



T 6

Taasjärven itäpuolen asemakaava Detaljplan för östra Tasträsk

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
12.10.2020

ASIA / ÄRENDE 1628/2016

Asemakaava koskee Söderkullan Taasjärven itäpuolen aluetta. Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt on esitetty liitteessä 9. Alue kuuluu Massbyn maarekisterikylään (419).

Asemakaavalla muodostuu alustavasti asuinkorttelit 620-640 sekä lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 48 ha.

Tämä selostus liittyy 2.10.2020 päivättyihin kahteen yleissuunnitelmakarttaan (1:2000). Kaavaselostus ja yleissuunnitelmakartat julkaistaan kunnan internet-sivuilla osoitteessa: www.sipoo.fi/t6.

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Selostuksen valokuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Selostuksen on laatinut Pieta Kupiainen, ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Kaavan laatija

Pieta Kupiainen, kaavoittaja

Jarkko Lyytinen, YKS 487, kaavoituspäällikkö

Asemakaavan pohjaksi tehdystä alueen yleissuunnittelusta ja havainnekuvien laatimisesta on vastannut Muuan Oy.

Detaljplanen gäller området på östra sidan av Tasträsket i Söderkulla. Planområdets fastigheter presenteras i bilaga 9. Området hör till jordregisterbyn Massby (419).

Genom detaljplanen bildas preliminärt bostadskvarteren 620–640 samt områden för närrecreation och gatuområden. Delgeneralplaneområdet omfattar ca 48 ha.

Beskrivningen gäller de två 2.10.2020 daterade översiktsplanekartorna (1:2 000). Planbeskrivningen och översiktsplanekartorna publiceras på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/t6.

Flygbilder i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Fotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

Beskrivningen har utarbetats av Pieta Kupiainen och översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Planens beredare

Pieta Kupiainen, planläggare

Jarkko Lyytinen, YKS 487, planläggningschef

Muuan Oy har ansvarat för den översiktsplanering som utgör underlag för detaljplanen och för utarbetandet av illustrationerna.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

VAIKUTUSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer

1628/2016

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.6.2016
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.6.2016

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 12.10.2020
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 12.10.2020
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Söderkulla

Kaavan nimi: Taasjärven itäpuoli

Kaavanumero: T6

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Söderkulla

Planens namn: Östra Tasträsk

Plan nummer: T6

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa, Taasjärven itäpuolella, noin 1-1,5 km Söderkullan keskustasta. Suunnittelualue rajautuu länsipuoleltaan järveen, pohjoisesta Taasjärvi III pientaloasuinalueeseen ja etelästä Pähkinälehdon laajennuksen kerrostaloalueeseen. Idässä suunnittelualueen raja noudattaa kunnan maanomistuksen rajoja, rajautuen vuoroin peltoalueeseen ja vuoroin metsäalueeseen. Uuden Porvoontien varteen on kaava-alueen

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Söderkulla, öster om Tasträsket cirka 1-1,5 km från Söderkulla centrum. Planeringsområdet gränsar i väster till träsket, i norr till småhusområdet Tasträsk III och i söder till höghusområdet i utvidgningen av Hassellunden. I öster följer planeringsområdets gräns gränserna för kommunens mark och ansluter sig dels till ett åkerområde, dels till ett skogsområde. Planområdets södra gräns följer Nya Borgåvägen på en sträcka av cirka

etelärajalta noin 400 metriä. Kaava-alue on kooltaan noin 48 hehtaaria.

Suunnittelualuetta on laajennettu idän suuntaan kesällä 2020, ottaen mukaan kunnan omistamat maa-alueet. Näin saadaan kaavoitettua tulevan kokoojakadun molemmille puolille asumista.

Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään kaavatyön edetessä.

400 meter. Planområdet omfattar ca 48 hektar.

Avgränsningen av planeringsområdet utvidgades österut sommaren 2020. Utvidgningsdelen består av kommunägd mark. Därmed kan man planlägga boende på bägge sidorna av den nya matargatan.

Planområdets slutliga omfattning preciseras under arbetets gång.



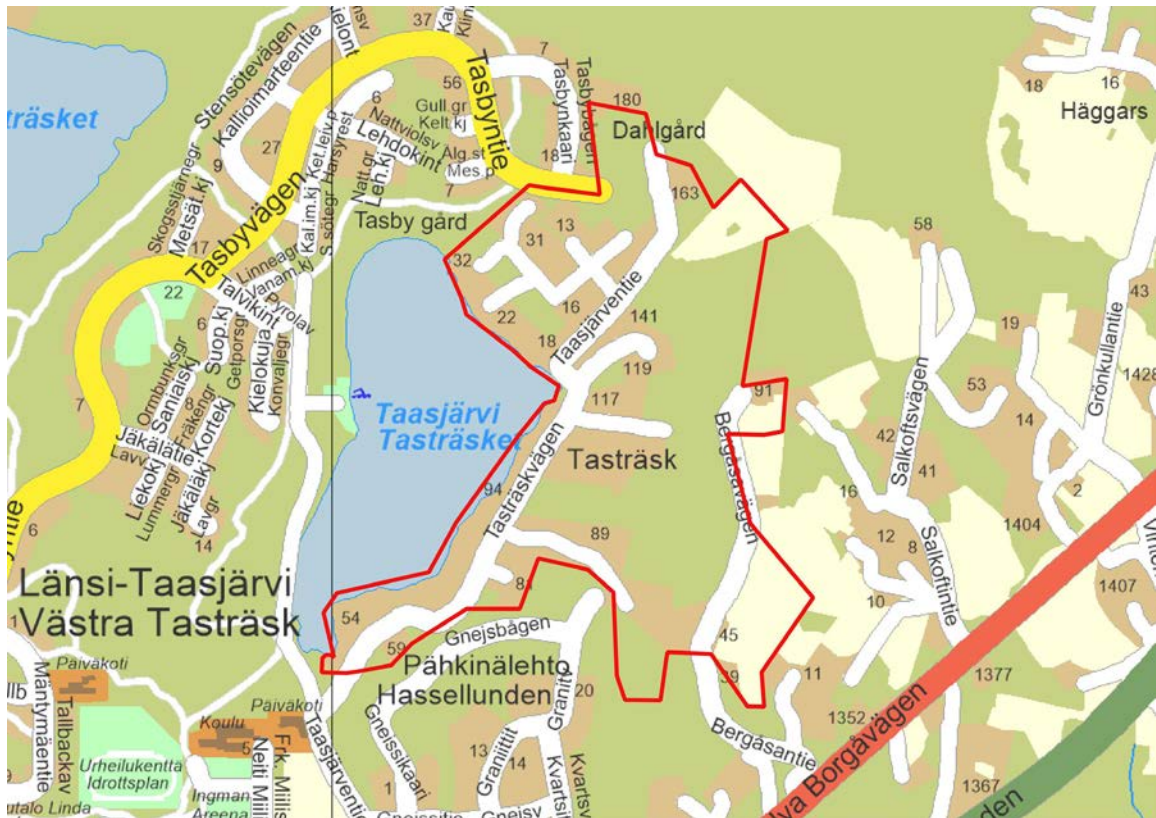
Suunnittelualue ilmakuvassa. Flygbild av planeringsområdet.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on kehittää Taasjärven itäpuolta pientaloasumiseen, ja mahdollistaa yleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentaminen. Kokoojakatu muodostaa uuden tieyhteyden Taasjärven ympäri, yhdistäen Graniittitien ja Tasbyntien toisiinsa. Alueelle suunnitellaan pientaloasumista noin 300-400 uudelle asukkaalle. Samalla linjataan alueen olemassaolevien kiinteistöjen jatkokehittämisestä pientaloasumiseen. Alueen luonne pyritään säilyttämään luonnonläheisenä ja huvilamaisena. Alueella on maisemallisia, sekä rakennushistoriallisia arvoja, jotka huomioidaan kaavoituksessa. Luontoarvojen suojelutarpeet on niin ikään kartoitettu. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024.

1.4 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla östra sidan av Tasträsket för småhusboende och göra det möjligt att bygga den matargata som har anvisats i delgeneralplanen. Matargatan förenar Granitvägen med Tasbyvägen och blir en ny vägförbindelse kring Tasträsket. I området planeras småhusbebyggelse för cirka 300–400 nya invånare. På samma gång dras riktlinjer upp för den fortsatta utvecklingen av de befintliga fastigheterna för boende. Man strävar efter att bevara områdets karaktär som ett naturnära villaområde. Området har landskapsvärden samt byggnadshistoriska värden som tas i beaktande vid planläggningen. Vidare har man kartlagt behovet av att skydda naturvärden. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2020–2024.



Kaava-alueen (rajuus on esitetty kartalla punaisella viivalla) sijainti kunnan opaskartalla. / Planområdets läge (avgränsningen anges på kartan med röd linje) på kommunens guidekarta.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	12
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
2.	TIIVISTELMÄ	15
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	15
2.2	Asemakaava	16
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	18
3.1.1	Luonnonympäristö	19
3.1.2	Rakennettu ympäristö	29
3.1.3	Maanomistus	38
3.2	Suunnittelutilanne	39
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	39
3.2.2	Maakuntakaava	40
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	41
3.2.4	Sibbesborgin osayleiskaava	31
3.2.5	Asemakaava	44
3.2.6	Rakennusjärjestys	44
3.2.7	Pohjakartta	45
3.2.8	Rakennuskiellot	45
3.2.9	Suojelupäätökset	45
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	46
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	46
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	47
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	47
4.3.1	Osalliset	47
4.3.2	Vireilletulo	47
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	48
4.4	Asemakaavan tavoitteet	49
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	49
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	49
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	51
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	52
5.1	Kaavan rakenne	52
5.1.1	Kokoojakatu	54
5.1.2	Vaihtoehto 1 "Kylänraitti"	54
5.1.3	Vaihtoehto 2 "Harjakaiset"	56

	5.1.4	Mitoitus	59
	5.1.5	Palvelut	64
5.2		Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	64
5.3		Aluevaraukset	64
5.4		Kaavan vaikutukset	65
	5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	65
	5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	68
	5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	70
	5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	71
	5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	71
	5.4.6	Vaikutukset maisemaan	72
5.5		Ympäristön häiriötekijät	72
5.6		Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	73
5.7		Nimistö	73

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	74
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	74
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	75
6.3	Toteutuksen seuranta	75

Kannen kuva: Näkymä kokoojakadulta (Muuan Oy).

1.4 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Sisällysluuttelo	8
1.5	Bilagor	12
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
2.	SAMMANDRAG	15
2.1	Olika skeden i planprocessen	15
2.2	Detaljplanen	16
3.	UTGÅNGSPUNKTER	18
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	18
3.1.1	Naturmiljön	19
3.1.2	Den byggda miljön	29
3.1.3	Markägförhållanden	38
3.2	Planeringssituationen	39
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	39
3.2.2	Landskapsplan	40
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	41
3.2.4	Delgeneralplan för Sibbesborg	41
3.2.5	Detaljplan	44
3.2.6	Byggnadsordning	44
3.2.7	Grundkarta	45
3.2.8	Byggförbud	45
3.2.9	Skyddsbeslut	45
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	46
4.1	Behovet av detaljplanering	46
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	47
4.3	Deltagande och samarbete	47
4.3.1	Intressenter	47
4.3.2	Anhängiggörande	47
4.3.3	Deltagande och växelverkan	48
4.4	Mål för detaljplanen	49
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	49
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	49
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	51
5.	REDOGÖRELSE FÖR ALTERNATIVEN TILL PLANUTKAST	52
5.1	Strukturen i alternativen till planutkast	52
5.1.1	Matargatan	54
5.1.2	Alternativ 1 "Bygatan"	54
5.1.3	Alternativ 2 "Taklagsfest"	56

5.1.4	Dimensionering	59
5.1.5	Service	61
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	64
5.3	Områdesreserveringar	64
5.3.2	Övriga områden	65
5.4	Planens konsekvenser	65
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	65
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	68
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	70
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	71
5.4.5	Sociala konsekvenser	71
5.4.6	Konsekvenser för landskapet	72
5.5	Störande faktorer i miljön	73
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	73
5.7	Namnbestånd	73
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	74
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	74
6.2	Genomförande och tidsplanering	74
6.3	Uppföljning av genomförandet	75

Pärbild: Vy från matargatan (Muuan Oy)

1.5 Liitteet

Laaditut liitteet:

- Liite 1: VE1 Yleissuunnitelmakartta
- Liite 2: VE2 Yleissuunnitemakartta
- Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4: Taasjärven itäpuolen tontinkäyttösuunnitelma
- Liite 5: VE1 Rakentamisvyöhykkeet
- Liite 6: VE2 Rakentamisvyöhykkeet
- Liite 7: Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys
- Liite 8: T6 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys
- Liite 9: Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt
- Liite 10: Taasjärven hulevesiselvitys
- Liite 11: Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma
- Liite 12: Meluselvitys
- Liite 13: Raportti öljyllä pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Taasjärven itäpuolen asemakaavaluonnoksen yhteydessä tehdyt selvitykset:

- T6 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016, muutettu 29.1.2017
- Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017
- Taasjärven Hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
- Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2013

1.5 Bilagor

Avfattade bilagor:

- Bilaga 1: ALT1 Översiktsplanekarta
- Bilaga 2: ALT2 Översiktsplanekarta
- Bilaga 3: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 4: Tomtanvändningsplan för östra sidan av Tasträsket
- Bilaga 5: ALT1 Byggnadszoner
- Bilaga 6: ALT2 Byggnadszoner
- Bilaga 7: Utredning av byggnadshistoria och kulturmiljö i detaljplanen för Östra Tasträsk
- Bilaga 8: Naturinventering för detaljplanerna T6 Östra Tasträsk och K8B Sandbacka
- Bilaga 9: Planområdets fastigheter
- Bilaga 10: Dagvattenutredning för Tasträsket
- Bilaga 11: Utredning av Tasträskets grundtillstånd och återställningsplan
- Bilaga 12: Bullerutredning
- Bilaga 13: Rapport om sanering av markområde förorenat av olja

