4 Trafik	34
6.2 Miljöstörningar	34
6.3 Rekreation	35
6.4 Byggd kulturmiljö och fornlämningar	35
6.5 Landskap	35
6.6 Konsekvenser för naturmiljön	36
6.6.1 Naturförhållanden och naturens mångfald	36
6.6.2 Konsekvenser för marken och berggrunden samt grundvattnet	36
6.7 Konsekvenser för den kommunala ekonomin	36
7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	37
7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	37
7.2 Genomförande och tidsplan	37
7.3 Uppföljning av genomförandet	37



1.5 Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Naturutredning
3. Dagvattenutredning
4. Illustrationer
5. Gällande/utgående detaljplan
6. Detaljplan
 - detaljplaneekarta med beteckningar och bestämmelser
 - detaljplanens uppföljningsblankett

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen:

- Trafikutredning, Detaljplaneändring för Massby ridcentrum, Ramboll, 2014
- OIVA – Miljö- och geoinformationstjänst för experter
- www.rky.fi (Värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (fornlämningsregistret)
- www.gtk.fi (Geologiska forskningscentralen)
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010 (utredning av buller från vägtrafiken)
- Landskapstyper i Östra Nyland, Östra Nylands förbund, 2007
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006 (utredning av fladdermöss)
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006 (naturutredningar på Sibbo generalplaneområden)
- Ekologiskt nätverk inom Östra Nylands område
- Skyddsplan för Sibbo kommuns grundvattenområden. Sibbo kommun, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk, Nylands miljöcentral. 15.1.2009
- Miljöministeriet 1993. Landskapsvård. Betänkande av arbetsgruppen för landskapsområden I. Betänkande 66/1992
- Miljöministeriet 1993. Värdefulla landskapsområden. Betänkande av arbetsgruppen för landskapsområden II. Betänkande 66/1992
- Utredningar som ska göras under planläggningsarbetet:
 - Landskapsutredning
 - Dagvattenutredning
 - Naturutredning

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Massbyn ratsastuskeskuksen alueen asemakaavoitus on käynnistetty Keravan Energian aloitteesta.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.8.2018.

2.2 Asemakaava

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos Sipoon Massbyn kylän kiinteistölle 753-419-3-29. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueella toimii jo Keravan Energian sähköasema. Kaavassa huomioidaan uusi voimajohtolinjaus.

Kaavalla ratkaistaan tonttiliittymä ja korttelin sisäinen liikenne, rakennusten sijoittelu osaksi maisemallisesta arvokasta Sipoonjoen kulttuurimaisemaa. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota kaavaprosessin yhteydessä ja sen järjestämisestä on annettu kaavassa määräyksiä.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn alueelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Pohjoisessa alueelle sisältyy sähkölaitoksen alue. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Arla Oyn alue-toimisto ja Sipoon meijeri.

Asemakaavanmuutos koskee ainoastaan kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 ha.

3.2 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan alue sijoittuu pääosin alueelle, jossa maanpinta on noin 20-30 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen länsiosassa maasto kohoaa hieman. Vastaavasti alueen kaakkoisosassa, vanhan sorakuopan alueella, maasto on noin 10-20 m merenpinnan yläpuolella.

2. Sammandrag

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Detaljplaneringen av Massby ridcentrum startade på initiativ av Kervo Energi.

Planläggningsarbetet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades offentligt fram 23.8.2018.

2.2 Detaljplan

Uppgiften är att utarbeta en detaljplaneändring för fastigheten 753-419-3-29 i Massby i Sibbo. Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. På området finns redan Kervo Energis elstation. I planen beaktas den nya kraftledningslinjen.

Genom planen avgörs en tomtanslutning och kvarterets interna trafik, byggnadernas placering som en del av det landskapsmässigt värdefulla kulturlandskapet vid Sibbo å. I planprocessen har särskild vikt fästs vid dagvattenbehandlingen. I planen ges bestämmelser om hur den ska ordnas.

3. Utgångspunkter för planeringen

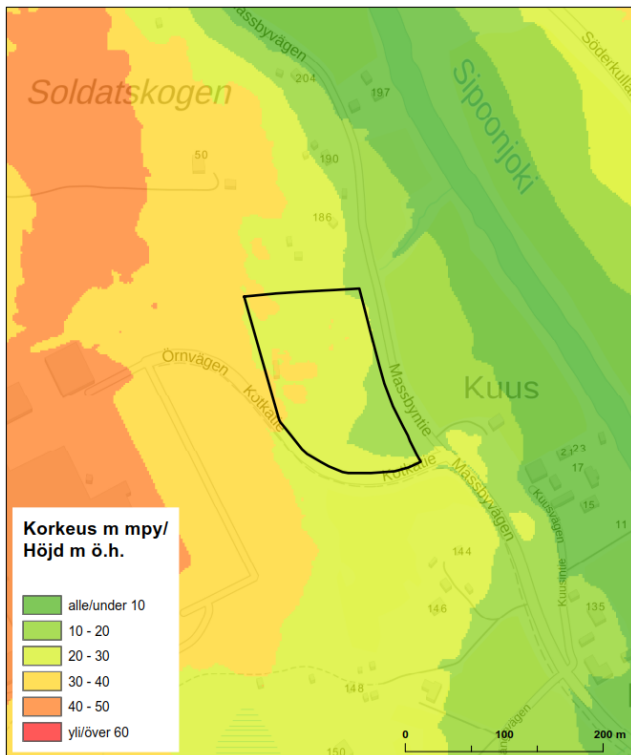
3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet ligger på Massbyområdet i Sibbo. Området gränsar i öster till Massbyvägen, i söder och väster utgörs gränsen av Örnvägen. I norr ingår elverkets område i planområdet. Intill planeringsområdet finns Arla Ab:s regi-onkontor och Sibbo mejeri.

Detaljplaneändringen gäller endast fastigheten 753-419-3-29. Planeringsområdets storlek är cirka 2 ha.

3.2 Topografi, markens beskaffenhet och byggbarhet

I fråga om topografi är områdets huvudsakligen beläget på ett område där markytan ligger cirka 20-30 meter över havet. I områdets västra del stiger terrängen i någon mån. I områdets sydöstra del, på den gamla grusgropens område

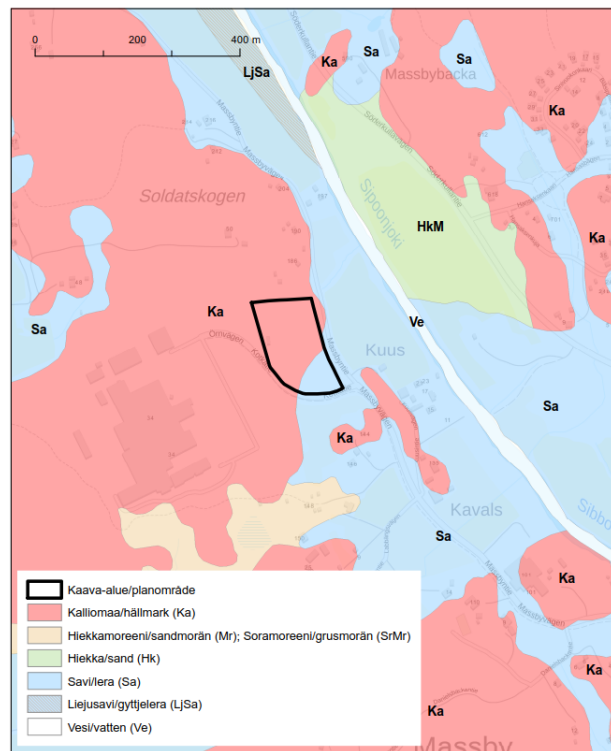


Suunnittelualueen topografia ja maaperä (GTK)

Maaperältään alue on pääosin kalliota, jonka päällä on paikoin ohut moreenikerros. Alueen kaakkoisosassa kallio on savipeitteinen.

3.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen alaosan valuma-alueella (20.001). Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Söderkullan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (0175315). Pohjavesialueen pinta-ala on 1,95 km², ja pohjavesialueelle ei ole rajattu erikseen pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueen arvioitu antoisuus on 600 m³. Pohjaveden virtaus suuntautuu Sipoonjoen länsi- ja itäpuoleisilta alueilta kohti laaksoa ja edelleen joen suunnassa kaakkoon. Pohjaveden pinnantas on alueella lähellä merivedenpinnan tasoa. (Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009). Lähin vedenottamo on Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän omistuksessa oleva Söderkullan vedenottamo, joka sijaitsee 0,4 km suunnittelualueelta kaakkoon Sipoonjoen itäpuolella. Vedenottamon vedenottolupa on 600 m³/vrk. Vedenottamo ei ole käytössä, koska ottamolla on todettu kloorattu liuottimia.



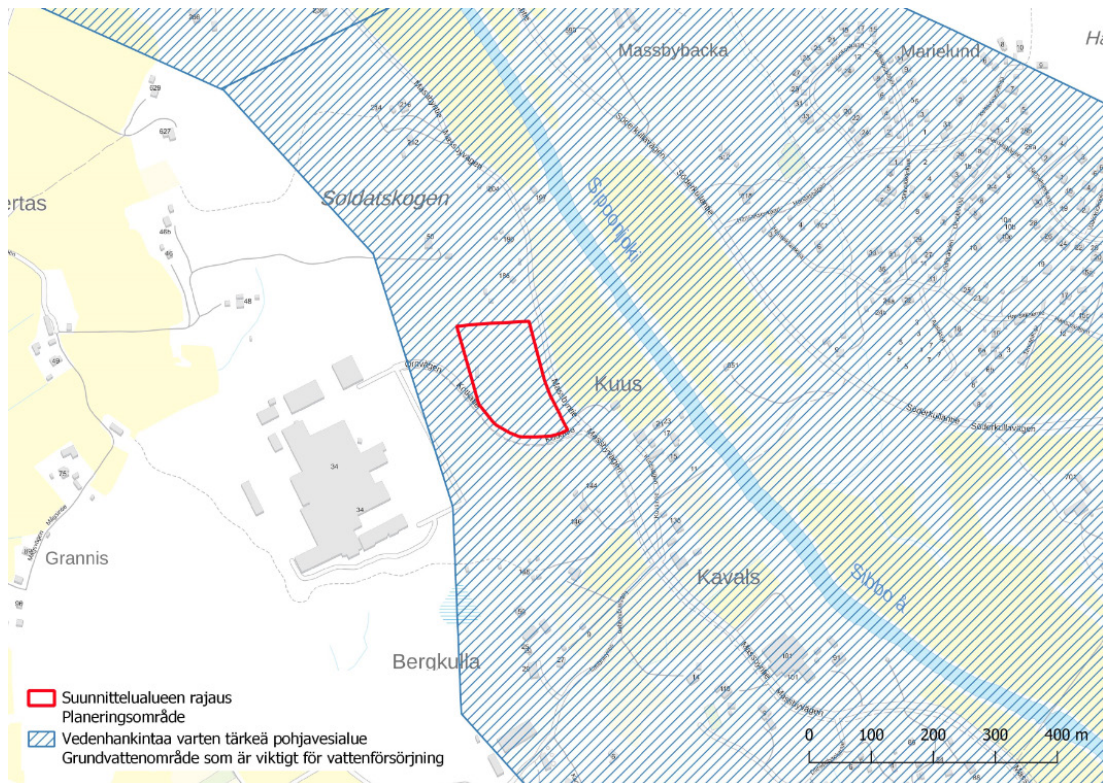
Planeringsområdets topografi och markens beskaffenhet (Geologiska forskningscentralen)

de, ligger markytan cirka 10–20 meter över havet.

Marken på området består huvudsakligen av berg med ställvis ett tunt moränlager ovanpå. I sydöstra delen av området är berget täckt av lera.

3.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på avrinningsområdet för Sibbo ås nedre lopp (20.001). Planeringsområdet ligger i sin helhet på ett grundvattenområde (0175315) som är viktigt för Söderkullas vattenförsörjning. Grundvattenområdets areal är 1,95 km², och området där grundvattnet bildas är inte särskilt avgränsat på grundvattenområdet. Grundvattenområdets avgivningskapacitet bedöms vara 600 m³. Grundvattnet rinner från områdena väster och öster om Sibbo å mot dalen och vidare i åns riktning mot sydost. Grundvattennivån på området ligger nära havsvattennivån. (Skyddsplan för Sibbo kommuns grundvattenområdet 2009). Närmaste vattentäkt är Söderkulla vattentäkt, som ägs av samkommunen Tusbyregionens vattenverk och ligger 0,4 km sydväst om planeringsområdet öster om Sibbo å. Vattentäkten har tillstånd för ett uttag på 600 m³/dygn. Vattentäkten är inte i användning på grund av att klorerade lösningsmedel har konstaterats vid täkten.



Pohjavesialueen raja (OIVA)

Grundvattenområden (OIVA)

3.4 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä erillinen luontoselvitys (Ramboll, 2018). Selvitysalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tehty havaintoja liito-oravasta.

Uhanalaisia, silmälläpidettäviä, lintudirektiivin liitteesä I mainittuja tai muuten huomionarvoisia lintulajeja ei selvitysalueella havaittu. Mahdollinen puuston raivaus ja voimalinjan kannatinpylväiden kaato tulisi tehdä lintujen pääasiallisen pesimäajan (1.4.-31.7.) ulkopuolella.

Kasvillisuuden kannalta selvitysalueella huomionarvoisinta on muutama varttunut tammi kuvion 6 eteläosassa. Tammiä ei ole kuitenkaan niin runsaasti, että ne täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 § suojeleman luontotyyppin, jalopuumetsikön, kriteerit. Alueella ei havaittu muita huomionarvoisia kasvilajeja eikä metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia tai uhanalaisia luontotyyppisiä.

3.5 Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Sipoo kuuluu metsäkasvillisuusvyöhykejaossa eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen ja siinä vuokkovyöhykkeeseen eli lounaismaahan. Selvitysalueella on sähköasema ja siitä lähtevä voimalinja, jonkin verran talousmetsää ja puutonta kalliota sekä tiheää puustoa kasvava vanha hiekkakuoppa. Hiekkakuopan laidalla sekapuustoisessa metsikössä kuvion 6 eteläosassa kasvaa muutama varttunut tammi. Muita huomionarvoisia kasvilajeja tai huomionarvoisia

3.4 Växtlighet och fauna

I samband med planläggningsarbetet har en separat naturutredning gjorts på området (Ramboll, 2018). På utredningsområdet eller i dess omedelbara närhet gjordes inga iakttagelser av flygekorre.

Inga hotade, nära hotade fågelarter, arter som nämns i fågeldirektivets bilaga I eller annars beaktansvärda fågelarter observerades på utredningsområdet. Eventuell röjning av trädbeståndet och fällning av kraftledningens stödpelare borde ske utanför fåglarnas huvudsakliga häckningstid (1.4–31.7).

Beträffande växtligheten är det mest beaktansvärda på utredningsområdet några grova ekar i södra delen av figur 6. Det finns dock inte så många ekar att de skulle uppfylla kriterierna för naturtypen dungar av ädla lövträd som skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen. På området upptäcktes inga andra beaktansvärda växtarter eller några sådana naturtyper som avses i skogslagen, vattenlagen eller naturvårdslagen eller hotade naturtyper.

3.5 Naturmiljö och naturskydd

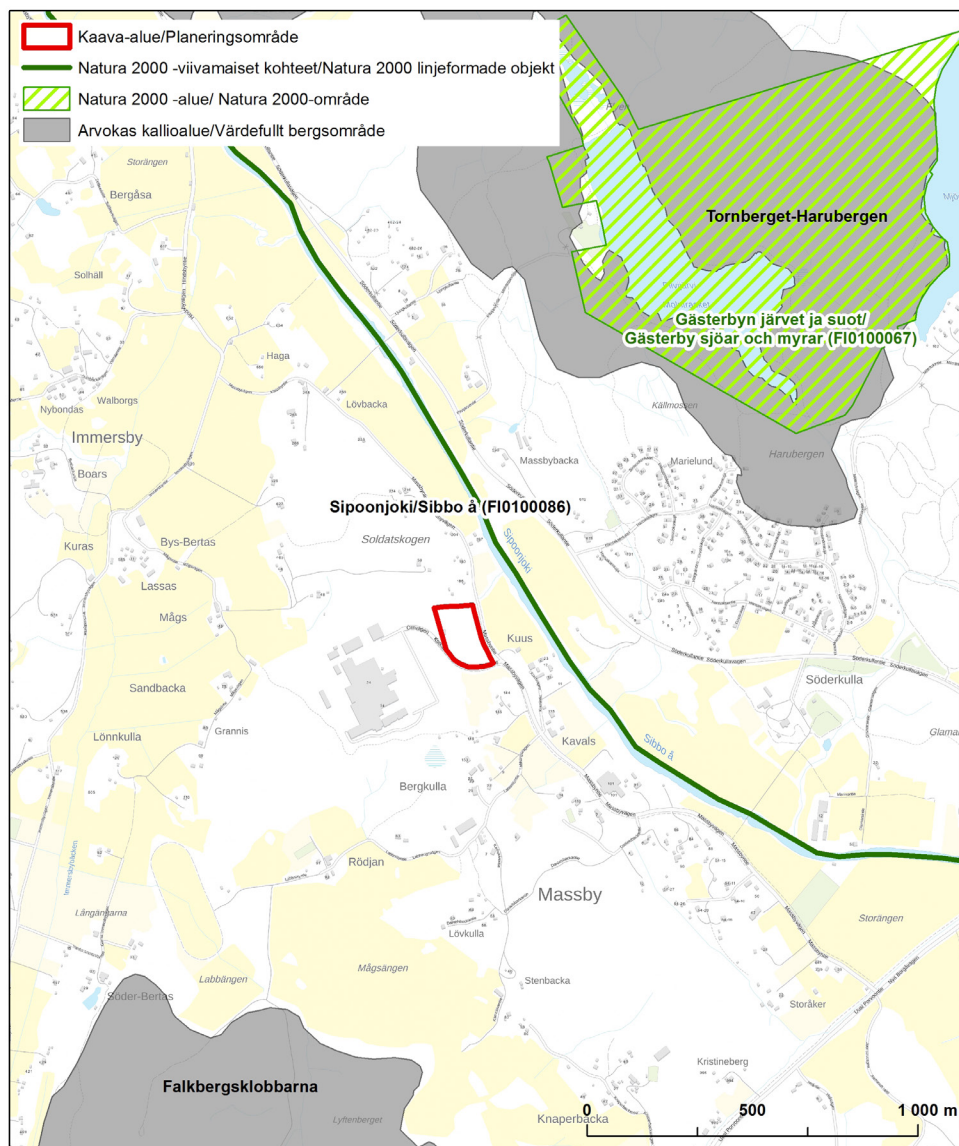
I indelningen i skogsvegetationszoner hör Sibbo till den sydboreala zonen och där närmare bestämt till sippbältet eller Sydvästlandet. På utredningsområdet finns en elstation och från den utgår en elledning, det finns i viss mån ekonomiskog och trädlösa berg samt en gammal sandgrop med ett tätt trädbestånd. I beståndet av blandskog vid

luontotyyppejä selvitysalueella ei havaittu.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin suojelualue on noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään sijaitseva Sipoonjoen Natura-alue (FI0100086). Lisäksi noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Falkbergsklobbarnan valtakunnallisesti arvokas kallioalue (KAO010113). Alueesta koilliseen sijaitsee Tornberget-Harubergenin arvokas kallioalue ja Natura 2000-alue, Gästerbyns järvet ja suot/ Gästerby sjöar och myrar (FI0100067).

kanten av sandgropen i södra delen av figur 6 växer några grova ekar. Andra beaktansvärda växtarter eller beaktansvärda naturtyper upptäcktes inte på utredningsområdet.

På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden. Närmaste skyddsområde är Sibbo ås Naturaområde (FI0100086), som ligger cirka 400 meter öster om planeringsområdet. Cirka 600 meter från planeringsområdet finns dessutom Falkbergsklobbarna, som är ett värdefullt bergsområde av riksintresse (KAO010113). Nordost om området finns det värdefulla bergsområdet Tornberget-Harubergen och Natura 2000-området Gästerby sjöar och myrar.



Lähiympäristön luonnonsuojelualueet. (Ympäristöhallinnon Avoin tieto -paikkatietopalvelu)

Naturskyddsområden i näromgivningen. (Miljöförvaltningens öppna geodatatjänst)

3.6 Maisema ja kulttuuriympäristö

3.6.1 Alueen nykyinen rakennuskanta

Alueella sijaitsee ainoastaan sähköasema. Alueen pohjoisosassa kulkee voimalinjat, jotka erottuvat hyvin taajamakuvaan. Massbyntien varrella on pienipiirteistä asuinrakentamista. Alueen lounaispuolella sijaitsevat Arlan tehtaot.

3.6.2 Yleiset maisemanpiirteet

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaksossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin eteläiseen viljelyseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Eteläinen viljelyseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maisemaseudulla savialueet ovat pääosin viljelykäytössä.

Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppijaksossa hankealue sijoittuu Sipoonjokilaakson maisematyyppille. Melko kapea jokilaakso peltovyöhykkeineen mutkittelee kallioisessa maastossa. Jokilaakso on entinen Litorinameren lahti. Sipoonjoki oli jo varhain tärkeä kulkuväylä Hämeestä Suomenlahden rannikolle. Joen suulla on varhaiskeskiajalla rakennettu Sibbesborgin saarilinna. Jokilaakson asutus on sijoittunut varhaiskeskiajalla lähtien viljelyskelpoisten maiden reuna-alueille, kallio- ja moreenimaiden puolelle. Asutus seurailee jokea sekä vanhimpia tielinjauksia. Vanhimmat kylät ovat edelleen asuttuja ja rakennuskanta on etenkin jokilaakson eteläisissä kylissä hyvin säilynyttä.

3.6.3 Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu laajalle Sipoonjokilaakson länsipuolelle jokilaaksoa rajaavalle kallioselänteelle. Kallioselänne jatkuu suunnittelualueelta lounaan ja luoteen suuntiin. Kaava-alueen itäpuolen pellot laskevat itään Sipoonjokeen. Kaava-alueen maastonmuodot ovat kumpuilevia ja osin avokallioisia. Lännessä ja etelässä kaava-alue rajoittuu selännealueiden välissä oleviin peltoalueisiin.

3.6.4 Maisemakuva

Kaava-alue liittyy maisemakuvallisesti idän suunnassa Sipoonjokilaakson pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sekä lounaan ja lännen suunnalla metsäiseen ja sulkeutuneeseen selännealueeseen. Kaava-alueen pohjoisosassa on sähköasema, maisemassa laajalle alueelle näkyvä masto sekä sähköasemalta koilliseen suuntautuva voimajohto. Muutoin kaava-alue on rakentamatonta ja maisemakuvaltaan pääosin peitteistä metsäaluetta.

Kaava-alueen lähiympäristö on monimuotoista ja pienipiirteistä maalaismaisemaa. Alueen rakennuskanta sijoittuu lähes poikkeuksetta perinteisesti selänteiden rinnealueelle, viljellyn laakson reunaan. Kaava-alueesta lounaan-

3.6 Landskap och kulturmiljö

3.6.1 Områdets nuvarande byggnadsbestånd

På området finns endast en elstation. I norra delen av området finns kraftledningar som urskiljs tydligt i tätortsbilden. Intill Massbyvägen finns småskaliga bostadsbyggnader. Sydväst om området finns Arlas fabriker.