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i anslutning till utkastet till detaljplan för Östra Tasträsk:

- T6 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016, muutettu 29.1.2017
- Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017
- Taasjärven Hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
- Taasjärven perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2013

- Taasjärven kunnostussuunnittelu - sedimentti-selvitys, Ramboll, 2014
- Selvitys Taasjärven itäpuolisen haja-asutusalueen jätevesien käsittelyn tasosta, Sipoon kunta 2015

Sibbesborgin osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

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

Sipoon yleiskaavaa 2025 varten tehdyt selvitykset:

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

Muut selvitykset:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)

nitelma, Ramboll 2013

- Taasjärven kunnostussuunnittelu - sedimentti-selvitys, Ramboll, 2014
- Selvitys Taasjärven itäpuolisen haja-asutusalueen jätevesien käsittelyn tasosta, Sipoon kunta 2015

Utredningar i anslutning till Sibbesborgs delgeneralplan:

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

Utredningar som gjorts för Generalplan för Sibbo:

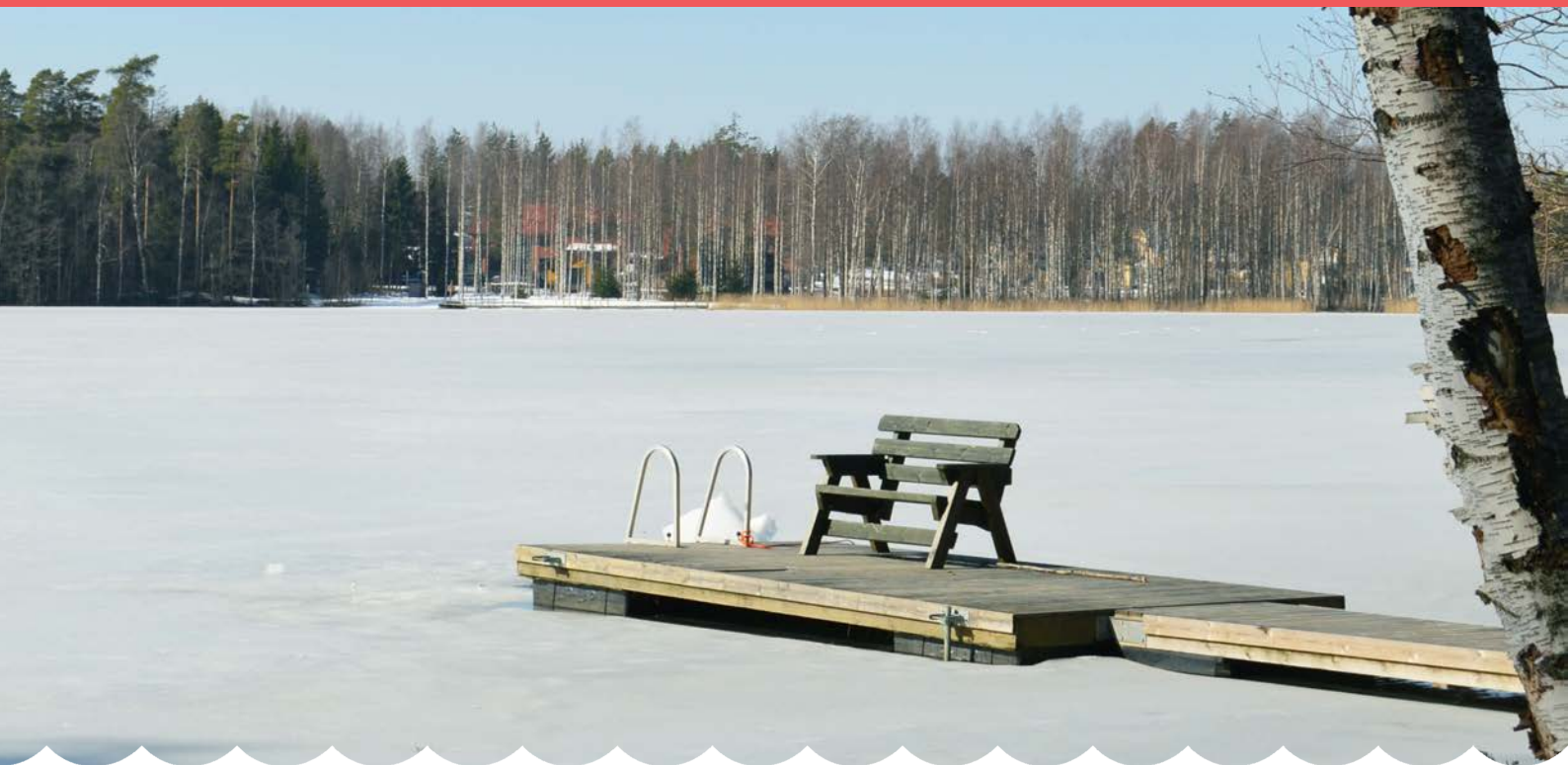
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy och Sito Oy, 2008

Övriga utredningar:

- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma Sibbo kommun, samkommunen för
- Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöry infra, Maa ja vesi, 2002)
- Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
- Utredningar om trafiken i Söderkulla
- Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys (Sito, 2015)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)

2 Tiivistelmä Sammandrag



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.6.2016 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Kaavoituksen tavoitteita ja lähtötietoja on kerätty paikallisilta jo ennen kaavan vireilletuloa. Kaava-hankkeen lähtötietojen keräämiseksi laadittiin karttakysely keväällä 2016. Kyselyyn oli mahdollista vastata sekä internetissä, että paperilla. Alueen maanomistajille järjestettiin myös työpaja asema-kaavan tavoitteiden asettelun pohjaksi 25.4.2016

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2020–2024.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 30.6.2016 fram offentligt för en period av 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Mål och utgångsinformation inför planläggningen hade samlats in av lokala invånare redan innan planen gjordes anhängig. För utgångsinformationen genomfördes en kartenkät våren 2016. Man kunde svara på enkäten både på internet och på papper. Markägarna i området medverkade på en workshop

Palvelutalo Lindassa (Amiraalintie 6, 01150 Söderkulla). Alueella järjestettiin myös kaavakävely 10.08.2016, jossa tutustuttiin kaavassa ratkaistaviin kohteisiin maastossa paikallisten kanssa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa järjestettiin työneuvottelu 16.9.2016.

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta varten laadittiin rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, sekä luontoselvitys.

Kaava-aluetta laajennettiin idän suuntaan kesällä 2020, jotta kokoojakadun molemmille puolille on mahdollista osoittaa asumista. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.7.2020. Kaava-alueen laajennusosa on kunnan maaomaisuutta.

Kaava-alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoista yleissuunnitelmaa luonnosvaiheeseen yhteistyössä konsultin kanssa (Muuan Oy). Luonnosvaihtoehdot käsiteltiin maankäyttöjaostossa 12.10.2020.

2.2 Asemakaava

Taasjärven itäpuolelle on laadittu luonnosvaiheeseen kaksi vaihtoehtoista yleissuunnitelmaa. Niistä saatujen mielipiteiden perusteella yhdistellään parhaat ominaisuudet yhdeksi asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen kokoojakadun rakentamisen Taasjärven ympäri, sekä pientalorakentamista sen molemmiin puoliin. Alueelle kaavoitetaan useita uusia omakotitalotontteja, sekä yhtiömuotoista asumista. Uudet tontit sulautetaan alueen pienimittakaavaiseen olemassa

som gav underlag för måluppställningen (25.4.2016 Servicehuset Linda på adressen Amiralsvägen 6, 01150 Söderkulla). Vidare ordnades en planpromenad 10.8.2016 där lokala invånare fick se de ställen i terrängen vars planering ska avgöras.

Med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) hölls ett samråd 16.9.2016.

I beredningsskedet utarbetades en utredning om byggnadshistoria och kulturmiljö samt en naturinventering.

Sommaren 2020 utvidgades planområdet österut för att boende ska kunna anvisas på båda sidorna av matargatan. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.7.2020. Kommunen äger marken i utvidgningsdelen.

För planområdet utarbetades två alternativa översiktsplaner i utkastskedet i samarbete med en konsult (Muuan Oy). Utkastalternativen behandlades i markanvändningssektionen 12.10.2020.

2.2 Detaljplanen

I utkastskedet har två alternativa översiktsplaner utarbetats för Östra Tasträsk. Utifrån de åsikter och utlåtanden som lämnas in om alternativen sammanförs de bästa egenskaperna till ett detaljplaneförslag.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga den matargata som avses i generalplanen kring Tasträsket med småhusbebyggelse på vardera sidan. I området anvisas ett flertal nya tomter för egnahemshus samt boende i bolagsform. De nya tomterna smälter samman med det befintliga beståndet av småhus och

olevaan rakennuskantaan, ja alue tullaan säilyttämään vehreänä ja luonnonläheisenä. Alueesta tulee entistä kiinteämpi osa Söderkullan taajamaa parempien liikenneyhteyksien ansiosta. Taasjärven itäpuoli sulautuu näin entistä paremmin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Arvokkaat luontokohteet, kuten pähkinäpensaslehdot ja rantasuo tullaan suojelemaan kaavalla. Hulevesien hallintaan tullaan kiinnittämään erityistä huomioita Taasjärven vedenlaadun ylläpitämiseksi.

Rakennushistoriallisesti- sekä maisemallisesti arvokas rantavyöhyke huomioidaan kaavoituksessa. Huonokuntoisten rakennusten korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen kuitenkin sallitaan. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä mahdollisesti arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista laaditaan kuntoselvitys ehdotusvaiheessa. Kuntoselvityksen tulosten ja Porvoon museon lausunnon perusteella päätetään kaavalla suojeltaviksi esitettävät rakennukset. Purkukuntoiset rakennukset on mahdollista korvata uudella samantyyppisellä rakennuksella.

Suunnittelualueen olemassaolevat tieyhteydet säilytetään. Taasjärventie pyritään säilyttämään rauhallisena tieyhteytenä, jossa tonteille ajo on sallittu, ja jossa läpiajoliikennettä ei sallita. Läpikulkuliikenne ohjataan uudelle kokoojakadulle. Alueelle osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn mahdollistavia reittejä, jotka yhdistävät sekä alueen osia, että ympäröiviä virkistysreittejä toisiinsa.

Korttelialueille osoitetaan tontteja luonnosvaihtoehdosta riippuen 20-30 omakotitalolle (AO) sekä 6-10 tonttia yhtiömuotoisille pientaloille (AP).

område kommer att bevaras som ett naturnära och grönskande bostadsområde. Tack vare de förbättrade trafikförbindelserna blir området mer integrerat i Söderkulla tätort. Östra sidan av Tasträsket smälter därmed bättre in i den befintliga samhällsstrukturen.

Värdefulla naturobjekt, som hassellundarna och strandmyren, kommer att skyddas i planen. Särskild uppmärksamhet kommer att fästas vid att upprätthålla vattenkvaliteten i träsket.

Strandzonen, som är värdefull både avseende byggnadshistoria och landskap, beaktas i planläggningen. Dock tillåts byggande som ersätter byggnader i dåligt skick samt tilläggsbyggande i liten omfattning. När det gäller byggnader som eventuellt klassificerats som värdefulla i utredningen om byggnadshistoria och kulturmiljö utarbetas en rapport om byggnadernas skick i förslagsskedet. Utifrån resultaten i konditionsrapporten och Borgå museums utlåtande fattas beslut om vilka byggnader som ska föreslås bli skyddade i planen. En byggnad som är i rivningsskick kan ersättas med en ny byggnad av samma typ.

De befintliga vägarna i planeringsområdet bevaras. Man strävar efter att bevara Tasträskvägen som en lugn väg där det är tillåtet att köra till tomterna. Därremot är genomfart förbjuden. Genomfartstrafiken hänvisas till den nya matargatan. I området anvisas promenad- och cykelleder som dels förenar de olika delarna av området, dels de omgivande rekreationslederna med varandra.

I kvartersområdena anvisas – beroende på utkastalternativet – tomter för 20–30 egnahemshus (AO) samt 6–10 tomter för småhus i bolagsform (AP).

3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 48 hehtaaria. Alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, koostuen jyrkistä rinteistä ja metsäisistä kalliioselänteistä. Taasjärven ranta on itäpuoleltaan jyrkkää, ja pohjois- sekä eteläosistaan loivempaa. Alueella sijaitsee 1930-luvulta alkaen rakentunutta loma-asutusta, ja muutama vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus. Rakentaminen on painottunut Taasjärven rantaan. Suunnittelualueen itäpuoli on metsäisempää ja harvempaan rakennettua. Rannassa sijaitsee yksityisten maanomistajien omistamia kiinteistöjä sekä neljä yksityisten maanomistajien vesioikeuden perusteella yhteishallinnassa olevaa ranta-alueita laitureineen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös peltoalueita koillis-, itä-, ja kaakkoisosissa. Tieverkon muodostavat kapeat hiekkatiet.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet omfattar ca 48 hektar. Den omväxlande terrängen består av branta sluttningar och skogsklädda bergåsar. Tasträskets strand är brant i öster, flackare i norr och söder. I området finns fritidsbebyggelse som vuxit fram sedan 1930-talet och ett fåtal byggnader som är avsedda för fast boende. Byggnaderna är till största delen belägna på stranden. Planeringsområdets östra del har mer skog och glesare bebyggelse. På stranden finns fastigheter som ägs av privata markägare samt fyra strandområden med bryggor som är i gemensam besittning utifrån privata markägares vattenrätt. I planområdet ingår också åkerområden i de nordvästra, östra och sydvästra delarna. Vägnätet består av smala grusvägar.