3.6.2 Landskapets allmänna karaktärsdrag

I den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till Södra kustlandet, närmare bestämt södra odlingsregionen (Miljöministeriet 1993). Södra odlingsregionen har varierande terrängformer. I odlingsregionen används områdena med lermarker främst för odling.

I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger projektområdet i landskapstypen Sibbo ådal. Den ganska smala ådalen med omgivande åkerområden slingrar sig genom den bergiga terrängen. Ådalen är en tidigare vik av Litorinahavet. Sibbo å utgjorde redan tidigt en viktig farled från Tavastland till Finska vikens kust. Vid åmynningen byggdes under tidig medeltid borgen Sibbesborg på en ö. Ådalens bebyggelse har sedan tidig medeltid funnits längs kanterna av de odlingsbara markområdena, på bergs- och moränmarkerna. Bebyggelsen följer ån samt de äldsta vägsträckningarna. De äldsta byarna är fortfarande bebodda och byggnadsbeståndet är speciellt i ådalens södra byar väl bevarat.

3.6.3 Landskapsstruktur

Planområdet ligger på en bergsrygg som gränsar till västra sidan av Sibbo ådal. Bergsryggen fortsätter från planeringsområdet mot sydväst och nordväst. Åkrarna öster om planområdet slutar österut mot Sibbo å. Planområdets terrängformer är kuperade och ställvis kommer berget i dagen. I väster och söder gränsar planområdet till åkerområdena mellan bergsryggarna.

3.6.4 Landskapsbild

Planområdet hör i fråga om landskapsbilden i öster ihop med Sibbo ådals småskaliga kulturlandskap samt i planområdets omedelbara närhet och i sydväst och väst med det skogbevuxna och slutna åsområdet. I norra delen av planområdet finns en elstation, en mast som syns över ett stort område i landskapet samt en kraftledning mot nordost från elstationen. I övrigt är planområdet obebyggt och landskapsbilden är huvudsakligen trädbevuxet skogsområde.

Planområdets näromgivning utgör ett skiftande och småskaligt landsbygdslandskap. Områdets byggnadsbestånd finns nästan utan undantag traditionellt på bergsryggarnas sluttningsområde, vid kanten av den odlade dalen. Ar-

seen sijaitseva Arlan tehdasrakennus poikkeaa kooltaan merkittävästi alueen muusta rakennuskannasta. Selänteen lakialueelle sijoittuva laaja rakennus on kuitenkin matala eikä näy maisemassa.

Sipoonjokilaaksossa näkymiä avautuu avoimien peltojen yli. Näkymät eivät kuitenkaan ole kovin pitkiä maiseman pienipiirteisyyden vuoksi ja monin paikoin myös jokiranta on kasvillisuuden peittämä. Kaava-alueen itäpuolella jokilaakson itäpuolella oleva seurojentalo on selkeä maamerkki. Alueella liikkuesssa katse kiinnittyy myös jokilaakson ylittävään voimajohtoon ja kaava-alueella sijaitsevaan mastoon. Siirryttäessä jokilaaksossa kaakon suuntaan ovat Söderkullan kartano Sipoonjoen pohjoispuolella ja Arlan tehdasrakennus joen eteläpuolella jokilaaksomaisemassa selkeitä maamerkkejä.

las fabriksbyggnad sydväst om planområdet avviker i fråga om storlek betydligt från områdets övriga byggnadsbestånd. Den stora byggnaden på bergsryggens krönområde är dock låg och syns inte i landskapet.

I Sibbo ådal har man utsikt över de öppna åkrarna. Utsikten är dock inte särskilt lång, eftersom landskapet är småskaligt, och på många ställen skymms åstranden också av växtlighet. Föreningshuset öster om planområdet öster om ådalen är ett tydligt landmärke. Då man rör sig på området fästs blicken också på kraftledningen som korsar ådalen och masten på planområdet. Då man rör sig i ådalen mot sydost är Söderkulla gård norr om Sibbo å och Arlas fabriksbyggnad söder om ån tydliga landmärken i ådalslandskapet.



Sipoonjokilaaksoa kuvattuna Massbyntieltä kohti koillista. Kuvassa oikealla kaava-alue.

Sibbo ådal fotograferad från Massbyvägen mot nordost. Planområdet ligger till höger på fotot.



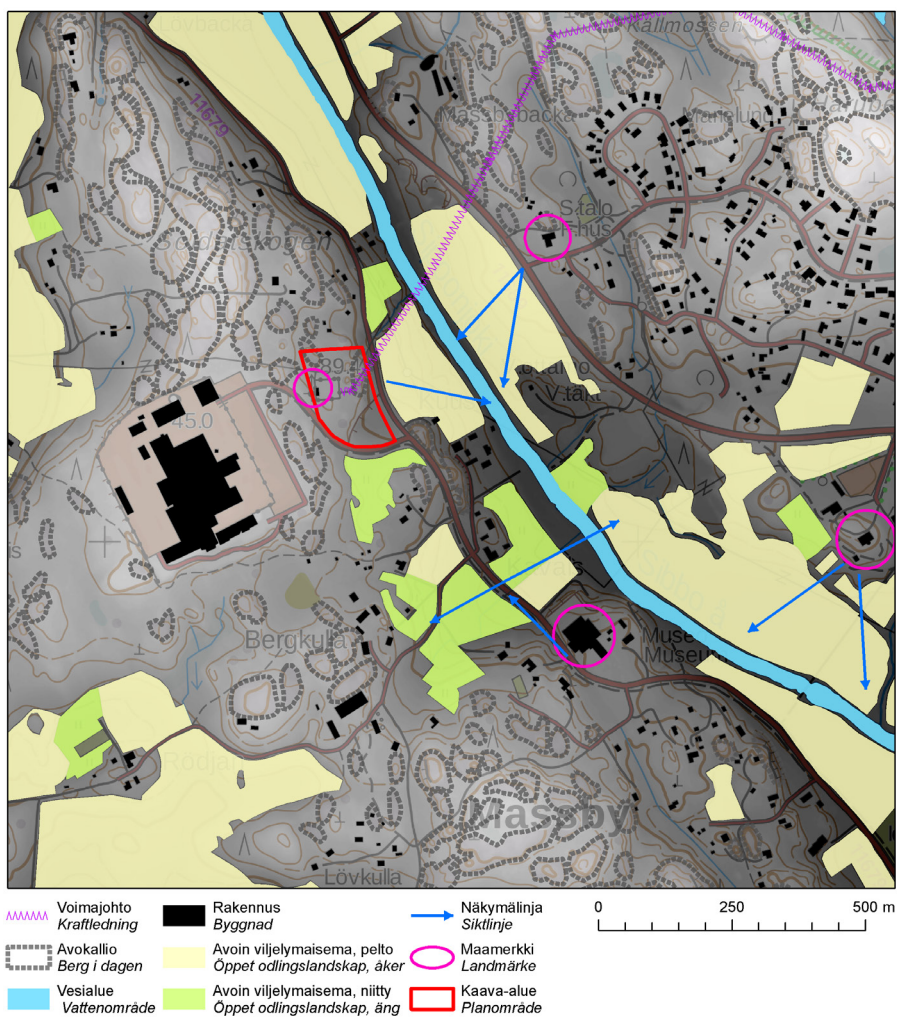
Sipoonjokilaaksoa kuvattuna laakson itärinteeltä seurojentalon edustalta kohti etelää ja länttä. Kuvassa vasemmalla Ingmanin tehdasrakennus ja oikealla kaava-alueella oleva masto ja sähköasemalta koilliseen suuntautuva voimajohto.

Sibbo ådal fotograferad från den östra sluttningen utanför föreningshuset mot söder och väster. Till vänster syns Arlas fabriksbyggnad och till höger masten på planområdet och kraftledningen mot nordost från elstationen.



Sipoonjokilaaksoa kuvattuna Massbyntieltä kohti luodetta.
Taustalla metsänrajan yllä näkyy kaava-alueella oleva masto.

Sibbo ådal fotograferad från Massbyvägen mot nordväst.
I bakgrunden ovanför skogsbrynet syns masten på planområdet.



Maisemarakenteen ja maisemakuvan piirteitä kaava-alueella
ja sen ympäristössä.

Landskapsstrukturens och landskapsbildens särdrag på
planområdet och i dess omgivning.

3.6.5 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut kiinteät muinaisjäännökset sijoittuvat Sipoonjokilaakson itärinteelle. Kaava-alueesta kaakkoon sijoittuu Massby, Lill-Massby (1000010860) muu kulttuuriperintökohde. Kyseisen kulttuuriperintökohteen, joka on historiallinen kyläpaikka, alueeseen kertyy matkaa lähimmillään noin 90 metriä.

Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle. Uudenmaan kulttuuriympäristöistä on tehty uusi selvitys vuonna 2016 (Uudenmaan liitto 2016), jossa Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema on arvotettu kaava-alueella ja sen läheisyydessä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sipoonjokilaakso on pitkään asuttua viljelymaisemaa, jonka perustekijät ja rakenne ovat säilyneet vuosisatojen ajan lähes muuttumattomina. Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman arvokkaisuus ominaispiirteisiin kuuluvat viljelysmaiden reunoille sijoittuva asutus, jokea seurailevat vanhat tielinjaukset sekä vanhat niityt ja pellot.

Kaava-alueella lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alue Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema sijoittuu lähimmillään runsaan 200 metrin etäisyydelle kaakkoon.

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määriteltä 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.

Kaava-alue kuuluu Sipoon kunnan kulttuuriympäristöselvityksen Sipoonlahden kulttuurimaisema -alueeseen ja kaava-alueen aivan kaakkoisosa Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso -alueeseen.

Kaava-alueelle ei sijoitu Sipoon kunnan rakennusperintöselvityksessä inventoituja rakennuksia. Kaava-alueen eteläpuolella vajaan sadan metrin etäisyydellä sijaitseva Bergshyddan ja vajaan 250 metrin etäisyydellä kaakossa sijaitseva Kavals on arvotettu luokkaan 1. Runsaan 150 metrin etäisyydellä sijaitseva Kuus on arvotettu luokkaan 2. Näiden lisäksi arvoluokkien 1 ja 2 välille luokiteltuja rakennuksia sijoittuu Sipoonjokilaakson rinteille kaava-alueesta etelään ja itään.

Mäen laella sijaitseva Bergshyddan on jokseenkin hyvin säilynyt hirsinen asuinrakennus 1700-luvulta.

3.6.5 Värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och fornlämningar

På planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Närmaste kända fasta fornlämningar finns på östra sluttningen av Sibbo ådal. Sydost om planområdet finns Massby, Lill-Massby (1000010860) annat kulturarvsobjekt. Det här kulturarvsobjektet, som är en historisk byplats, ligger som närmast på cirka 90 meters avstånd.

Planområdet ligger på Sibbo ådals kulturlandskapsområde, som är värdefullt på landskapsnivå. Den nyaste utredningen av Nylands kulturmiljöer gjordes 2016 (Nylands förbund 2016). I den har Sibbo ådals kulturlandskap på planområdet och i dess närhet värderats som en värdefull kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. Sibbo ådal är ett odlingslandskap som länge har varit bebott och vars grundelement och struktur har bevarats nästan oförändrade i hundratals år. Till de värdefulla särdragen i Sibbo ådals kulturlandskap hör bebyggelsen längs odlingsområdenas kanter, de gamla vägsträckningarna längs ån samt de gamla ängarna och åkrarna.

Det byggda kulturmiljöområdet av riksintresse (RKY 2009) som ligger närmast planområdet är den medeltida borgen Sibbesborg och Sibbo ådals odlingslandskap, som ligger som närmast drygt 200 m mot sydost.

I Sibbo kommun gjordes för generalplanens behov en utredning av kulturmiljöer och byggnadsarv inom hela kommunens område (Arkitektbyrå Lehto Peltonen Valkama Oy och Miljöbyrå Ab 2006). I inventeringen definierades och avgränsades de områden och objekt på inventeringsområdet som tydligast representerar sådana för Finland och Sibbo typiska värden i fråga om kulturmiljö och byggnadsarv som borde bevaras. Områdena och objekten är värderade till klasserna 1–3/3. De som hör till klass 1 och 1–2 är de värdefullaste objekten (eventuellt värdefulla på landskaps- eller riksnivå) och de som hör till klass 2 är av lokal betydelse. Objekten i klass 3 har inte värderats eller angetts på kartan.