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on yleisilmeeltään vehreä ja metsäinen. Alueella on myös paljon avokalliota ja louhikkoa. Puutarhamaisilla piha-alueilla on paljon puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tonteilla on paikoin aitaamattomia ja rakentamattomia metsäalueita. Iso alue suunnittelualueesta on eri-ikäistä, talouskäytössä olevaa metsää. Alueen koilliskulmassa on edelleen viljelykäytössä oleva pelto.

Maisema

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö, 1993). Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Alueen länsipuoli on järven suuntaan viettävää jyrkkää, puustoista kalliorinnettä, jolla sijaitsee 1930-luvulta alkaen rakentunutta, maastonmuotoihin sovitettua rakentamista. Rakentaminen on keskittynyt rantaviivan läheisyyteen sekä järven suuntaan laskeville rinteille.

Alue on suomalaisittain tiivis ja kylämäinen. Samoin se edustaa varsinaista kesämökkirakentamisen valtakautta varhaisempaa vaihetta. Alue on mielenkiintoinen ja poikkeuksellinen esimerkki loma-asumisen historiassa. Loma-asunnot ovat kooltaan selvästi huvilakautta pienempiä. Pensas- ja muut aidat jäsentävät ympäristöä. Rakennukset on sijoitettu puiden lomaan. Taasjärven itäranalla on jokseenkin yhtenäinen rivi 1930-luvun jälkipuoliskon loma-asuntoja.

3.1.1 Naturmiljön

Planeringsområdet har en frodig och skoglig framtoning. Det finns rikligt med kala hållar och klippblock. De trädgårdsluknande gårdsplanerna har mycket träd och annan vegetation. På tomterna finns det ställvis icke-inhågnade och obebyggda skogsområden. En stor del av planeringsområdet utgörs av olikåldrig skog i ekonomibruk. I områdets nordöstra hörn finns en åker som alltjämt odlas.

Landskap

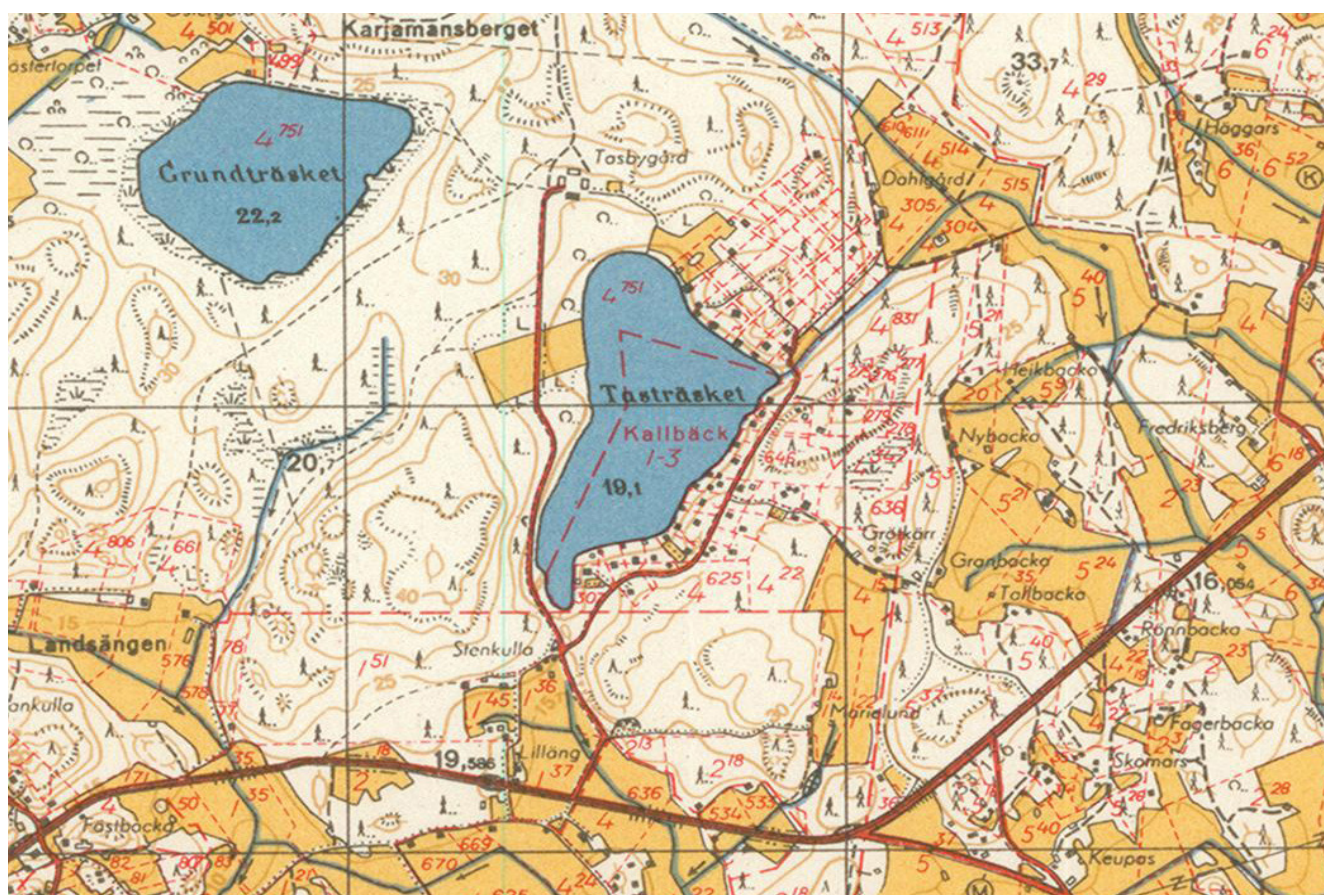
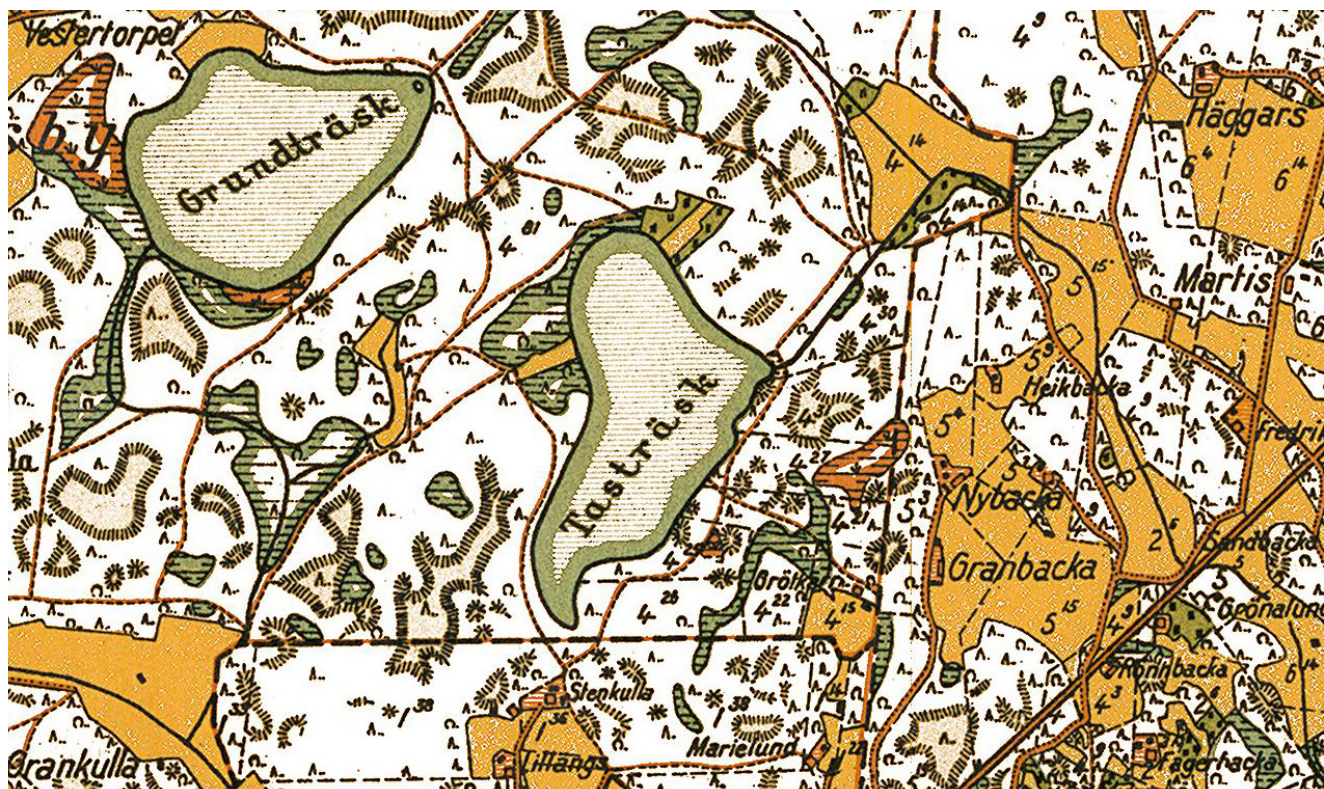
I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Planeringsområdet har varierande terrängformer. Västra sidan av planeringsområdet är en brant, skogsklädd sluttning mot träsket. Här har byggnaderna, som uppförts från 1930-talet, anpassats till terrängformerna. Byggnaderna står för det mesta nära strandlinjen samt på sluttningarna som vetter mot träsket.

Området är tätt och byalikt, typiskt finländskt. Det företräder samtidigt den fas som föregick den egentliga perioden när det blev populärt att bygga sommarstugor. Området är ett intressant och exceptionellt exempel i fritidsboendets historia. Fritidsbostäderna är klart mindre än under villaeran. Häckar och andra staket ger struktur åt miljön. Byggnaderna har placerats intill träd. På östra stranden av träsket finns en någorlunda sammanhängande rad av fritidsbostäder från senare hälften av 1930-talet.



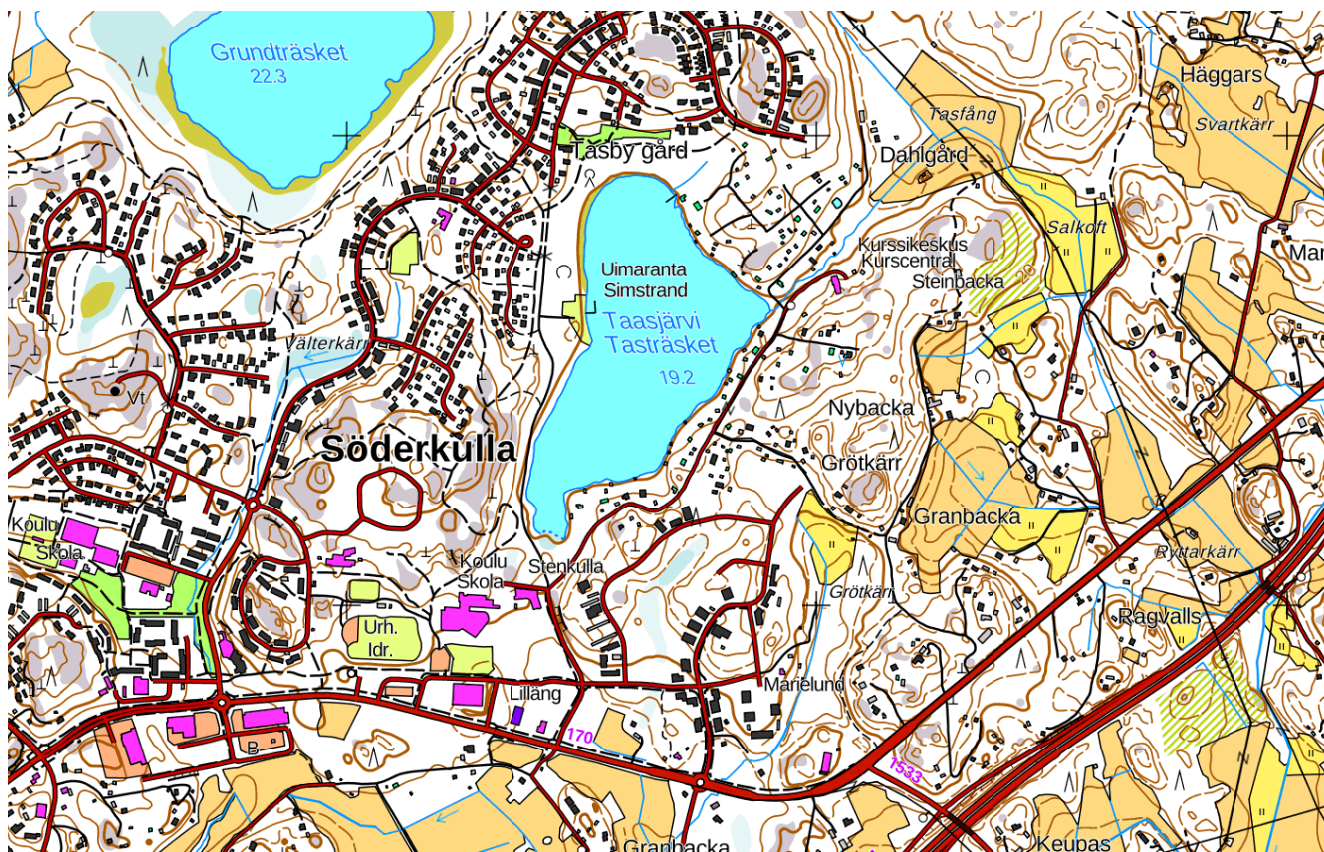
Ylhäällä vasemmalla: Sipoon pitäjänkartta 1700-luvulta. Taasjärvi sijaitsee etäällä kysäasutuksesta. Ylhäällä oikealla: alueen kartta vuodelta 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Alhaalla: Ote Kuninkaan kartastosta (1776-180). Järvi sijaitsee metsän keskellä.