Planområdet hör till området Sibbovikens kulturlandskap i Sibbo kommuns kulturmiljöutredning och planområdets allra sydostligaste del hör till området Söderkulla gård och Massby odlingsdal.

På planområdet finns inga byggnader som inventerats i Sibbo kommuns utredning av byggnadsarv. Knappt hundra meter söder om planområdet finns Bergshyddan och knappt 250 meter mot sydost finns Kavals, som båda är värderade till klass 1. Kuus, som ligger på drygt 150 meters avstånd, är värderad till klass 2. Utöver de här finns byggnader som klassificerats mellan värdeklass 1 och 2 på Sibbo ådals sluttningar söder och öster om planområdet.

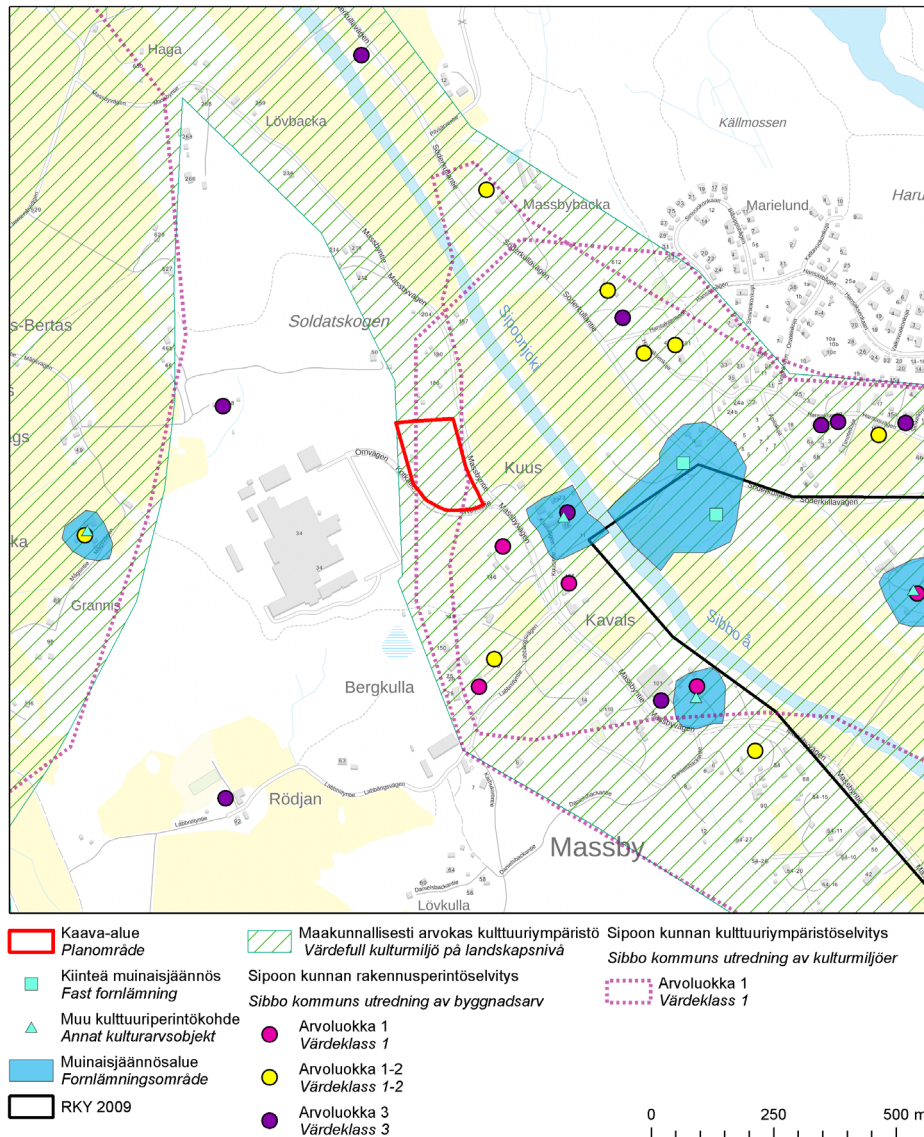
Bergshyddan på ett backkrön är en ganska väl bevarad bostadsbyggnad av timmer från 1700-talet.

Kavals on maisemallisesti näkyvällä paikalla Massbyntien varrella, sen itäpuolella, sijaitseva tila. Kavals on hyvin säilynyt pihapiiri aittoineen, jolla on 1930-luvun jälkeen rakennettu mielenkiintoisen näköinen navetta.

Kuus on Sipoonjoen itäpuolella sijaitsevan Söderkullantien maisemaan näkyvä rakennusryhmä, jossa on ollut jokseenkin tiiviisti sijoittuneena kaksi asuinrakennusta ja talousrakennuksia. Museoviraston rekisterissä kohde on muu kulttuuriperintökohde. Nykyisellään lähimaisema ja sijoittelu on säilynyt, mutta päärakennukset peruskorjattu tai uudisrakennettu.

Kavals är en gård som ligger på en landskapsmässigt synlig plats intill Massbyvägen, på dess östra sida. Kavals är en väl bevarad gårdsmiljö med bodar. Där byggdes en ladugård med intressant utseende efter 1930-talet.

Kuus är en byggnadsgrupp som är synlig i landskapet som syns från Söderkullavägen öster om Sibbo å. På gården har det funnits två bostadsbyggnader och ekonomibyggnader tätt placerade. I Museiverkets register anges objektet vara annat kulturarvsobjekt. För närvarande har närlandskapet och placeringen bibehållits, men huvudbyggnaderna har renoverats eller nya har byggts.



Arvokkaat kulttuuriympäristön alueet sekä –kohteet kaava-alueella ja sen ympäristössä.

3.7 Väestö

Alueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Massbyntien varrella, alueen pohjois- ja kaakkoispuolella.

Värdefulla kulturmiljöområden och -objekt på planområdet och i dess omgivning.

3.7 Invånare

På området finns inga bostadsbyggnader. De närmaste bostadsbyggnaderna finns vid Massbyvägen norr och sydost om området.

3.8 Palvelut ja työpaikat

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Sipoon Söderkullan keskustassa noin 3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Kotkantiellä, suunnittelualueen länsipuolella, sijaitsee Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri, joka on yksi suurimmista Sipoon työnantajista. Arlan tehdasalue muodostaa laajan teollisen rakentamisen kokonaisuuden aivan suunnittelualueen lähistöön.

3.9 Virkistys

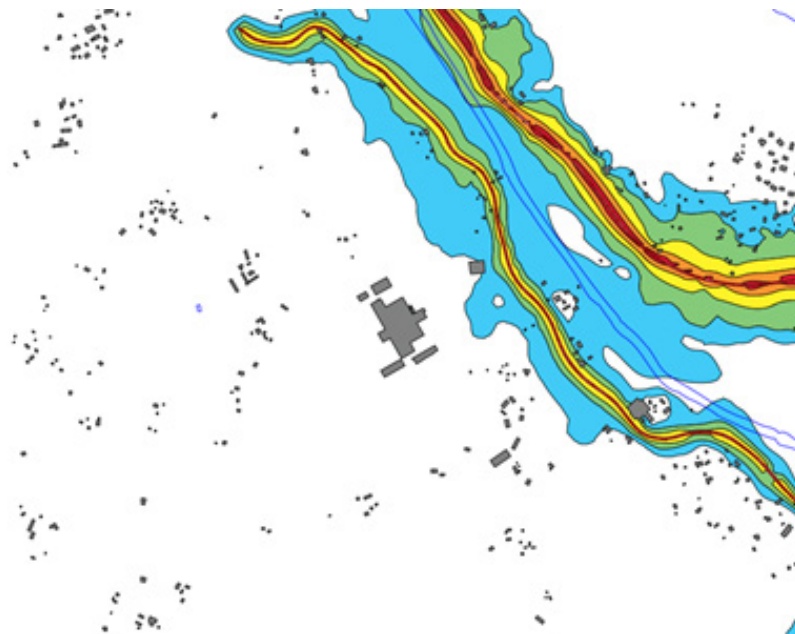
Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueetta. Alueen kautta ei kulje ulkoilureittejä. Laajemmat metsäalueet sijaitsevat Arlan tehdasalueen ympärillä.

3.10 Liikenne

Yhdystie 11679 (Massbyntie) kulkee alueen itäpuolella etelästä pohjoiseen. Tien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 1 237 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 ennusteen mukaan Massbyntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) ennustetilanteessa vuonna 2025 on 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Massbyntiellä raskaan liikenteen osuus on suuri, noin 12,2 %, koska lähistöllä sijaitsevalle Arlan tehtaalle kuljetaan sitä pitkin. Tehtaille ollaan siirtämässä tulevaisuudessa maidon pakkaus, joka edelleen kasvattaa raskaan liikenteen kasvua tiellä noin 5 %:lla.

Massbyntien varteen on toteutettu uusi kevyen liikenteen väylä syksyllä 2014.



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 nykytilanteessa (v. 2009).

3.8 Service och arbetsplatser

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Söderkulla centrum i Sibbo cirka 3 kilometer öster om planeringsområdet. Vid Örnvägen väster om planeringsområdet finns Arla Ab:s regionkontor och Sibbo mejeri, som är en av de största arbetsgivarna i Sibbo. Arlas fabriksområde utgör en vidsträckt industriell byggnadshelhet alldeles i närheten av planeringsområdet.

3.9 Rekreation

I gällande detaljplan är planeringsområdet område för närrekreation. Via området löper inga friluftsleder. Större skogsområden finns kring Arlas fabriksområde.

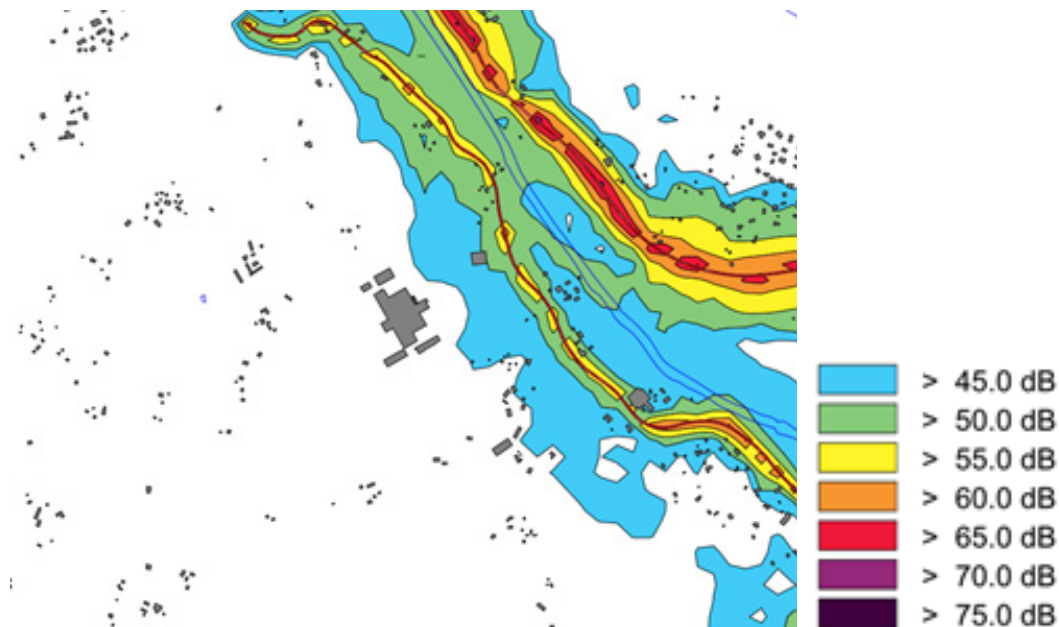
3.10 Trafik

Förbindelseväg 11679 (Massbyvägen) löper öster om området i nord-sydlig riktning. Den årliga genomsnittliga dygnstrafiken (GDT) på vägen är 1 237 fordon per dygn. Enligt prognosen i bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010 kommer den genomsnittliga vardagsdygnstrafiken (ÅMVD) på Massbyvägen år 2025 att vara 4 300 fordon per dygn.