Uppe till vänster: Sibbo sockenkartta från 1700-talet. Taasträsk ligger långt från byabyggsen. Uppe till höger: karta från 1843 (Karta öfver Sibbo socken). Nere: Utdrag ur Konungens kartverk (1776-180). Träsket ligger mitt i en skog.



Ylhäällä: Pitäjänkartassa vuodelta 1933 on esitetty järven itärannan v.1923 jakotoimituksen mukaiset kiinteistörajat. Järven rannalla on tässä vaiheessa kaksi peltotilkkua. (Maanmittaushallitus). Alhaalla: alueen kartta vuodelta 1957 (Maanmittaushallitus). Pellot ovat laajentuneet ja Taasjärven koillinen ja itäinen ranta on rakennettu.

Uppe: Sockenkartan från 1933 visar fastighetsgränserna på östra stranden enligt skiftesförrättningen 1923. I det skedet fanns det två åkerplättar på stranden. (Lantmäteristyrelsen). Nere: karta från 1957 (Lantmäteristyrelsen). Åkrarna har utvidgats och den nordöstra och östra stranden har bebyggts.



Ylhäällä: Peruskartta vuodelta 1991 (Maanmittauslaitos). Taasjärven itäpuolen rakennuskanta on lisääntynyt ja Porvoon moottoritie on rakentunut. Alhaalla: Alueen nykytila peruskartalla 18.9.2020 (Maanmittauslaitos). Söderkullan keskus on laajentunut Taasjärven suuntaan. Taasjärven länsipuoliset asuinalueet, sekä koulukeskus ovat rakentuneet, ja eteläpuolelle on rakentumassa Pähkinälehdon laajennusosa.

Uppe: Baskarta från 1991 (Lantmäteriverket). Byggnadsbeståndet har ökat på östra sidan av Tasträsket och Borgå motorväg har byggts. Nere: Nuläget på baskartan 18.9.2020 (Lantmäteriverket). Söderkulla centrum har brett ut sig i riktning mot Tasträsket. Bostadsområdena på västra sidan av träsket samt skolcentrumet har byggts upp och i söder växer utvidgningen av Hassellunden fram.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualueen topografia on vaihtelevaa. Alueella on paljon puustoisia kallioselänteitä, ja paikoitellen esiintyy avokallioita. Alueen länsipuoli on järven suuntaan viettävää jyrkkää, puustoista kalliorinnettä. Maaperä on pääosin kalliota ja hiekkamoreenia. Pienehköjä savikoita esiintyy Taasjärven pohjoispuolella, suunnittelualueen koillisosassa puron ympäristössä, sekä kaakkoiskulmassa. Alueen korkeimmat kohdat ovat noin 37 metriä merenpinnan yläpuolella. Taasjärven pinta on normaalisti noin 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeuserot alueella ovat siis parhaimmillaan 17 metriä.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä ja ominaisuuksia Sipoon alueella tehdyn kartoitustyön (Geologian tutkimuskeskus 2016) perusteella sulfaattimaiden esiintyvyys on arvioitu hyvin pieneksi tai pieneksi suurimmassa osassa kaava-alueetta. Alueen kaakkoiskulmaan on kuitenkin merkitty pienehkö alue, jossa sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on merkitty kohtalaiseksi.

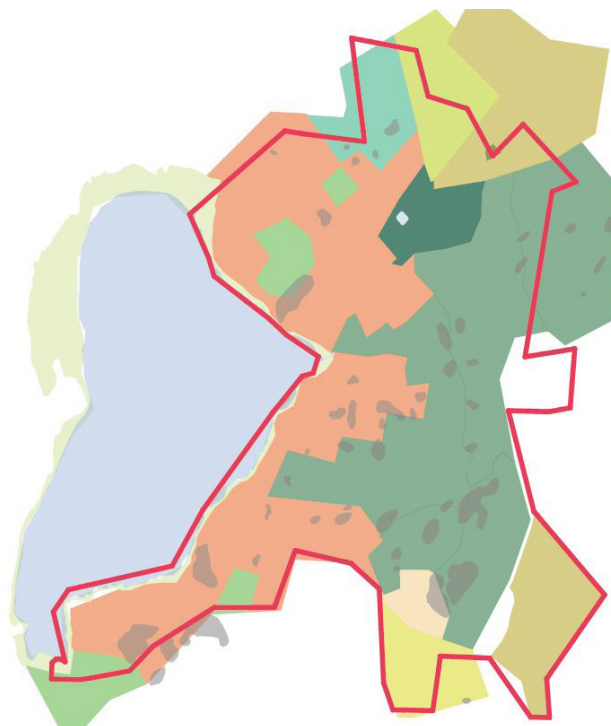
Topografi, jordmån och byggbarhet

Planeringsområdet har en omväxlande topografi. Det finns rikligt med skogsklädda bergåsar som varvas med kala hållar. Västra sidan av planeringsområdet är en brant, skogsklädd sluttning mot träsket. Jordmånen är i huvudsak berg och sandmorän. Relativt små lermarker förekommer på norra sidan av Tasträsket, kring bäcken i planeringsområdets nordöstra del samt i det sydvästra hörnet. De högsta punkterna i området ligger på cirka 37 meter ovanför havet. I Tasträsket är vattenståndet normalt cirka 20 meter ovanför havet. Höjdskillnaderna är således som mest 17 meter.

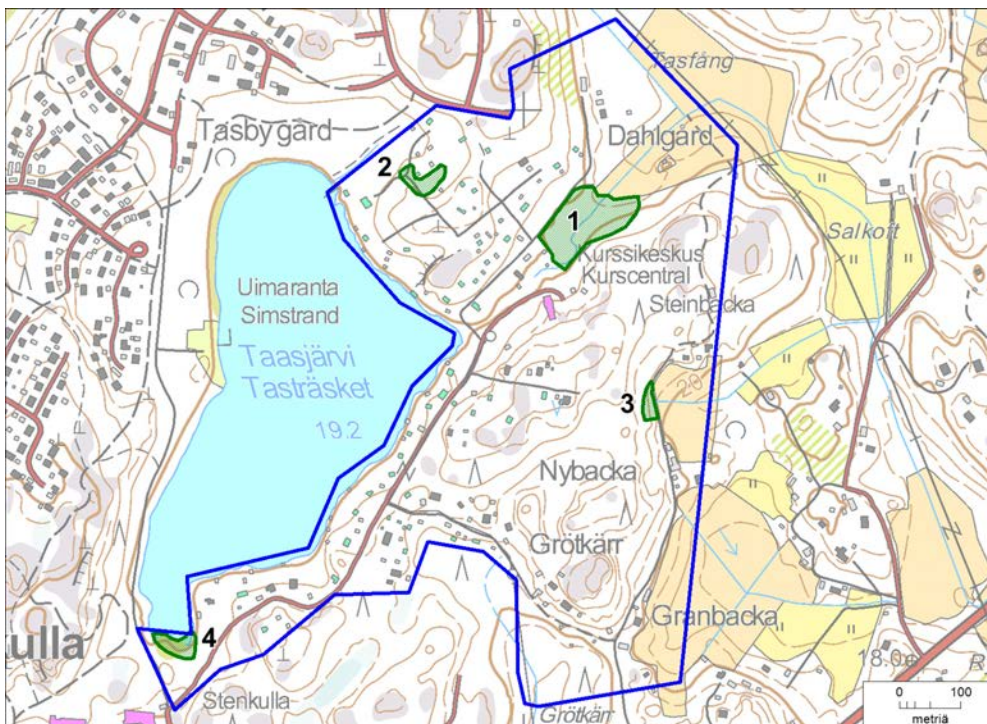
En kartläggning av sura sulfatjordar och deras egenskaper i Sibbon (Geologiska forskningscentralen 2016) har visat att förekomsterna är mycket små eller små i största delen av planområdet. I områdets sydöstra del har man dock markerat ett tämligen litet område där det med måttlig sannolikhet förekommer sulfatjordar.

KASVILLISUUS (kartta 1)

- Rantakasvillisuusvyöhyke ja rantakosteikkoalue
- (a) Avokallio
- (b) Asuintaloista ja vanhoista kesäasunnoista sekä niihin liittyvistä, puustoisista piha-alueista koostuva alue
- (c) Yhtenäiset metsäalueet rakentamisen seassa
- (d) Metsä
- Taasjärven laskupuron ympäristö ja metsärinne, joka on kavilajistoltaan ja puustoltaan erityisen arvokasta
- Kallioinen hakkuualue, jonka pohjoispäässä säästetty kalliomännikkö
- Hylätty, villiintynyt pihamaa
- Hylätty pelto
- (e) Viljelykäytössä oleva pelto
- Entinen tilakeskus, jonka pihamaata reunustavat metsittyneet niityt



Kasvillisuusalueiden luokittelu. Klassificering av vegetationsområden.



Itä-Taasjärven asemakaava-alueen luontokohteet. 1 = Taasjärven laskupuron lehto, 2 = luoteisosan pähkinäpensaslehto, 3 = itäosan pähkinäpensaikko ja 4 = Taasjärven rantasuo. Selvitysalue on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

Naturobjekt i detaljplaneområdet Östra Tasträsk. 1 = lund vid utloppsback, 2 = hassellund i nordvästra delen, 3 = hasselbuskar i östra delen och 4 = strandmyren. Det inventerade området visas på kartan med blå linje.

Kasvillisuus ja eläimistö

Pähkinäpesasesiintymät

Pähkinäpensaita kasvaa eri puolilla aluetta yksittäisinä pensaina ja muutaman pensaan ryhminä. Paikallisesti arvokkaiksi luontokohteiksi rajattiin laajimmat pähkinäpensasesiintymät, joista toinen sijoittuu pihamaiden reunoille alueen pohjois-osaan ja toinen harvennettuun pellonreunusmetsään selvitysalueen itäreunaan. Pohjoisemman esiintymän muita kasvilajeja ovat kielo, valkovuokko, metsäkurjenpolvi, metsäorvokki, näsiä ja kevätlinnunherne. Kohteen lähiympäristössäkin kasvaa runsaasti pähkinää pihamaiden laitamilla, mutta esiintymäksi on rajattu yhtenäinen, tihein pähkinäpensaskasvusto.

Alueen itärajalla oleva kasvusto on selvästi pienempi. Kookkaita pähkinäpensaita on metsänreunassa parisenkymmentä. Lisäksi alueella on joitakin metsän harvennuksesta

Flora och fauna

Förekomster av hasselbuske

Hasselbuskar växer på olika håll antingen som enskilda individer eller i grupper av några buskar. Som lokalt värdefulla naturobjekt avgränsades de största förekomsterna av hasselbuske, av vilka den ena finns längs gårdsplaner i områdets norra del och den andra i en gallrad skog längs en åkerkant i östra kanten av det inventerade området. Övriga växter på den nordligare förekomsten är liljekonvalj, vitsippa, skogsnäva, skogsviol, tibast och vårärt. I objektets näromgivning växer rikligt med hassel i utkanterna av gårdsplanerna, men det är bara den tätaste, sammanhängande gruppen av buskar som har avgränsats som förekomst.

Den andra förekomsten vid områdets östra gräns är klart mindre. I en skogskant finns ett tjugotal resliga hasselbuskar. Därtill finns några buskar som håller på att repa sig efter skogsgallring. Här växer inga

toipuvia pensaita. Paikalla ei kasva muita vaateliaita kasvilajeja. Kumpikaan esiintymistä ei täytä luonnonsuojelulain mukaisen suojeltavan pähkinäpensaslehdon vaatimuksia. Paikallisina luontokohteina molemmat esiintymät ovat kuitenkin säilyttämisen arvoisia.

Taasjärven rantasuo

Taasjärven eteläpäässä sijaitseva pieni rantasuo on säilynyt melko luonnontilaisena ja sitä voidaan pitää muutoin suottomalla suunnittelualueella paikallisesti arvokkaana luontokohteena. Noin 30 metriä leveän ja viitisenkymmentä metriä pitkän rantasuon kasvilajisto on monipuolista. Siihen kuuluvat mm. pullosara, jouhisara, raate, pyöreälehtikihokki ja suopursu. Metsänpuoleisessa korpireunuksessa on harmaapajua ja mustikkaa. Suo on syntynyt rannan soistuessaa ja rantanevan levittäytyessä vähitellen vesialueen suuntaan. Nevalle on hiljattain alkanut kasvaa hieskoivuja.

andra krävande växtarter. Ingendera förekomsten uppfyller kriterierna för hassellund som ska skyddas enligt naturvårdslagen. I egenskap av lokala naturobjekt är båda förekomsterna dock värda att bevaras.

Strandmyren vid Tasträsket

Den lilla strandmyren i södra ändan av träsket har bevarats i nästintill naturligt tillstånd och kan betraktas som ett lokalt värdefullt naturobjekt i ett område som för övrigt saknar myrar. Vegetationen är mångsidig på den cirka 30 meter breda och cirka 50 meter långa myren. Här växer bl.a. flaskstarr, trådstarr, vattenklöver, daggört och getpors. I den kärriga kanten mot skogen finns gråvide och blåbär. Myren har uppkommit allteftersom stranden försumpats och sumpmarken på stranden småningom brett ut sig mot vattenområdet. Här har det på senare tid börjat växa glasbjörkar. denna del. I samband med byggande bör grundläggningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.