Den tunga trafikens andel på Massbyvägen är stor, cirka 12,2 %, på grund av att trafiken till närbelägna Arlas fabrik går längs den här vägen. I framtiden kommer förpackning av mjölk att flyttas till fabriken, vilket ytterligare kommer att öka andelen tung trafik på vägen med cirka 5 %.

Intill Massbyvägen byggdes en ny led för gång- och cykeltrafik hösten 2014.

Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i nuvarande situation (år 2009).



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 ennustetilanteessa (v. 2025).

Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i en prognostiserad situation (år 2025).

3.11 Tekninen huolto

Alueella on Keravan Energian sähköasema. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Lämpökeskuksen siirtotarve liittyy hankkeeseen, jonka tavoitteena on Arlan tehtaiden hukkalämmön hyötykäyttö kaukolämmöksi. Hukkalämmön hyödyntämiseksi Keravan Energia on rakentamassa kaukolämmön siirtojohtoa Arlan tehtailta Söderkullan keskusta ja lämmityskaudella lämpökeskusta tarvitaan nostamaan kaukolämmön menolämpötila riittävän korkealle.

Alueelle on suunnitteilla Etelä-Suomen Energia Oy:n 110 kV:n voimansiirtojohtoon rakentamishanke. Toteutuessaan voimajohto kulkee suunnittelun alueen kautta, sähköasemalta kohti kaakkoa.

3.12 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelun alueella ei sijaitse asuinrakentamista. Yhdyskuntateknisestä rakentamisesta mahdollisesti läheiselle asutukselle aiheutuvat häiriöt huomioidaan asemakaavan suunnittelussa, alueen toteutuksessa ja käytössä.

3.13 Maanomistus

Suunnittelun alue on yksityisessä omistuksessa.

3.11 Teknisk försörjning

På området finns Kervo Energis elstation. Syftet med planen är att möjliggöra en flyttning av Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. Behovet av att flytta värmecentralen har anknytning till ett projekt som syftar till att utnyttja spillvärme från Arlas fabriker som fjärrvärme. För att spillvärmens ska kunna utnyttjas håller Kervo Energi på att bygga en överföringsledning för fjärrvärme från Arlas fabriker till Söderkulla centrum och under uppvärmningssäsongen behövs värmecentralen för att höja fjärrvärmens utgående temperatur tillräckligt högt.

På området planeras att Etelä-Suomen Energia Oy ska bygga en 110 kV kraftöverföringsledning. Då kraftledningen byggs kommer den att gå via planeringsområdet, från elstationen mot sydväst.

3.12 Miljöstörningar

På planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader. Eventuella störningar för den närbelägna bebyggelsen till följd av att samhällsteknik byggs kommer att beaktas i planeringen av detaljplanen, då området genomförs och då det används.

3.13 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av privata markägare.



Alueen vesi- ja viermäriverkosto.

Kartan visar områdets vatten- och avloppsledningsnät.

3.14 Suunnittelutilanne

3.14.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 15.2.2010. Lisätietoa maakuntakaavasta löytyy: https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen lounaispuolella sijaitsee maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä teollisuus- ja varasto-alue (Arla Oy). Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu myös pohjavesialuetta, maakunnallisesti sekä valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristö tai maisema-alue, 110 kV voimajohtoa sekä Natura 2000 verkostoon kuuluvaa tai ehdotettua aluetta koskevat merkinnät. Alue on myös taajamatoimintojen laajenemisaluetta.

Vaihemaakuntakaava 2. alueen läheisyyteen on osoitettu 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus.

3.14 Planeringssituation

3.14.1 Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands landskapsplan som miljöministeriet fastställde 15.2.2010. Mera information om landskapsplanen finns på adressen: https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat

I landskapsplanen ligger planeringsområdet på jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet. Sydväst om området finns ett industri- och lagerområde av intresse på landskapsnivå och regional nivå (Arla Ab). I landskapsplanen finns på området också beteckningar för grundvattenområde, en värdefull kulturmiljö eller ett landskapsområde av intresse på landskapsnivå samt riksnivå, en 110 kV kraftledning samt ett område som hör till eller är på förslag till nätverket Natura 2000. Området är också utvidgningsområde för tätortsfunktioner.

I etapplandskapsplan 2 finns den riktgivande sträckningen för en 110 kV kraftledning anvisad i närheten av området.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä. Asemakaavoitettava alue on lisätty karttaan punaisella pisteellä.

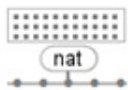
Utdrag ur en sammanställning av gällande landskapsplaner. Området som ska detaljplaneras är markerat med en röd punkt på kartan.

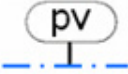
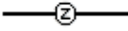
Maakuntakaavamerkinnot -ja määräykset

Beteckningar och bestämmelser i landskapsplanen

MU	Maa- ja metsä-talousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloustaloutta. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Sipoonkorven laaja metsäalue sijaitsee sekä Itä-Uudenmaan että Uudenmaan maakuntien alueella muodostaen ulkoilu- ja luonnonarvoiltaan valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Sipoonkorven metsäalueen erityiset luontoarvot, ekologisten yhteyksien tarve ja ulkoilutarpeet. Sipoonkorven alue on esitetty Sipoonkorpi II -työryhmän hyväksymässä kartassa maakuntakaavan selostuksen sivulla 92.
-----------	--

	Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet Med beteckningen anvisas sådana jord- och skogsbruksdominerade områden vilka utöver det huvudsakliga användningsändamålet är av intresse på landskapsnivå och av regionalt intresse ifråga om friluftslivet. Planeringsbestämmelse: Vid planeringen av området bör man trygga verksamhetsförutsättningarna för jord- och skogsbruket och andra landsbygdsnäringar. Möjligheter till friluftsliv och -funktioner ska främjas och på grund av behovet att styra friluftslivet ska byggandet av stigar eller friluftsruiter och till dem anslutande rastplatser och stödområden beaktas i planeringen av området. Friluftsfunktionerna i området ska planeras och anläggas så att jord- och skogsbruket inte åsamkas betydande olägenheter. Skogsbruket på området grundar sig på skogslagen. Sibbo storskogens vidsträckta skogsområde är beläget både på landskapet Östra Nylands och landskapet Nylands område och bildar en helhet som på grund av sina rekreations- och naturvärden är av betydelse på riksnivå. Vid planeringen av området bör man beakta de speciella naturvärdena, behovet av ekologiska förbindelser och behovet av att kunna vistas i det fria. Sibbo storskogsområdet har visats på en karta som godkänts av arbetsgruppen för Sibbo storskogen II, kartan finns på sida 92 i landskapsplanens beskrivning.
	Teollisuusalue Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet suoja-alueineen. Suunnittelumääräys: Alueen toteuttamisessa tulee ennaltaehkäistä mahdolliset ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja tarvittaessa riittävin suoja-aluein. Suoja-alueet sisältyvät aluevaraukseen ja tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Teollisuus- ja varastoalueiden suunnittelussa on huolehdittava siitä, että teollisuusalueen käyttö ei aiheuta teollisuusalueeseen rajautuvalle tai sen lähetyvillä sijaitsevalle Natura 2000 -alueelle sellaisia haitallisia vaikutuksia merenlahtien vedenlaadulle ja vesiluonnolle, jotka merkittävästi heikentäisivät niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -alueisiin.
	Industri- och lagerområde Med beteckningen anvisas sådana industri- och lagerområden jämte skyddsområden som är av nationellt och regionalt intresse. Planeringsbestämmelse: Vid driften skall eventuella miljöolägenheter vid behov förebyggas med tekniska lösningar och tillräckliga skyddsområden. Skyddsområdena ingår i områdesreserveringen och preciseras i den mera detaljerade planläggningen. Vid planeringen av områdena för industri och lager skall det ses till att användningen av industriområdet inte har sådan skadlig inverkan på havsvikarnas vattenkvalitet och vattennaturen inom Natura 2000-områden som gränsar till industriområdet eller ligger i närheten av det, att det betydligt försämrar de naturvärden på grund av vilkas skydd området införlivats i Natura 2000-nätverket.
	Taajamatoimintojen laajenemisalue Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat ensisijaiset laajentumis-alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakenteen eheytyksen edistäminen on tarkoitettu toteutettavaksi yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla sijoittamalla asuminen, palvelu-, työpaikka- ja muut toiminnot olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukien sekä joukko- että kevyen liikenteen kehittämisedellytyksiä parantaen. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennettuun ympäristöön. Taajamatoimintojen laajenemisalueiden suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueen käyttö ja toteuttaminen ei aiheuta taajamaan rajautuvalle tai sen lähetyvillä sijaitsevalle Natura 2000 -alueelle sellaisia haitallisia vaikutuksia kallioluonnolle, merenlahtien vedenlaadulle ja vesiluonnolle, jotka merkittävästi heikentäisivät niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -alueisiin.

	Tätortsfunktionernas utvidgningsområde Med beteckningen anvisas de primära utvidgningsområdena för boende, service och sådana arbetsplatser samt andra tätortsfunktioner som inte förorsakar miljöstörningar. Beteckningen inkluderar tätorternas interna trafikleder, friluftsleder, lättrafikleder, parker och områden för samhällsteknisk försörjning. Planeringsbestämmelse: Förenhetligandet av samhällsstrukturen avses ske genom den mera detaljerade planeringen genom att man placerar bostäder, service, arbetsplatser och andra funktioner i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen och så att de förbättrar förutsättningarna för utvecklandet av både kollektivtrafiken och den lätta trafiken. Nybyggnationen bör anpassas till den byggda miljön. Vid planeringen av områden som anvisar utvidgningsområde för tätortsfunktioner skall det ses till att användningen av området inte har sådan skadlig inverkan på Natura 2000-områden som gränsar till tätorten eller ligger i närheten av den, att det betydligt försämrar de naturvärden på grund av vilkas skydd området införlivats i Natura 2000-nätverket.
	Natura 2000-alue Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset, Natura 2000 -ohjelman alueet täydennysalueineen. Suunnittelumääräys: Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä laji- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -ohjelmaan. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on ympäristöviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
	Område som hör till nätverket Natura 2000 Med beteckningen anges områden som hör till programmet Natura 2000 enligt statsrådets beslut jämte kompletteringar av programmet. Planeringsbestämmelse: Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att på området eller is dess närhet planera sådana åtgärder som betydligt försämrar naturvärdena enligt art- och naturdirektivet, på basis av vilka området har införlivats i Natura 2000 –programmet. Innan åtgärder vidtas skall miljömyndigheterna beredas möjlighet att ge utlåtande.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät alueet ja kohteet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.
	Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, riksintresse Med beteckningen anges områden och objekt som med tanke på kulturmiljön och landskapsvården är av riksintresse. Planeringsbestämmelse: Värnandet om kulturmiljön, landskapsområdets helhet och identitet skall beaktas i den mera detaljerade planeringen av området. Områdesanvändningen skall trygga att betydande landskaps- och kulturvärden bevaras.
	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueet, tiet ja kohteet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

	Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, landskapsintresse Med beteckningen anges områden, vägar och objekt som med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden är av intresse på landskapsnivå och av regionalt intresse. Planeringsbestämmelse: Värnandet om kulturmiljön, landskapsområdets helhet och identitet skall beaktas i den mera detaljerade planeringen av området. Områdesanvändningen skall tryggas att betydande landskaps- och kulturvärden bevaras.
	Pohjavesialue Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita sekä vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Suunnittelumääräys: Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.
	Grundvattensområde Med beteckningen anges grundvattensområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning. Planeringsbestämmelse: De åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet.
	Voimajohto (110 kV ja 400kV) Merkinnällä osoitetaan 110 kV ja 400 kV voimajohtojen yleispiirteinen sijainti. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
	Kraftledning (110 kV och 400 kV) Med beteckningen anges ungefärliga sträckningar för 110 kV och 400 kV kraftledningar. Byggningskränkning enligt MBL 33 § hänförs sig till beteckningen.

Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan maakuntakaava ollaan päivittämässä. Uusimaa-kaava 2050 on luonnoksena nähtävillä 8.10.-9.11.2018. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu uusi voimajohtolinjaus.

Nylandsplanen 2050

Nylands landskapsplan håller på att uppdateras. Nylandsplanen 2050 var som utkast offentligt framlagd 8.10.-9.11.2018. I planutkastet finns en ny kraftledningslinje anvisad på området.



Uusimaa-kaava 2050. Suunnittelualue osoitettu karttaan pinkillä ympyrällä.

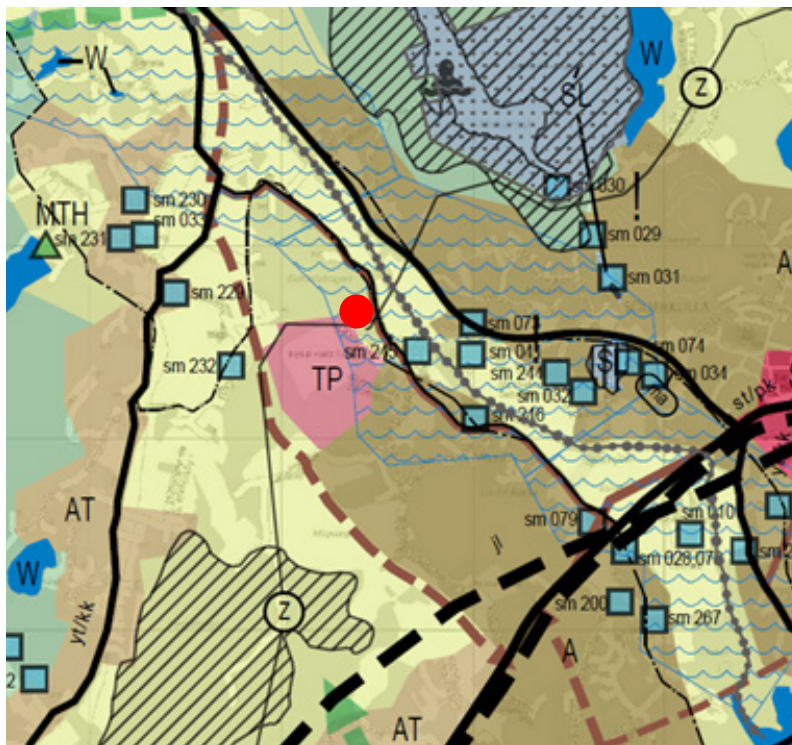
Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet anges på kartan en rosa cirkel.

3.14.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012.

3.14.2 Generalplan

På planeringsområdet gäller Sibbo generalplan 2025, som kungjordes lagakraftvunnen 25.1.2012.



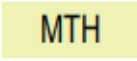
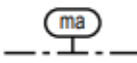
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalle punaisella pisteellä.

Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. Planeringsområdet anges på kartan med en röd punkt.

Yleiskaavamerkinnot -ja määräykset

Beteckningar och bestämmelser i generalplan

TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua.
	Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter Med beteckningen anvisas områden för arbetsplats-, industri- och lagerverksamhet samt anslutande områden för samhällsteknisk service samt trafikleder. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Vid områdesplaneringen beaktas att den trafik som verksamheten orsakar ordnas så att gatunätet i de närliggande bostadsområdena inte belastas i onödan. I detaljplanen utfärdas nödvändiga bestämmelser om byggandet och om att funktionerna bör placeras så att den verksamhet som utövas på området inte medför buller över 55 dBA utanför området. På området får också placeras service-, kontors- och terminallokaler som direkt hänför sig till lagerverksamheten. Utjämning av området genom marktäkt för att motsvara slutanvändningens anspråk är tillåtet

	Haja-asutusalue Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin
	Glesbygdsområde Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadgor
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä
	Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grund/ytvattnet. Vägtrafikområden och vägtrafikleder planeras så att eventuella trafik- och väghållningsolägenheter för grundvattnets kvalitet kan undvikas. Byggnad på området begränsas av förbud enligt vattenlagen och miljöskyddslagen mot förändring och förorening av grundvattnet. Bygglövsmyndigheten begär den kommunala miljöförhållningsmyndighetens utlåtande om ansökningar om bygglov för uppförande av nya byggnader på området. Marktäkt får inte sträcka sig längre än fyra meter från grundvattenytan. På gamla täktområden bör landskapsarkitekturen genomföras så att grundvattnets goda kvalitet bibehålls
	Maisemallisesti arvokas alue Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokaiden kulttuurimaisemien alueet. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

	Landskapsmässigt värdefullt område Med beteckningen anges lokalt, landskapsmässigt eller nationellt värdefulla kulturområden. Byggplatser får inte anvisas till höjder och bäckområden eller till vidsträckta, enhetliga åkerområden. Vattenloppet tryggas så att växtligheten bibehålls livskraftig. På landskapsmässigt värdefulla områden följs dimensioneringen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Vid den mera detaljerade områdesplaneringen och genomförandet beaktas behoven inom jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. Jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. Värdena beskrivs i den separata utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun. Master och andra konstruktioner om syns i landskapet och som eventuellt uppförs på området får inte förstöra den vackra landskapsbilden. Marktäkt och andra ändringar av markytan är förbjudna, om de äventyrar möjligheterna att bevara naturvärdena i området. På området får inte utan tillstånd enligt MarkByggl 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädfällning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.
	Merkittävästi parannettava tieosuus Tien parannustoimenpiteet tulee sopeuttaa tienvarren kyläkuvaan ja arvokkaaseen maisemaan
	Vägavsnitt som avses förbättras betydligt Vägens förbättringsåtgärder skall anpassas till bybilden och till den värdefulla miljön.
	Johto tai linja K=kaasu, Z=sähkö
	Ledning eller linje K=gas, Z=el

3.14.3 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualueella on vireillä Sibbesborgin osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2015. Osayleiskaava tulee ehdotuksena nähtävälle vuoden 2019 aikana. Suunnittelualue on kaavassa teollisuus- ja varasto-alue (T).

3.14.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1989 vahvistunut Massbyn rakennuskaava. Kaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Alueen läpi kulkee osa-alue-rajaukset, jolla on osoitettu johdolle varattu alueen osa.

3.14.5 Rakennusjärjestys

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

3.14.3 Delgeneralplan för Sibbesborg

På planeringsområdet pågår arbetet med Sibbesborgs delgeneralplan som var offentligt framlagd som utkast våren 2015. Delgeneralplanen kommer att läggas fram som förslag under år 2019. I planen är planeringsområdet industri- och lagerområde (T).

3.14.4 Detaljplan

På planeringsområdet gäller Massby byggnadsplan som fastställdes 1989. I planen är området anvisat som område för närrecreation (VL). Genom området löper en delområdesavgränsning som anger en områdesdel som är reserverad för en ledning.

3.14.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och förordningen och andra stadganden och bestämmelser om markanvändning och byggande måste man i Sibbo kommun följa bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, om det inte i en generalplan med rättsverkan, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling har bestämts på annat sätt. Byggnadsordningens bestämmelser är kompletterande i förhållande till detalj- och gene-

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu.

3.14.6 Aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 23.8.2018.

Sipoon kunta ja Keravan Energia Oy sopivat keskenään kaavoituksen käynnistämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8.-24.9.2018.

3.14.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä kunnan mittausyksikön toimesta 18.9.2018.

3.14.8 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.14.9 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia

Kaavamuutosta varten on laadittu luonto-, maisema- ja hulevesiselvitykset.

Lämpökeskus edellyttää ympäristölupaa.

ralplanerna, vilket innebär att det i första hand är planbestämmelserna som gäller.

Sibbo kommunfullmäktige har med sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt byggnadsordningen. Beslutet om godkännande har överklagats.

3.14.6 Avtal som gäller området

Detaljplaneändringen kungjordes 23.8.2018.

Sibbo kommun och Kervo Energi Ab kommer tillsammans överens om att starta planläggningen.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 23.8–24.9.2018.

3.14.7 Baskarta

I samband med att planen utarbetats har baskarten i skala 1:1000 uppdaterats av kommunens mättningsenhet 18.9.2018.

3.14.8 Byggförbud

På området finns inget gällande byggförbud.

3.14.9 Andra beslut och planer som rör området

För planändringen har natur-, landskaps- och dagvattenutredningar gjorts.

Miljötillstånd krävs för värmecentralen.



Ote ajantasa-ase

Utdrag ur en sammanställning av gällande detaljplaner.

4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueen kautta on suunniteltu myös uutta 110 kV:n voimansiirtojohtoa. Asemakaavamuutoksella edesautetaan tehokkaampaa yhdyskuntateknistä rakentamista, jolloin lämpökeskus voi hyödyntää Arlan tehtaiden hukkalämmön kaukolämmöksi. Hankkeen myötä maakaasun käyttö energiantuotantoon sekä siitä aiheutuvat savukaasupäästöt laskevat Etelä-Sipoon alueella.

Alueella sijaitsee jo Keravan Energian sähköasema. Sähköaseman osalta kaavaa on tarvetta päivittää toteutuneen maankäytön mukaiseksi.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty Keravan Energian aloitteesta.

Sipoon kunta ja Keravan Energia Oy ovat laatineet aluetta koskevan maankäyttösopimuksen.

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.2.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.8.2018. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevien sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaava-

4. Detaljplaneringens skeden

4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. Genom området har också en ny 110 kV kraftöverföringsledning planerats. Genom detaljplaneändringen främjas effektivare byggande av samhällsteknik, då värmecentralen kan utnyttja spillvärme från Arlas fabriker som fjärrvärme. Tack vare projektet kommer användningen av naturgas för energiproduktion samt rökgasutsläppen från den att minska i södra Sibbo.

På området finns redan Kervo Energis elstation. Beträffande elstationen är det skäl att uppdatera planen enligt den markanvändning som tagits i bruk.

4.2 Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut

Enligt markanvändnings- och bygglagen 51 § ska detaljplanen utarbetas och hållas uppdaterad efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det.

Arbetet med detaljplaneändringen har inletts på initiativ av Kervo Energi.

Sibbo kommun och Kervo Energi Ab utarbetade ett markanvändningsavtal för området.

4.2.1 Intressenter

Intressenter är planområdets och det angränsande områdets markägare, boende, företagare, infrastrukturbyggare och upprätthållare samt andra aktörer på området. Intressenter är dessutom också myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna finns närmare uppräknade i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.2.2 Planläggningsstart

Planläggningsarbetet kungjordes 23.8.2018. Meddelande om att planläggningen har startat gavs i de tidningar som kommunen officiellt annonserar i (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti), på kommunens anslagstavla samt på webbplatsen.

työn käynnistymisestä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8. – 24.9.2018 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä (Iso Kylätie 18, Nikkilä) sekä Söderkullan kirjastossa, (Amiraalintie 2, Söderkulla). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan verkkosivulla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on edeauttaa yhdyskuntateknisen rakentamisen tarkoituksenmukaista rakentamista.

4.3.3 Hakijan asettamat tavoitteet

Kaavamuutosta hakeneen Keravan Energian tavoitteena on mahdollistaa lämpölaitoksen siirtäminen alueelle. Kaavalla päivitetään toteutunut maankäyttö sähköaseman osalta.

Dessutom sändes ett brev om att planlägningsarbetet startar till fastighetsägarna på planområdet samt på de angränsande fastigheterna.

4.2.3 Deltagande och samarbetsförfarande

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 23.8–24.9.2018 vid kundservicepunkten i Sockengårdens 1:a våning (Stora Byvägen 18, Nickby) samt på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2, Söderkulla). Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats www.sibbo.fi/detaljplaner. Intressenterna har möjlighet att under hela planlägningsprocessen ge respons om planprocessen och den plan som utarbetas genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning sändes till Nylands NTM-central för kännedom.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkan beaktas på det sätt som ovan bestäms om detta.

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

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 markägare eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som uppställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.3.2 Kommunens mål

Kommunens mål är att främja ändamålsenligt byggande av samhällsteknik.

4.3.3 Den sökandes mål

Kervo Energi, som har ansökt om planändringen, har som mål att flytta en värmecentral till området. Genom planen uppdateras den verkliga markanvändningen i fråga om elstationen.

4.3.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien toimintojen toteuttaminen ei saa aiheuttaa pohjavesien pilaantumista.

4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö tukeutuu Sipoon yleiskaavaan 2025, jossa suunnittelualue on pääosin osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Yhdyskuntatekninen rakentaminen on toiminnallisesti ja maisemallisesti perusteltua sijoittaa olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen. Yleiskaavassa on alueelle osoitettu myös pohjavesialue ja maisema-alue.

4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena on turvata maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilyminen.

4.3.7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä toivottiin kaavoituksen yhteydessä selvitettävän, aiheutuuko lämpökeskuksen toiminnasta rajoitteita ympäröivien alueiden maankäyttöön.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueella sijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteaa toteutuneen maankäytön. Rakennusalamerkinnällä on osoitettu sijainnit lämpökeskukselle (et-1) sekä olemassa olevalle sähköasemalle (et-2).

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku $e=0,10$ muodostaa alueelle noin 1 300 k-m² rakennusoikeuden.

Voimajohdoille (z) ja maakaasujohdolle (k) on osoitettu ohjeelliset osa-alueerajaukset.

Maisemalliset arvot on huomioitu jättämällä Massbyntien varrelle leveä suojaviheralue (EV).

Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Kotkantiehen.

4.3.4 Mål med stöd av utgångsmaterialet

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde och ett förverkligande av de nya funktionerna får inte förorena grundvattnet.

4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen

Planeringsarbetet är baserat på Sibbo generalplan 2025, där planeringsområdet främst är anvisat som arbetsplats-, industri- och lagerområde. Det är motiverat av både funktionella skäl och med tanke på landskapet att placera samhällstekniskt byggande i närheten av det befintliga fabriksområdet. I generalplanen finns också grundvattenområde och landskapsområde anvisade på området.

4.3.6 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Beträffande landskapet är målet att trygga bevarandet av landskapsområdet som är värdefullt på landskapsnivå.

4.3.7 Respons som inkommit om programmet för deltagande och bedömning

Det kom in en åsikt om programmet för deltagande och bedömning. I åsikten framfördes önskemål om att man i samband med planläggningen ska utreda om värmecentralens verksamhet orsakar begränsningar i de omgivande områdenas markanvändning.

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen gör det möjligt att placera en värmecentral på kvartersområdet för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (ET). Beträffande elstationen på området motsvarar planbeteckningen ET den nuvarande markanvändningen. Med beteckningen för byggnadsytan anvisas läget för en värmecentral (et-1) samt den befintliga elstationen (et-2).

Byggrätt har anvisats som exploateringstal e, som anger våningsyta i förhållande till tomtens areal. Det i planen angivna exploateringstalet $e=0,10$ innebär en byggrätt på cirka 1 300 m² våningsyta på området.

För kraftledningarna (z) och naturgasledningen (k) finns riktgivande delområdesavgränsningar anvisade.

Landskapsvärdena har beaktats genom att ett brett skyddsgrönområde (EV) har lämnats längs Massbyvägen.

Beträffande trafiken bygger planen på att den befintliga

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,1 ha. Maankäyttö jakaantuu seuraavan taulukon mukaisesti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Rakennus-oikeuden määrä (k-m ²)
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue	1,3	1 296
Suojaviheralue	0,7	0

5.1.2 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Massbyntien ali, kaava-alueen kaakkoiskulmaan tulee kunnan vesi- ja viemäriinjoja.

5.1.3 Liikenne

Lämpökeskuksen vaikutus alueen liikennemääriin on hyvin vähäinen; laitoksen ollessa käytössä huoltokäyntejä sinne tehdään noin kolme kertaa viikossa. Kotkantielle tuleva tonttiliittymä osoitetaan kaavassa nykyisen huoltotien liittymän kohdalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön suhteen asemakaavan keskeinen tavoite on ollut, ettei pohjaveden laatua heikennetä asemakaavamuutoksen mahdollistamilla uusilla toiminnoilla. Tämän vuoksi kaavassa on annettu määräyksiä alueen hulevesien käsittelystä.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Alueelle toteutettavat yhdyskuntatekniset rakenteet ja rakennukset on toteutettava maisema-arvot huomioiden. Ympäristön, maiseman ja luontoarvojen kannalta kaavan vaikutukset nykytilanteeseen nähden voidaan katsoa olevan suhteellisen vähäisiä.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueelle on sijoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

5.3.1 Korttelialueet

Alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Rakennusaloja on osoitettu uusi lämpökeskus sekä olemassa oleva sähköasema.

Örnvägen ska användas.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets totalareal är cirka 2,1 ha. Markanvändningen fördelas enligt följande tabell:

Områdesreservering	Areal (ha)	Byggrätt (m ² vy)
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning	1,3	1 296
Skyddsgrönområde	0,7	0

5.1.2 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till de kommunaltekniska näten. Under Massbyvägen till planområdets sydöstra hörn kommer kommunens vatten- och avloppsledning.

5.1.3 Trafik

Värmecentralens inverkan på områdets trafikmängder är mycket liten; då centralen är i drift görs cirka tre servicebesök i veckan dit. Tomtanslutningen till Örnvägen anvisas i planen vid den nuvarande servicevägens anslutning.

5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet

Beträffande miljön har ett centralt mål för detaljplanen varit att grundvattnets kvalitet inte får försämrats av de nya funktioner som detaljplaneändringen ger möjlighet till. I planen ges därför bestämmelser om områdets dagvattenbehandling.

Landskapsområdet, som är värdefullt på landskapsnivå, har beaktats i planens allmänna bestämmelser. De samhällstekniska konstruktioner och byggnader som ska anläggas på området ska byggas på ett sätt som beaktar landskapsvärdena. Beträffande miljön, landskapet och naturvärdena kan planens konsekvenser jämfört med den nuvarande situationen anses vara relativt små.

5.3 Områdesreserveringar

På planområdet har ett kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning samt ett skyddsgrönområde placerats.

5.3.1 Kvartersområden

Området är ett kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. Den nya värmecentralen samt den befintliga elstationen har anvi-

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralueena on osoitettu leveä puustoinen vyöhyke Massbyntien varrelle.

5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

sats med byggnadsytor.

5.3.2 Andra områden

Som skyddsgrönområde har en bred, trädbevuxen zon anvisats längs Massbyvägen.

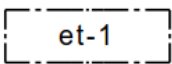
5.4 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser



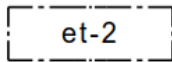
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.



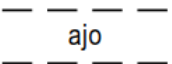
Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen.
Byggnadsyta där en värmecentral får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa sähköaseman.
Byggnadsyta där en elstation får placeras.



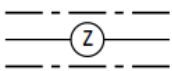
Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.

$e = 0.10$

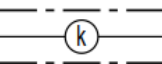
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggsplatsens areal.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.



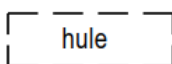
Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.
För kraftledning reserverad del av område. På ledningsområdet får inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader och konstruktioner ovan eller under jord eller planteringar. Växlighet som planteras får inte ha en naturlig växthöjd som överstiger 4 meter.



Ohjeellinen maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för en gasledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.
Riktgivande fördröjningsområde för dagvatten.

Yleiset määräykset

Kaavassa osoitetusta kerrosluvusta voi poiketa rakennuksiin liittyvien piippujen, hormien tai muiden vastaavien rakenteiden osalta. Yli 30 metriä maanpinnasta olevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita ei saa kuitenkaan rakentaa ilman ilmailulain (864/2014) 158 § mukaista lentoestelupaa Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta.

Alue sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalle Sipoonjoen kulttuurimaisema-alueelle. Alueelle toteutettavat yhdyskuntatekniset rakenteet ja rakennukset on toteutettava maisema-arvot huomioiden.

Allmänna bestämmelser

Avvikelse från det i planen angivna antalet våningar är tillåten för skorstenar, kanaler eller andra motsvarande konstruktioner i anslutning till byggnaderna. Byggnader, konstruktioner eller anordningar som är mer än 30 meter över markytan får dock inte byggas utan flyghindertillstånd av Trafiksäkerhetsverket Trafi enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014).

Området ligger på Sibbo ås kulturlandskapsområde, som är värdefullt på riksnivå och landskapsnivå. De samhällstekniska konstruktioner och byggnader som ska anläggas på området ska byggas på ett sätt som beaktar landskapsvärdena.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Rakennettu ympäristö

6.1.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen siirtäminen olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen mahdollistaa tehtaiden hukkalämmön hyötykäytön. Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen sijoittuu tarkoituksenmukaisemmin suhteessa muuhun maankäyttöön. Uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

6.1.2 Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestön kehitykseen tai lähialueen asutukseen. Asumiseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu vähäisiksi ja ne ovat luonteeltaan maisemallisia.

6.1.3 Työpaikat ja palvelut

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta työpaikkoihin tai palveluihin.

6.1.4 Liikenne

Asemakaavamuutoksella on hyvin vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. On arvioitu, että lämpökeskuksen ollessa käytössä sinne tehdään huoltokäyntejä noin kolme kertaa viikossa.

6.2 Ympäristöhäiriöt

Lämpökeskuksen siirto vähentää ympäristöhäiriöiden määrää Sipoon alueella ja edesauttaa lämmön tuotantoa kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Hankkeen myötä maakaasun käyttö energiantuotantoon sekä siitä aiheutuvat savukaasupäästöt laskevat Etelä-Sipoon alueella. Maakaasulla tuotettua kaukolämpöä voidaan huomattavasti korvata Arlan tehtaalta talteen otetulla hukkalämmöllä.

Savukaasu muodostuu vesihöyrystä ja hiilidioksidista, eikä siitä aiheudu hajuhaittoja ympäristöön. Lämpölaitoksen polttoaineena on maakaasu. Siitä ei synny hiukkas- tai rikkioksidipäästöjä. Typenoksidit ovat ainoa savukaasuhaitta. Typenoksidien osalta lämpölaitoksen toiminnassa noudatetaan päästörajoja. Lämpökeskus tulee täyttämään tekniikaltaan ja päästötasoiltaan nykyiset ympäristömääräyk-

6. Planens konsekvenser

6.1 Byggd miljö

6.1.1 Samhällsstruktur

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. En flyttning av värmecentralen till fabriksområdets närhet gör det möjligt att utnyttja fabrikenas spillvärme. Genom detaljplaneändringen kommer byggnaderna för samhällsteknisk försörjning att få en mera ändamålsenlig placering i förhållande till annan markanvändning. Den nya markanvändningen kommer att utnyttja det befintliga vägnätet.

6.1.2 Befolkningsutveckling, bosättning och social miljö

Detaljplaneändringen påverkar inte befolkningsutvecklingen eller närområdets bebyggelse. Konsekvenserna för dem som bor i området har bedömts bli små och berör främst landskapet.

6.1.3 Arbetsplatser och service

Detaljplaneändringen medför inga konsekvenser för arbetsplatser eller service.