Taasjärven eteläosan rantasuo kuvattuna syksyllä 2019.

Strandmyren i södra delen av Tasträsket, fotat hösten 2019

Pesimälinnusto

Pesintään viittaavia havaintoja tehtiin 40 lintulajista. Lähes kaikki lajit olivat metsälintuja tai rakennetuilla alueilla menestyviä lajeja. Taasjärven vesi- ja rantalinnusto on niukka. Laskennoissa tavattiin telkkä (1 pari), sinisorsa (2 paria, saattoivat pesiä alueen länsipuolella), rantasipi (1 pari) sekä rantalaiturilla pesinyt kalalokkipari.

Metsäalueiden runsaimmat lintulajit olivat pajulintu, peippo, punarinta ja musta-rastas, jotka kuuluvat runsaimpiin lintuihin muuallakin Etelä-Suomen metsäalueilla. Vähälukuisiin metsälajeihin kuuluivat mm. kultarinta, mustapääkerttu ja sirittäjä, jotka ovat elinympäristönsä suhteen vaateliaita lehtipuuvältaisten lehtojen ja nuorten lehtimetsien lajeja. Puustoltaan varttuneita ja vanhoja metsiä suosivista lajeista tavattiin palokärki, puukiipijä, töyhtötiainen ja pyy, jotka havaittiin selvitysalueen pohjoisosan varttuneimmissa metsäkuvioissa. Petolinnuista lajistoon kuului varpushaukka, joka pesi entisen kurssikeskuksen itäpuolisella metsäalueella. Pesää ei laskennoissa löydetty, mutta heinäkuussa paikalla oleskellut, hiljattain pesästä lähtenyt varpushaukkapoikue osoitti pesinnän onnistuneen.

Pienilmasto

Suunnittelualan länsipuoli on voimakkaasti länteen viettävää rinnettä, joka saa paljon aurin-gon säteilyä järven suunnalta. Se on ollut suotuisaa rakennusaluetta, minkä vuoksi järven ranta onkin rakennettu täyteen. Suunnittelualan itäpuoli taas viettää melko jyrkästi idän suuntaan, joka saa auringon säteilyä etenkin aamuisin. Ilmatieteen laitoksen mukaan alueen vuotuinen sademäärä on ollut n. 650–700 mm vuosina 1981–2010. Vuoden keskilämpötila on ollut noin 6 °C vuosina 1981–2019.

Det häckande fågelbeståndet

Observationer som tyder på häckning gjordes för 40 fågelarter. Nästan alla arter var skogsfåglar eller arter som klarar sig i bebyggda områden. Det finns knappt om vatten- och strandfåglar vid Tasträsket. Vid fågelräkningen påträffades knipa (1 par), gräs-sand (2 par, kan hända att de häckade väster om området), drillsnäppa (1 par) samt ett fiskmåspar som häckade på en brygga.

De rikligaste arterna i skogsområdena var lövsångare, bofink, rödhake och koltrast, vilka hör till de vanligaste fåglarna i skogarna i Södra Finland. Till de sällsyntare skogsarterna hörde bl.a. härmsångare, svarthätta och grönsångare. Dessa är mer krävande i fråga om livsmiljön och de föredrar lövträdsdominerade lunder och unga lövskogar. I fråga om arter som trivs i skogar med uppvuxna och gamla träd påträffades spillkråka, trädkrypare, tofsmes och järpe i de äldre skogsfigurerna i det inventerade områdets norra del. Bland rovfåglar påträffades häckande sparvhökar i skogen öster om f.d. kurscentralen. Själva boet hittades inte vid fågelräkningen men en kull som nyss lämnat boet sågs i juli, vilket visar att häckningen hade lyckats.

Mikroklimat

Västra sidan av planeringsområdet är en sluttning som vetter kraftigt västerut och får rikligt med sol från träskets håll. Det har varit ett populärt byggnadsområde och därför är stranden också nästan helt bebyggd. Östra sidan vetter återigen rätt så brant österut och får sol främst om morgnarna. Enligt Meteorologiska institutet har den årliga nederbördsmängden varit cirka 650–700 mm åren 1981–2010. Medeltemperaturen har varit cirka 6 °C åren 1981–2019.



Taasjärvi kesäpäivänä 2016.
Tasträsket på sommardag 2016.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa sen, että valtaosa piha-alueista avautuu suotuihin ilmansuuntiin.

Vesistöt ja vesitalous

Taasjärvi rajautuu suunnittelualueeseen sen länsipuolella. Järvi on pinta-alaltaan n. 18,4 ha ja keskisyyvyden on arvioitu olevan alle 2 m. Taasjärven altaan valuma-alue on kooltaan melko pieni järven kokoon suhteutettuna. Järveen ei laske yhtään puroa tai suurempaa ojaa, vaan valunta järveen tapahtuu pienten ojien ja norojen kautta sekä pintavaluntana. Järvi sijaitsee etelä-pohjois –suuntaisten kallioselänteiden välisessä painanteessa. Korkeimmillaan valuma-aluetta rajaavat selänteet nousevat n. 45 metriin mpy. Järven keskivedenpinnan korkeus on tasolla n. 20 metriä mpy.

Taasjärveä kuormittavat lähinnä valuma-alueen

Planlösningen gör det möjligt att öppna merparten av gårdsplanerna mot fördelaktiga väderstreck.

Vattendrag och vattenhushållning

Tasträsket gränsar till planeringsområdet i väster. Träsket utgör cirka 18,4 ha medeldjupet har uppskattats till under 2 m. Tillrinningsområdet är tämligen litet i förhållande till träskets storlek. Ingen bäck och inget större dike rinner ut i träsket, utan tillrinningen sker via små diken och rännilar samt som ytavrinning. Träsket ligger i en dal mellan bergåsar som går i sydlig-nordlig riktning. Åsarna kring träsket reser sig som mest till cirka 45 meter över havet. Medelvattenståndet i träsket är på nivån 20 meter över havet.

Tasträsket belastas främst av dagvatten från tillrinningsområdet och avloppsvatten från glesbygden. Det bedöms att den externa belastningen är

hulevedet ja haja-asutuksen jätevedet. Ulkoinen kuormitus on arvioitu vähäiseksi ja arvion mukaan Taasjärven rehevyyttä ylläpitää järven sisäinen kuormitus. Taasjärvi voidaan luokitella herkäksi vesistöksi valuma-alueen suhteellisen pienuuden, sekä järven mataluuden vuoksi. Taasjärven voi olettaa reagoivan herkästi ympäristössä tapahtuviin muutoksiin jolloin on perusteltua mahdollisimman tehokkaasti puuttua myös hulevesien aiheuttamaan kuormitukseen. Määrällinen hallinta eli hulevesien viivyttäminen virtaamapiikkinen tasaamiseksi ei Taasjärveen johtuvalle valunnoille ole merkittävässä roolissa. Taasjärvi tasaa tehokkaasti virtaamaa alajuoksulle. Vesi on kuitenkin hygieeniseltä laadultaan hyvää ja yksittäisiä sinileväkukintoja lukuun ottamatta soveltuu hyvin uintiin ja muuhun virkistyskäyttöön.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen koillisnurkassa, itäosassa ja kaakoiskulmassa on yhä viljelykäytössä olevia peltöjä. Alueen metsät ovat olleet virkistyskäytössä. Suuri osa metsäalasta on kunnan maaomaisuutta.

Luonnonsuojelukohteet

Kaava-alueesta on tehty luontoselvitys asemakaavoituksen tueksi vuonna 2017. Selvitys käsitti pesimälinnuston, lepakoiden, liito-oravan sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventoimisen. Itä-Taasjärven asemakaava-alueella tai sen lähellä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Alueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojeltujen luontotyyppien kriteerit. Alueella ei ole myöskään METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016) tai maakunnalliset LAKU-kriteerit (Salminen & Aalto 2012) täyttäviä kohteita. Taasjärven las-

obetydligt och att eutrofieringen upprätthålls av den interna belastningen i träsket. På grund av det förhållandevis lilla tillrinningsområdet och av att träsket är så grunt kan det klassificeras som ett känsligt vattendrag. Tasträsket kan antas reagera känsligt på förändringar i miljön. Därför är det befogat att ingripa i belastningen från dagvattnet så effektivt som möjligt. Att hantera volymerna, dvs. fördröja dagvattnet för att jämna ut flödestoppar, har ingen betydande roll för tillrinningen till Tasträsket. Tasträsket jämnar effektivt ut flödet till det nedre loppet. Vattnet är ändå bra till sin hygieniska kvalitet och med undantag av enstaka blåalgsblomningar lämpar det sig väl sig väl för simning och rekreationssbruk.

Jord- och skogsbruk

I planeringsområdets nordöstra hörn, östra del och sydvästra hörn finns det åkrar som fortfarande odlas. Skogarna i området är i rekreationsbruk. En stor del av skogsarealen ägs av kommunen.

Naturskyddsobjekt

En naturinventering utarbetades 2017 som stöd för detaljplaneringen. Inventeringen omfattade en utredning om det häckande fågelbeståndet, fladdermöss och flygekorror samt om vegetationen och värdefulla naturobjekt.

I Östra Tasträskets detaljplaneområde eller dess närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i riksomfattande naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken. I området finns inga objekt som uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt 29 § i naturvårdslagen. Det finns inte heller objekt som uppfyller kriterierna i METSO-programmet (Syrjänen m.fl. 2016) eller de landskapsvisa LAKU-kriterierna (Salminen & Aalto 2012). Utloppsbäcken är omgiven av en frisk, mesotrof lund som

kupuron ympäristössä on tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on Suomessa uhanalainen luontotyyppi (Raunio ym. 2008a, b). Myös pohjoispään laajin pähkinäpensasesiintymä on lehtoa, vaikkakin se sijaitsee osin pihamaan puolella.

Taasjärven eteläpään rantasuo on melko hyvin säilynyt, paikallisesti arvokas luontokohde. Selvitysalueen pohjoisrajalla kuviolla 19 sijaitseva kallioalue on tulkittavissa metsälain 10 §:n mukaiseksi erityisen arvokkaaksi elinympäristöksi. Metsälakia sovelletaan asemakaava-alueilla ainoastaan maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla. Kalliokohde sijaitsee suurimmaksi osaksi selvitysalueen ulkopuolella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Söderkullan taajama on laajentunut viime vuosina voimakkaasti Taasjärven suuntaan. Taasjärven

är en hotad naturtyp i Finland (Raunio m.fl. 2008a, b). Den största förekomsten av hasselbuskar i norra ändan är också en lund även om den delvis faller inom ett gårdsområde.

Strandmyren i södra ändan av träsket är tämligen väl bevarad och utgör ett lokalt värdefullt naturobjekt. Klipporna på figur 19 vid det inventerade områdets norra gräns kan tolkas som en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen. I detaljplanerade områden tillämpas skogslagen bara på de områden som anvisas för jord- och skogsbruk. Objektet är till största delen beläget utanför utredningsområdet.

3.1.2 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

På senare år har Söderkulla tätort utvidgats kraftigt i riktning mot Tasträsket. Planeringsområdet läge på träskets östra sida är utmärkt med tanke på samhällsstrukturen och kommer i framtiden att ansluta sig ännu smidigare till tätortens centrum.



Näkymä Taasjärventieltä järven suuntaan. Rantakaistaleella on eri aikakausilta peräisin olevaa huvilamaista puurakentamista. Vy från Tasträskvägen mot träsket. På strandremsan finns villaliknande träbyggande från olika tidsperioder.

itäpuolen suunnittelualueen sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti erinomainen, ja se liittyy tulevaisuudessa entistä saumattomammin taajaman keskusta. Taasjärven itäpuolelta on matkaa taajaman keskusta vain 1-2 km, riippuen lähteekö liikkeelle suunnittelualueen pohjois- vai eteläosista. Uusi kokoojakatu yhdistää Söderkullan asuinalueita toisiinsa entistä saumattomammin. Taasjärven itäpuolelta on lyhyt matka Uudelle Porvoontielle, jotka pitkin pääsee 30 minuutissa sekä Helsinkiin ja 20 minuutissa Porvooseen.

Asuminen

Suunnittelualueella on muutamia vakituksia asukkaita. Rakennuskannasta pääosa on rekisteröity vapaa-ajan asunnoiksi. Kesä-aikaan alueen asukasmäärä oletettavasti moninkertaistuu.

Palvelut

Taasjärven itäpuolen eteläosista on alle kilometrin matka lähimpiin kaupallisiin palveluihin. Suunnittelualueen pohjoisosista matkaa niihin on noin 2 kilometria. Sipoonlahden koulu ja päiväkotit sijaitsevat alle 500 metrin päässä suunnittelualueen eteläosasta. Söderkullan keskustan alueella muutaman kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee kirjasto, terveyskeskus, kolme isoa päivittäistavara kaupaa, sekä muutamia erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Helsingin ja Porvoon palvelut ovat saavutettavissa julkisella liikenteellä ja henkilöautolla. Suunnittelualueella sijaitsee myös Helsingin kristillisen yhdistyksen omistuksessa oleva entinen kurssikeskus, jossa toimii nykyisin kehitysvammaisten perhekoti.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähellä Uutta Porvoontietä, jolta on erinomaiset kulkuyhteydet Helsingin ja Porvoon suuntiin. Uudelle Porvoontielle kuljetaan Taasjärventien kautta ja tulevaisuudessa ensisijaisesti uutta

Avståndet från Tasträskets östra sida till centrum är bara 1–2 km beroende på om man räknar det från planeringsområdets norra eller södra delar. Den nya matargatan sammanför bostadsområdena i Söderkulla till en allt naturligare helhet. Från östra sidan av Tasträsket är avståndet kort till Nya Borgåvägen, längs vilken man åker på 30 minuter till Helsingfors och 20 minuter till Borgå.

Bosättning

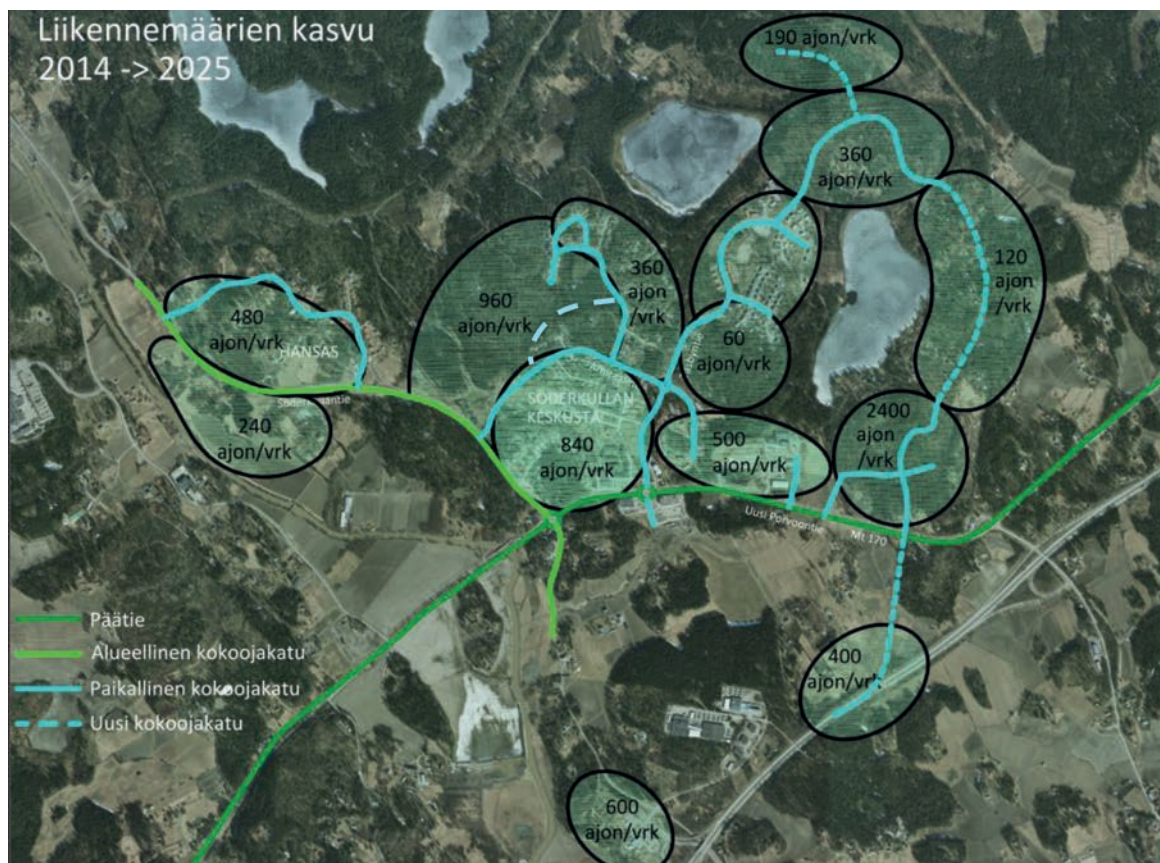
Det finns några fast bosatta invånare i planeringsområdet. Byggnadsbeståndet är i huvudsak registrerat som fritidsbostäder. Man kan anta att antalet invånare mångdubblas sommartid.

Service

Från de södra delarna av Tasträskets östra sida är avståndet till den närmaste kommersiella servicen mindre än en kilometer. Från de norra delarna av planeringsområdet är avståndet cirka 2 kilometer. Sipoonlahden koulu och ett daghem finns på ett avstånd av mindre än 500 meter från planeringsområdets södra del. I centrum av Söderkulla, inom några kilometers radie från planeringsområdet, finns ett bibliotek, en hälsocentral, tre stora dagligvaruaffärer samt några specialaffärer och restauranger. Servicen i Helsingfors och Borgå kan nås med kollektiva trafikmedel och personbil. I planeringsområdet finns också en före detta kurscentral som ägs av föreningen Helsingin kristillinen ydistys. Här drivs nuförtiden ett familjehem för utvecklingsstörda.

Trafik

Planområdet ligger nära Nya Borgåvägen, som har utmärkta förbindelser i riktning mot Helsingfors och Borgå. Till Nya Borgåvägen färdas man via Tasträskvägen och i framtiden i första hand längs den nya matargatan.



Uuden maankäytön tuottama liikenteen lisäys vuodesta 2015 ennustevuoteen 2025 (ajoneuvoa vuorokaudessa). Söderkullan liikenteellinen selvitys (2015, Sito).
Ökningen av trafiken som den nya markanvändningen medför från år 2015 till prognosåret 2025 (fordon per dygn). Söderkullan liikenteellinen selvitys (2015, Sito).

kokoojakatua pitkin.

Taasjärven itäpuolen nykyinen tieverkko koostuu kapeista hiekkateistä. Taasjärventie yhdistää alueen Uuteen Porvoontiehen (Mt 170), ja toimii ikään kuin alueen sisäisenä kokoojakatuna. Rannassa alueen halki kulkee Taasjärventie, josta haarautuu itään mäkisiä poikkiyhteyksiä. Taasjärven ympäri on toivottu jalankulku- ja pyöräilytietä. Tällä hetkellä järven ympäri pääsee vain epävirallisia polkuja pitkin kävellen.

Tämä asemakaava mahdollistaa uuden kokoojakadun rakentamisen Taasjärven ympäri. Sen toteutuminen mahdollistaa henkilöautoliikenteen ja julkisen bussiliikenteen Taasjärven ympäri, ja yhdistää rakentuvan Taasjärven itäpuolen alueen tiiviisti Taasjärven pohjoispuolisiin asuinalueisiin

Det nuvarande vägnätet på Tasträskets östra sida består av smala grusvägar. Tasträskvägen förenar området med Nya Borgåvägen (lv 170) och fungerar som en intern matargata. På stranden klyvs området av Tasträskvägen, från vilken tvärförbindelser förgrenar sig österut i kuperad terräng. Det har lagts fram önskemål om en gång- och cykelväg kring träsket. För närvarande kan man ta sig runt träsket bara till fots längs inofficiella stigar.

Denna detaljplan gör det möjligt att bygga en ny matargata kring Tasträsket. På den kan personbilar och bussar köra runt Tasträsket, vilket binder den nya bosättningen på östra sidan samman med bostadsområdena norr om träsket och i Söderkulla centrum. Tasbyvägen i norr och Granitvägen i söder har båda anlagts ända till planeringsområdets gräns. I framtiden kommer matargatan att förena nämnda

ja Söderkullan keskustaan. Pohjoispuolinen Tasbyntie ja etelänpuolinen Graniittitie on molemmat rakennettu suunnittelualueen rajalle asti. Tulevaisuudessa kokoojakatu yhdistää nämä tiet toisiinsa ja toimii alueen pääasiallisena kulkureittinä. Tähän asti Taasjärven itäpuolen alue on ollut ”pussinperä”, mikä synnyttää paljon edestakaista liikennettä.

Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Uudella Porvoontiellä, kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät pysäkit ovat Miilin terminaali ja Graniittitie. Porvoon ja Helsingin väliä liikennöi Helsingin seudun liikenteen bussi numero 848. Sen vuoroväli on parhaimmillaan noin 20 minuuttia. Miilin terminaalista pääsee bussilla myös suoraan Helsingin Itäkeskukseen, jossa on mahdollisuus vaihtaa metroon. Miilin terminaalissa pysähtyvät myös useat Sipoon sisäiset bussilinjat. Sipoo kuuluu HSL-alueen D-vyöhykkeeseen.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualueen eteläosan halki kulkee joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve-merkintä. Se merkitsee, että tulevaisuudessa on tarkoitus kehittää ympäröivän alueen seudullisia joukkoliikenteen yhteyksiä itä-länsi-suunnassa.

Virkistys

Taasjärven itäpuolella ei ole varsinaisia ulkoilureittejä, mutta sieltä on hyvät yhteydet kunnan ylläpitämille virkistysreiteille. Taasjärven länsipuoli on kaavoitettu puistoksi tai lähivirkistysalueeksi, jonne on pääsy Taasjärventieltä järven eteläpäädyssä. Taasjärven länsipuolella kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy 5 km ja 10 km ulkoilureitteihin Grundträsketin ja aina Pilvijärven ympäri. 3km mittainen valaistu ulkoilureitti sijaitsee Söderkullan keskustan länsipuolella. Lumisina talvina Taasjärven länsipuolella kulkevalla reitillä on hiihtolatu, jossa kävely on kielletty. Taasjärven itäpuolen alueen metsillä on virkistysarvoa.

vägar och fungera som områdets huvudväg. Hittills har Tasträskets östra sida varit lik en återvändsgränd där man är tvungen att köra fram och tillbaka.

De närmaste hållplatserna för kollektivtrafiken finns vid Nya Borgåvägen, på promenadavstånd från planeringsområdet. Miilis terminal och Granitvägen är de närmaste hållplatserna. HRT:s buss nummer 848 trafikerar mellan Borgå och Helsingfors. Turintervallet är som bäst cirka 20 minuter. Från Miilis terminal kan man åka buss direkt till Östra centrum i Helsingfors, där man kan byta till metro. Vid Miilis terminal stannar också flera av Sibbos interna busslinjer. Sibbo hör till D-zonen av HRT-området.

I Generalplan för Sibbo 2025 finns beteckningen för en utvecklingskorridor/ett förbindelsebehov för kollektivtrafik genom södra delen av planeringsområdet. Det innebär att man i framtiden har för avsikt att utveckla de regionala kollektivtrafikförbindelserna till omgivningen i östlig-västlig riktning.

Rekreation

På östra sidan av Tasträsket finns inga egentliga friluftsleder men däremot goda förbindelser till kommunens rekreationsleder. Västra sidan av Tasträsket har planlagts som park eller område för närrekreation, som nås från Tasträskvägen i södra spetsen av Tasträsket. På västra sidan av träsket löper en friluftsled som ansluter till de 5 respektive 10 km långa friluftslederna kring Grundträsket och Molnträsket. Väster om Söderkulla centrum finns en 3 km belyst friluftsled. Under snöiga vintrar dras ett skidspår längs friluftsleden på träskets västra sida och då är det förbjudet att promenera där. Skogarna öster om träsket har ett rekreativvärde.

Där som strandlinjen gör en båge i nordost finns en privat badstrand som flera av områdets fastighetsägare har rätt att nyttja. På Tasträskets västra

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Sibbesborgin osayleiskaavaa varren alueelta on tehty meluselvitys vuonna 2018 (WSP). Suurin melulähde on Uudelta Porvoontieltä (Mt 170) kantautuva liikennemelu. Suurimmassa osassa suunnittelualuetta päiväajan keskiäänitaso pysyy alle 45 dB. Kuitenkin suunnittelualueen eteläisissä-, ja itäisissä osissa on alueita, joissa 45 ja paikoitellen 50 dB ylittyy. Myös järven pintaa pitkin kantautuu jonkin verran melua, joka pysyy kuitenkin alle 45 dB.

Vuoteen 2035 tehdyssä ennusteessa melutaso tulee kohoamaan alueella jonkin verran, mutta pysyy edelleen valtioneuvoston asuinalueille asettaman 55 dB:n ohjeellisen päivämeluarvon, ja 45 dB:n ohjeellisen yömeluarvon alapuolella.

Pilaantuneet maa-alueet

Taasjärven suunnittelualueen keski-osassa on sattunut pienialainen oikosulun aiheuttama muuntajavahinko vuonna 2007, jolloin maahan pääsi valumaan jonkin verran muuntajaöljyä. ELY-keskuksen kohderaportin mukaan kunnostus suoritettiin kaivuna 26.6.2007. Maata poistettiin kaikkiaan 6660 kg. Alueen maankäyttöä ei ole rajoitettu, mutta kiinteistöltä mahdollisesti poisvietävät kohonneita pitoisuuksia (pitoisuudet kynnysarvon ja alemman ohjearvon välillä) haitta-aineita sisältävät maa-ainekset on toimitettava asianmukaiseen vastaanottopaikkaan. Alueen käytöllä ei ole rajoitteita ellei mitään uutta ilmene.

Muinaismuistot

Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole todettuja muinaismuistoja.

Störningsfaktorer i omgivningen

Buller

Inför delgeneralplanen för Sibbesborg gjordes en bullerutredning i området år 2018 (WSP). Trafikbullret från Nya Borgåvägen (lv 170) är den största bullerkällan. I största delen av planeringsområdet hålls medelbullernivån dagtid under 45 dB. I de sydligaste och östligaste delarna finns dock områden där 45 och ställvis 50 dB överskrids. Buller hörs i viss mån också över träsket, men överskrider inte 45 dB.

Enligt prognosen fram till 2035 kommer bullernivån att stiga något i områden, men fortsättningsvis stanna under 55 dB dagtid och 45 dB nattetid enligt statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån i bostadsområden.

Förorenad mark

I den mellersta delen av planeringsområdet inträffade 2007 en transformatorskada till följd av en kortslutning. En liten mängd transformatorolja rann ut i marken. Enligt en rapport från NTM-centralen sanerades området genom grävning 26.6.2007. Inalles 6 660 kg jord avlägsnades. Markanvändningen i området har inte begränsats, men jordmaterial som eventuellt ska bort från fastigheterna och som innehåller förhöjda halter av skadliga ämnen (halter mellan tröskelvärde och det lägre riktvärde) ska föras till en tillbörlig mottagningsplats. Det finns inga begränsningar för användningen av området om inget nytt framkommer.