6.1.4 Trafik

Detaljplaneändringen orsakar mycket små konsekvenser för trafiken. Det har uppskattats att då värmecentralen är i drift kommer det att göras cirka tre servicebesök i veckan dit.

6.2 Miljöstörningar

Flyttningen av värmecentralen minskar mängden miljöstörningar i Sibboområdet och främjar värmeproduktion enligt principerna för hållbar utveckling. Tack vare projektet kommer användningen av naturgas för energiproduktion samt rökgasutsläppen från den att minska i södra Sibbo. Fjärrvärme producerad med naturgas kan i hög grad ersättas med spillvärme från Arlas fabriker.

Rökgasen består av vattenånga och koldioxid och den orsakar inga luktölagenheter i omgivningen. Värmecentralen använder naturgas som bränsle. Det uppkommer inga partikel- eller svaveloxidutsläpp. Kväveoxider är den enda ölagenheten av rökgasen. Beträffande kväveoxider iakttar värmecentralen utsläppsgränserna. Värmecentralen kommer att uppfylla nuvarande miljöbestämmelser i fråga om teknik och utsläppsnivå samt bästa tillgängliga teknik

set ja parhaan käytettävissä olevan tekniikan (BAT) tason.

Lämpölaitoksen savukaasupuhallin ja kaukolämpöpumput aiheuttavat jossain määrin melua. Niiden aiheuttama melu ei kuitenkaan ylitä valtioneuvoston melutasolle säättämiä ohjearvoja.

6.3 Virkistys

Asemakaavamuutoksen myötä voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL) muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi sekä suojaviheralueeksi. Alueelle on jo ennen kaavamuutosta toteutunut sähköasema. Aluetta rajaavat tiet sekä pohjoisessa sähköaseman lisäksi voimajohtolinjat, sen virkistyskäyttö mahdollisuudet ovat olleet vähäiset. Asemakaavamuutos ei heikennä virkistysmahdollisuuksia merkittävästi ja vaikutukset jäävät vähäisiksi.

6.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavalla ei ole vaikutusta tunnettuihin muinaisjäännöksiin. Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristökohteita. Kaavahankkeen vaikutukset Sipoonjoen arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen on arvioitu kohdassa 5.4.5 Maisema.

6.5 Maisema

Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntatekninen rakentaminen lisääntyy, sijoittuen kuitenkin lähelle olemassa olevia rakenteita, kuten sähköasema ja voimalinjat.

Lämpökeskusrakennus ei nouse kaava-alueella olevan puuston latvojen yläpuolelle eikä ole juuri nähtävissä kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta. Lämpökeskusrakennuksen ja sen piipun sijoittumista alueelle on havainnollistettu virtuaalimallin avulla (Liite 4). Lämpökeskusrakennuksen itä- ja eteläpuoliset metsää kasvavat alueet on osoitettu asemakaavassa suojaviheralueeksi. Lämpökeskuksen piippu on nähtävissä Sipoonjokilaaksossa, mutta maisemassa jo nykyisellään näkyvät korkea masto ja jokilaakson ylittävät voimajohto ovat suurempina rakenteina maisemassa selvästi erottuvampia elementtejä. Piipun näkymisellä jokilaaksomaisemassa ei ole vähäistä merkittävämpää maisemallista vaikutusta. Kaava-alueella lähimmältä Massbyn tien vartiselta asutukselta ei avaudu näkymiä kaava-alueen suuntaan vaan näkymät kohdistuvat pääsääntöisesti jokilaakson suuntaan.

Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman kokonaisuuteen tai sen alueella sijaitseviin arvoalueisiin ja kohteisiin ei kohdistu mainittavia muutoksia. Lämpökeskusrakennus ja sen piippu sijoittuvat kulttuurimaisemassa sen reuna-alueelle, jolla voidaan katsoa olevan jo nykyisellään maisemavaurioita. Lämpökeskuksen piipun näkyminen tai lämpökeskusrakennuksen rakentaminen metsäiselle alueelle ei aiheuta muutoksia alueen ominaispiirteisiin ja arvoihin.

(BAT).

Värmecentralens rökgasfläkt och fjärrvärmepumpar orsakar i viss mån buller. Deras buller ligger dock under statsrådets riktvärden om bullernivåer.

6.3 Rekreation

Genom detaljplaneändringen ändras området för närrecreation (VL) i gällande detaljplan till kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning samt skyddsgrönområde. På området finns en elstation som byggts redan innan planändringen. Området avgränsas av vägarna samt i norr av elstationen och kraftledningslinjen. Det har funnits små möjligheter att utnyttja det för rekreation. Detaljplaneändringen försämrar inte märkbart rekreativsmöjligheterna och konsekvenserna blir små.

6.4 Byggd kulturmiljö och fornlämnningar

Planen påverkar inga kända fornlämnningar. På området finns inga kulturmiljöobjekt. Planprojektets konsekvenser för det värdefulla kulturlandskapsområdet vid Sibbo å har bedömts i kapitel 5.4.5 Landskap.

6.5 Landskap

Detaljplaneändringen leder till att byggandet av samhällsteknik ökar. Detta sker dock i närheten av befintliga konstruktioner såsom elstation och kraftledningar.

Värmecentralsbyggnaden kommer inte att resa sig över trädtopparna på planområdet och kommer nästan inte alls att synas från områdena utanför planområdet. Placeringen av värmecentralsbyggnaden och dess skorsten på området har visualiserats med hjälp av en virtuell modell (Bilaga 4). De skogbevuxna områdena öster och söder om värmecentralsbyggnaden är i detaljplanen anvisade som skyddsgrönområde. Värmecentralens skorsten blir synlig i Sibbo ådal, men den höga masten och kraftledningen som korsar ådalen syns redan nu i landskapet och är större konstruktioner som därför urskiljs tydligare i landskapet. Att skorstenen syns i ådalens landskap har inte större än liten inverkan på landskapet. Från den närmaste bebyggelsen intill Massbyvägen finns ingen öppen utsikt mot planområdet utan de har utsikt främst mot ådalen.

Sibbo ådals kulturlandskap som helhet eller öppna områden och objekt inom dess område drabbas inte av några nämnvärda förändringar. Värmecentralsbyggnaden och dess skorsten är belägna i kulturlandskapets kantområde, där kan anses finnas skador i landskapet redan nu. Att värmecentralens skorsten syns eller att värmecentralsbyggnaden byggs på ett skogbevuxet område orsakar inga förändringar i områdets särdrag och värden.

6.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

6.6.1 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavalla ei ole luontoarvoihin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaava vähentää kaavoitetun viheralueen määrää, kun lähivirkistysaluetta muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alueelle on kuitenkin jo aiemmin toteutunut sähkö-asema sekä voimajohtolinjoja. Muutos nykytilanteeseen nähden jää hyvin vähäiseksi. Kaavamerkinnöin on turvattu suojapuuston säilymistä Massbyntien varrella.

Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö muuttuu, mutta muutosalueelle ei sijoitu arvokkaiksi todettuja luon-
tokohhteita. Rakentamisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan vähäisiksi.

6.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja maaston tasaamista. Pintamaa poistetaan korkeintaan 1 m syvyyteen. Kohteessa ei ole tarkoitus louhia kalliota. Tasatun tontin päälle tuodaan murskekerros, jonka päälle rakennetaan rakennus. Piha-alueet päällystetään asfaltilla. Hanke ei vaikuta alueen kallioperään. Maaleikkauksissa syntyvät maa-ainekset voidaan kuljettaa maanvastaanottoalueille. Kaava-alueen rakentaminen lisää rakennettua ja päällystettyä pintaa, jolloin luontaisesti muodostuvan pohjaveden määrä vähenee. Alueen pinta-ala, josta hulevedet johdetaan pois, on 3460 m², joka vastaa 1,85 m³/vrk pohjaveden muodostumismäärää. Alueen päällystämistä johtuvat pohjaveden määrälliset muutokset ovat niin vähäiset että niillä ei ole merkitystä pohjavesialueen antoisuudelle. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueella.

Lämpölaitoksen polttoaine on maakaasu. Tontilla ei varastoida öljyä tai muita pohjavedelle vaarallisia aineita. Rakentamisen tai lämpölaitoksen käytön ei arvioida vaikuttavan pohjaveden laatuun eikä aiheuttavan pohjaveden pilaantumiseriskiä.

6.7 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavahankkeella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Kaavahanke tukee energiantuotannon tehokkaampaa järjestämistä, millä on välillisesti myönteisiä vaikutuksia koko seudulle.

6.6 Konsekvenser för naturmiljön

6.6.1 Naturförhållanden och naturens mångfald

Planen medför inga konsekvenser för naturvärdena.

Detaljplanen minskar mängden planlagt grönområde, då område för närrecreation ändras till kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. På området har dock en elstation samt kraftledningslinjer redan tidigare byggts. Förändringen jämfört med nuläget blir mycket liten. Genom planbeteckningar har man säkerställt att ett skyddande trädbestand blir kvar längs Massbyvägen.

Till följd av byggnationen förändras naturmiljön, men på ändringsområdet finns inga naturobjekt som har konstaterats vara värdefulla. Byggandets konsekvenser för naturens mångfald bedöms bli små.

6.6.2 Konsekvenser för marken och berggrunden samt grundvattnet

För att planområdet ska kunna anläggas krävs schaktningensarbeten och utjämning av marken. Ytjorden avlägsnas till högst 1 m djup. Ingen brytning av berg planeras på platsen. Efter att tomten har utjämnats körs ett lager med kross dit, och på det uppförs byggnaden. Gårdsområdena asfalteras. Projektet påverkar inte områdets berggrund. Marksubstansen från jordschaktningarna kan transporteras till jordmottagningsområden. Då planområdet anläggs kommer de bebyggda och belagda ytorna att öka, varvid mängden grundvatten som naturligt bildas på området minskar. Områdets areal från vilken dagvattnet avleds är 3460 m², vilket motsvarar en grundvattenbildning på 1,85 m³/dygn. Förändringarna av grundvattenmängderna till följd av att området ytbeläggs är så små att det saknar betydelse för grundvattenområdets avgivningskapacitet. Planområdet ligger inte på det område där grundvattenområdets grundvatten bildas.

Värmecentralen använder naturgas som bränsle. På tomten lagras ingen olja eller andra ämnen som är farliga för grundvattnet. Byggandet eller värmecentralens drift bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet eller orsaka risk för förorening av grundvattnet.

6.7 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Planprojektet har positiv inverkan på att samhällsstrukturen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Planprojektet stöder effektivare energiproduktion, vilket indirekt har positiv inverkan på hela regionen.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava toteutuu hankkeen edetessä rakennuslupakäsittelyn kautta toteutusvaiheeseen. Voimajohdon rakentamista edeltävät lunastustoimitus, käyttöoikeuden hankinta ja korvauskäsittely.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.

7.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupa-menettelyin.

Sipoossa / Sibbo 19.11.2018

Jarkko Lyytinen
Asemakaavapäällikkö / Detaljplanechef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Konsultin yhteystiedot:
Eveliina Könttä, kaavoitusarkkitehti
Ramboll Finland Oy
puh. 040 6300480
eveliina.kontta@ramboll.fi

7. Genomförande av detaljplanen

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanen genomförs då projektet framskrider via behandling av bygglov till genomförande. Innan kraftledningen byggs krävs en inlösningsförrättning, anskaffning av användningsrätt och ersättningsbehandling.

7.2 Genomförande och tidsplan

Planen kan börja genomföras när den har vunnit laga kraft. För genomförandet svarar områdets privata markägare.

7.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun handhar uppföljningen av hur området genomförs genom behövliga tillståndsförfaranden.

Sipoossa / Sibbo 19.11.2018

Jarkko Lyytinen
Asemakaavapäällikkö / Detaljplanechef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Konsultens kontaktuppgifter:
Eveliina Könttä, planläggningsarkitekt
Ramboll Finland Oy
tel. 040 6300480
eveliina.kontta@ramboll.fi