Fornminnen

Enligt fornlämningsregistret har inga fornminnen konstaterats i planeringsområdet.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelukohteet

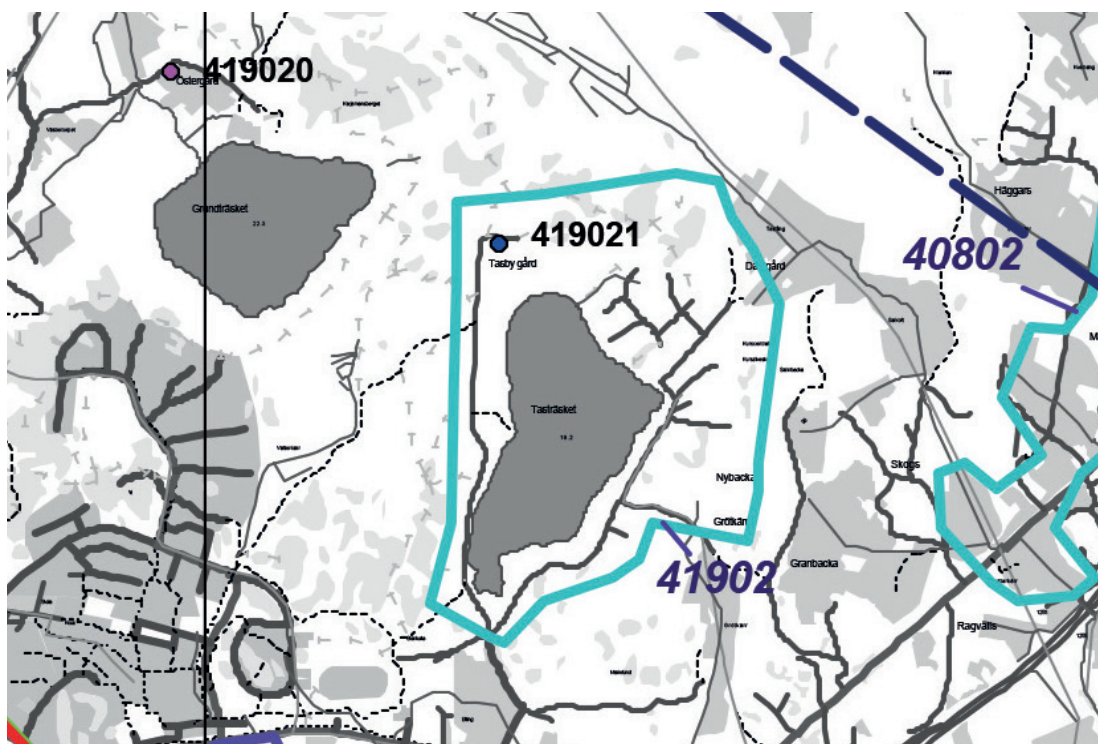
Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia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

Inventoinnin mukaan Taasjärven ympäristö (aluekohde 41902) eli suuri osa kaava-alueesta sijoittuu luokkaan 2, eli on paikallisesti arvokas. Selvityksessä todetaan näin: *"Luokkaan 2 on luettu sellaiset*

Skyddade objekt i den byggda kulturmiljön och landskapet

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

Enligt inventeringen hör omgivningen kring Tasträsket (områdesobjekt 41902), dvs. en stor del av planområdet till klass 2, lokalt värde. I inventeringen konstateras följande: *"Till klass 2 räknas sådana*



Ote Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksestä (Lehto, Peltonen, Valkama Oy, 2005)
 Utdrag ur Sibbo kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning (Lehto, Peltonen, Valkama Oy, 2005)

kohteet, jotka sisältävät luokkien 1 ja 1-2 ominaisuuksia, kuitenkin säilyneisyytensä ja esteettisen arvonsa suhteen jonkin verran vähäisemmässä määrin. Niillä on oma paikallinen merkityksensä." Lisäksi todetaan näin: "Luokkiin 2 ja 2-3 kuuluvien, paikallisia arvoja sisältävien alueiden ominaislaadun säilyminen on lisäksi turvattava. Luokkaan 2 sisältyvien kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja säilymisen turvaamista erittäin suotavana."

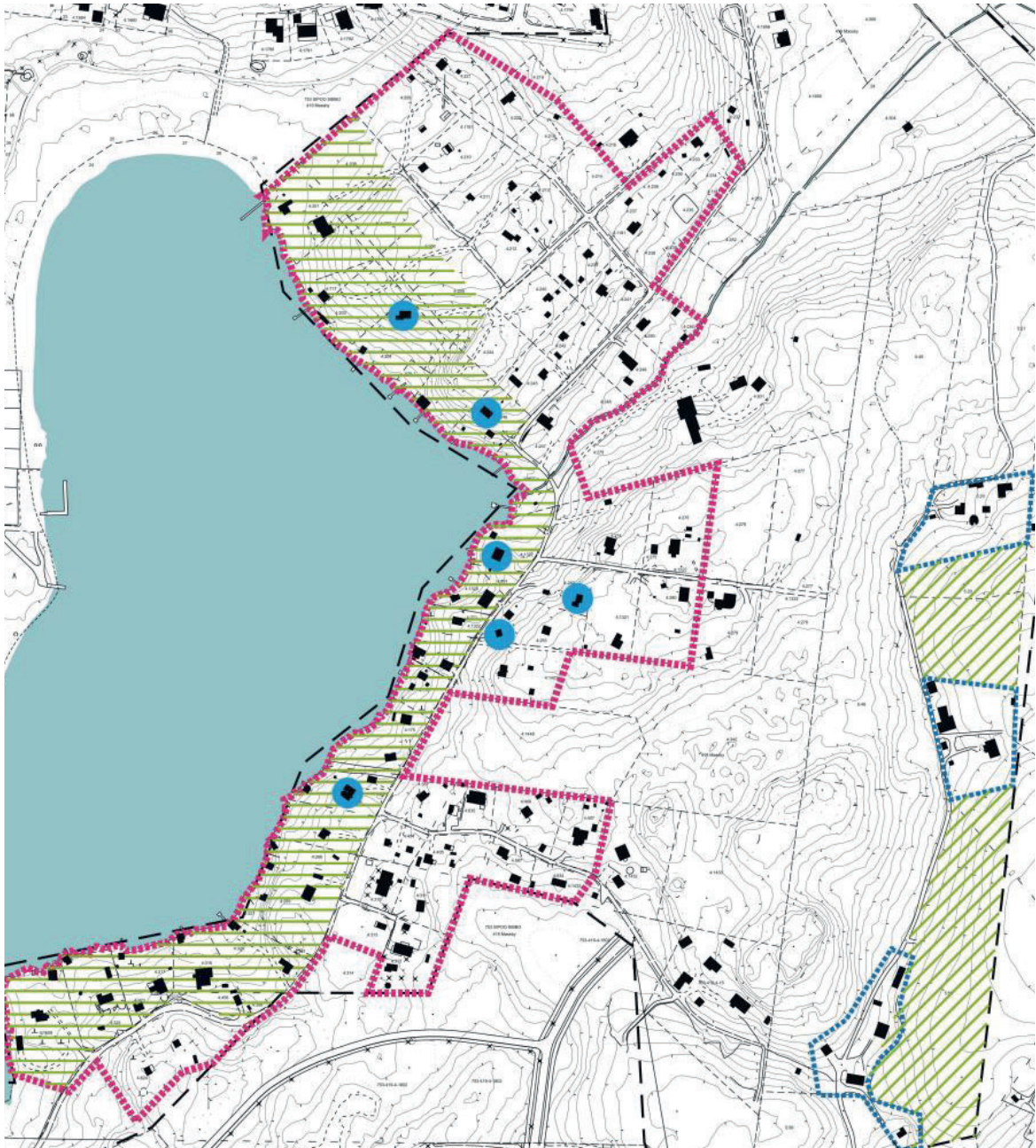
Taasjärven rannat omaavat arkkitehtuurillisia, historiallisia, sekä ympäristöllisiä arvoja. Alue on suomalaisittain varhainen ja kylämäisyydessään hieman poikkeuksellinen esimerkki kesämökkikulttuurista. Alue on tiivis ja kylämäinen. Samoin se edustaa varsinaista kesämökkirakentamisen valtakautta varhaisempaa vaihetta. Alue on mielenkiintoinen ja poikkeuksellinen esimerkki loma-asumisen historiassa. Loma-asunnot ovat kooltaan selvästi huvilakautta pienempiä. Pensas- ja muut aidat jäsentävät ympäristöä. Rakennukset on sijoitettu puiden lomaan. Taasjärven itärannalla on jokseenkin yhtenäinen rivi 1930-luvun jälkipuoliskon loma-asuntoja. Melko nuori kulttuurimaisema, pääosin virkistysmaisema. Järven pohjoispuolella ja luoteispuolella on ollut niittyjä ja 1900-luvulla raivattuja pieniä peltoja.

Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys
Asemakaavatyötä varten Taasjärven itäpuolen alueesta on myös tehty rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017). Alueen arvot liittyvät keskeisesti rakennuskantaan. Lomamökit pihapiireineen muodostavat monimuotoisen, hyvin säilyneen ja harvinaisen kokonaisuuden. Rakennukset vaihtelevat kooltaan omakotitaloista pieniin siirtola-puutarha-mökki-tyyppisiin rakennuksiin. Ikähaitari

objekt som innehåller egenskaper i klasserna 1 och 1–2 men i mindre omfattning med hänsyn till hur de har bevarats och hurdant estetiskt värde de har. De har en egen lokal betydelse." Vidare fastställs följande: "Därtill ska det säkerställas att särdragen hos de lokalt värdefulla områdena som hör till klasserna 2 och 2–3 bevaras. Med utgångspunkt i inventeringen rekommenderas det att objekten i klass 2 betraktas som lokalt viktiga och att bevarandet av dem säkerställs."

Stränderna kring Tasträsket har arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden. Mätt med finländska mått är området ett tidigt och med sina byliknande drag ett exceptionellt exempel på sommarstugekulturen. Området är strukturerat som en tät, finländsk by. Det företräder samtidigt den fas som föregick den egentliga perioden när det blev populärt att bygga sommarstugor. Området är ett intressant och exceptionellt exempel i fritidsboendets historia. Fritidsbostäderna är klart mindre än under villaeran. Häckar och andra staket ger struktur åt miljön. Byggnaderna har placerats intill träd. På östra stranden av träsket finns en någorlunda sammanhängande rad av fritidsbostäder från senare hälften av 1930-talet. Ett tämligen ungt kulturlandskap, i huvudsak ett rekreationslandskap. På norra och nordvästra sidan av träsket har det funnits ängar och små åkrar som röjts på 1900-talet.

Utredning om byggnadshistoria och kulturmiljö
För detaljplanearbetet på östra sidan av Tasträsket har det också utarbetats en utredning av byggnadshistoria och kulturmiljö (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017). Områdets värden är nära förknippade med byggnadsbeståndet. Fritidsstugorna och gårdsplanerna kring dem bildar en mångfacetterad, väl bevarad och sällsynt helhet. Byggnaderna varierar i storlek från egnahemshus till den typ av små stugor som brukar finnas i kolonial-



Taasjärven 1930-1970 rakentuneen loma-asutuksen rakennettu kulttuuriympäristö



Bergåsentien yhdistämien pihapiirien rakennettu kulttuuriympäristö



Säilytettävä väljästi rakennettu ja puustoinen rantavyöhyke



Avoimena säilytettävä peltoaukea



Erityiset, rakennustaiteellisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet

Yhteenvedo Taasjärven itäpuolen kulttuurihistoriallisista- ja rakennustaiteellisista arvoista.
 Sammandrag av östra Tasträskets kulturhistoriska- och byggnadskonstverksvärderingar.
 Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017).

ylletty usealle vuosikymmenelle: kiinteistörekisterin mukaan alueen rakennukset on rakennettu 1930-luvun lopussa, 1940- ja 1950-luvulla sekä 1960-luvun alussa.

Vaikka rakennusten ulkoasussa ja iässä on suurta variaatiota, muodostavat ne kuitenkin yhtenäisen kokonaisuuden, koska kaikki edustavat arkkitehtuuriltaan samankaltaista varhaista, vaatimatonta loma-asuntorakentamista. Rakennuksiin liittyvät isot puutarhat, ja usein aidat rajaavat puutarhoja tieltä. Vaalittavia piirteitä ovat hyvin säilynyt rakennuskanta, näkymät Taasjärvelle, ja alueen puutarhat.

3.1.3 Maanomistus

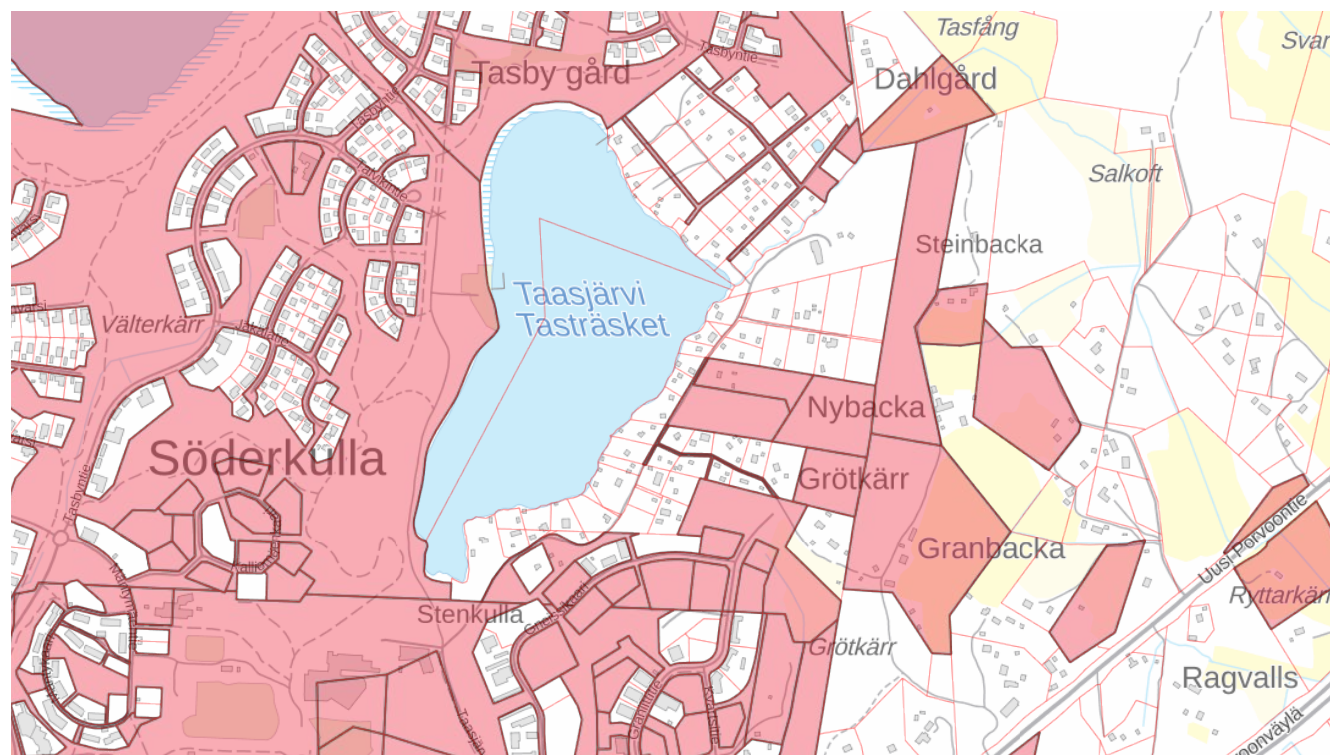
Suunnittelualueesta noin puolet on yksityisessä omistuksessa, ja puolet on kunnan maaomaisuutta. Suunnittelualueen koko rantaviiva on yksityisessä omistuksessa. Taasjärven koilliskulmassa on yhteiskäyttöimaranta, johon 42 kiinteistöllä on käyttö-

trädgårdar. Byggnaderna har uppförts under flera årtionden: enligt fastighetsregistret har byggnaderna i området uppförts i slutet av 1930-talet, på 1940- och 1950-talen samt i början av 1960-talet.

Även om byggnadernas exteriörer och ålder uppvisar stora variationer utgör de en sammanhängande helhet eftersom alla avseende arkitekturen företräder samma slags tidiga, anspråkslösa fritidsbebyggelse. Husen har stora trädgårdar som i många fall har en häck mot vägen. Det väl bevarade byggnadsbeståndet, vyerna mot Tasträsket och trädgårdarna är drag att värna om.

3.1.3 Markägförhållanden

Ungefär hälften av planeringsområdet är privatägt och hälften är kommunägd mark. Hela strandlinjen är i privat ägo. I det nordöstra hörnet av träsket finns en badstrand som nyttjas gemensamt av 42 fastigheter. Även i norra delen av planeringsområdet



Kunnan omistamat kiinteistöt on merkitty karttaan punertavalla värillä. Kommunägda fastigheter anges med rödaktig färg på kartan.

oikeus. Myös suunnittelualueen pohjoisosassa on pieni yhteiskäytössä oleva rantakaistale, jossa on laituri.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille

finns en liten gemensam strandremsa, där det finns en brygga.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översväm-

herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

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

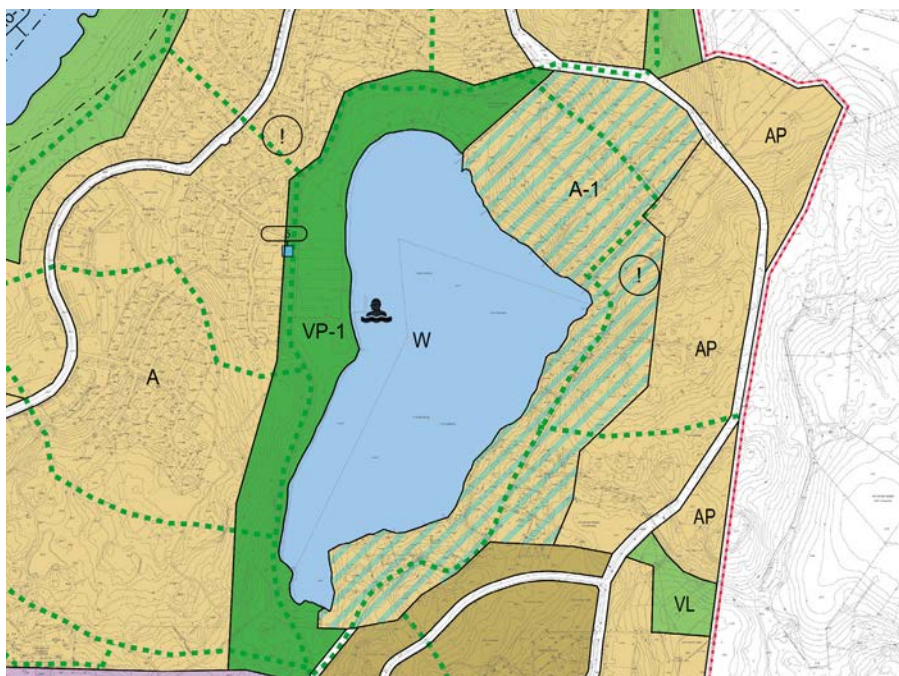
Uudenmaan alueen kokonaismaakuntakaava,

ningsriskerna på annat sätt.

- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.
- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.
- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplan

Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och etapplandskapsplan 4 för Ny-



Ote Sibbesborgin alustavasta osayleiskaavaehdotuksesta (Maankäyttöjaosto 19.11.2019). Raidoitus merkitsee luonteeltaan nykyisellään säilytettävää aluetta.

Uusimaa-kaava 2050, on parhaillaan valmisteilla. Kaava tulee kokoamaan kaikki maankäytön keskeiset teemat. Sen aikatahtain on nimensä mukaisesti vuodessa 2050. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaava-kokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Maakuntahallituksen on määrä päätätä kaavan voimaantuloa loppuvuonna 2020.

Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudella maalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuuli-voimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Uusi kokoojakatu näkyy yleiskaavakartalla ohjeellisena uutena tielinjauksena. Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä-merkintä kulkee suunnittelualueen eteläosan halki.

3.2.4 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen G22. Sibbesborgin osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.1.-4.3.2015. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty asuinpientalojen alueeksi A-1 ja AP. Suuri osa suunnittelualueesta on osayleiskaavassa raidoitettu, mikä tarkoittaa luonteeltaan nykyisellään säilyvää aluetta. Täydentävän uudisrakentamisen tulee mittasuhteitaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan, tiemaisemaan ja kerrokselliseen

land är i kraft i planeringsområdet. I publikationen som förenar dessa planer – sammanställningen av landskapsplaner 2017 – har planeringsområdet betecknats som ett område för tätortsfunktioner samt delvis som ett område som ska förtätas.

Den nya övergripande landskapsplanen för Nyland, Nylandsplanen 2050 håller på att utarbetas. Den kommer att samla alla viktiga teman inom markanvändning. Som namnet säger har planen ställt in siktet på år 2050. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten på sitt sammanträde 25.8.2020. Landskapsstyrelsen ska besluta om planens ikraftträdande i slutet av 2020.

Nylandsplanen består av etappplaner för tre regioner, och i dem svarar man på de olika regionernas specifika behov. Planer utarbetas för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna i Nyland, förutom vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 och landskapsplanen för Östersundomområdet.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A). Området är avsett att detaljplaneras. Den nya matargatan syns på generalplanekartan som en ny, riktgivande vägsträckning. Beteckningen för en utvecklingskorridor för kollektivtrafiken går genom södra delen av planeringsområdet.

3.2.4 Delgeneralplan för Sibbesborg

Planeringsområdet ingår i Sibbesborgs delgeneralplaneområde G22. Utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg var offentligt framlagt 12.1–4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan har planeringsområdet

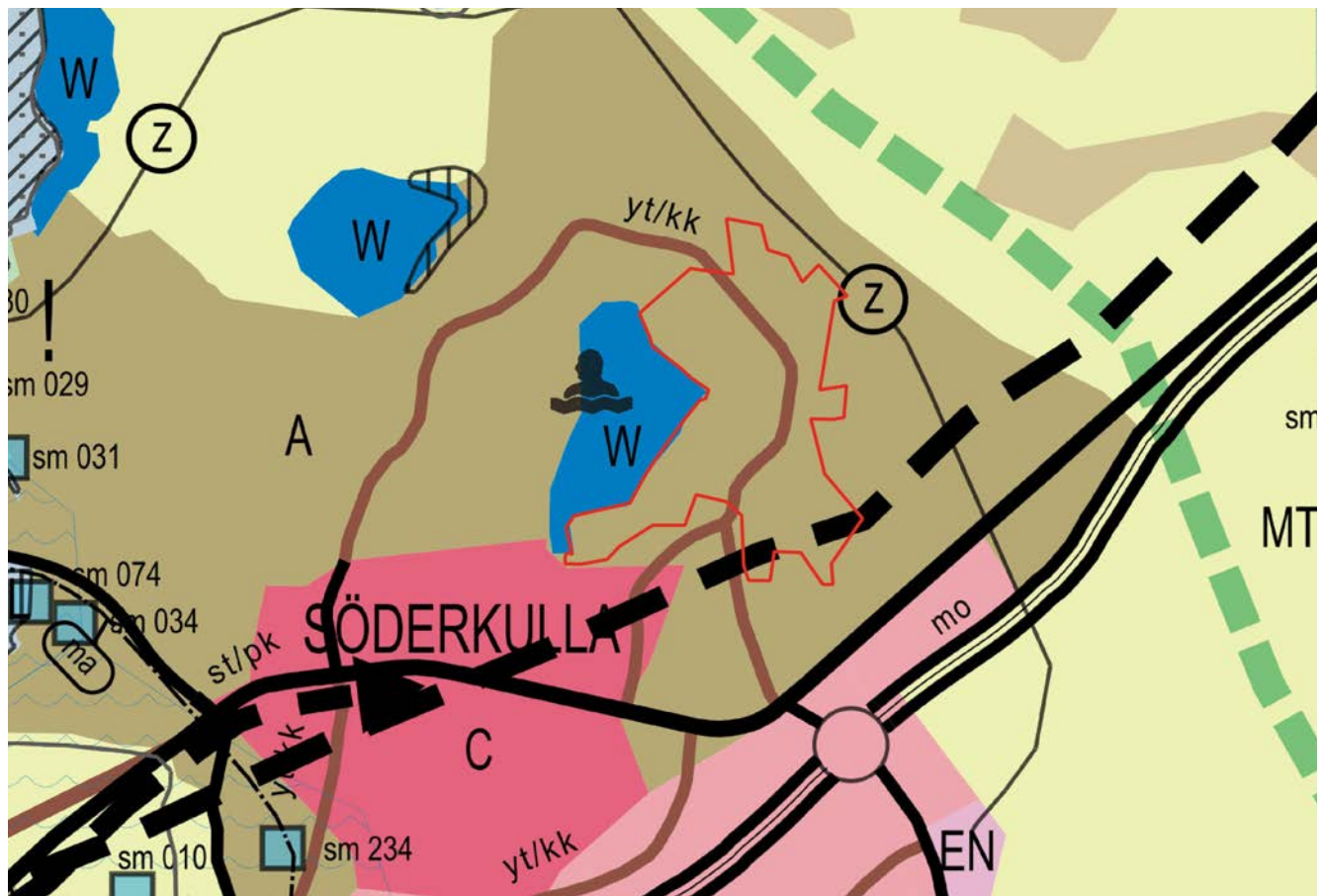


Voimassaolevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

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

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

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



A	Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner	mo	Moottori- tai moottoriliikennetie / Motorväg eller motortrafikled
AT	Kyläalue / Byområde	st/pk	Seututie/pääkatu / Regional väg/huvudgata
C	Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner	yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/martargata
MTH	Haja-asutusalue / Glesbygdsområde	—	Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
SL	Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde	sm 000	Muinaismuistokohde / Fornminnesobjekt
TP	Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue / Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter	▨	Arvokas geologinen muodostuma / Värdefull geologisk formation
		▤	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue / Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt
		↔	Tieliikenteen yhteystarve / Behov av vägtrafikförbindelse
		↔	Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve / Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse
		ma	Maisemallisesti arvokas alue / Landskapsmässigt värdefullt område

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.
 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kfge 15.12.2008). Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.

rakennuskantaan. Lisäksi alueella on paikallista viher- ja virkistystarvetta kuvaava merkintä. Niiden lopullinen sijainti ratkaistaan asemakaavassa.

3.2.5 Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu etelästä asemakaavoitettuun kerrostaloalueeseen Pähkinälehdon laajennus, osa A (voimaantulo 12.8.2015). Pohjoisesta suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun pientaloalueeseen T5 Taasjärvi III (voimaantulo 7.8.2012).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjes-

betecknats som ett område

för småhus, A-1 och AP. Största delen av planeringsområdet har försetts med sneda ränder i delgeneralplanen, vilket betyder "område som ska bevaras till sin karaktär". Det kompletterande nybyggandet ska beträffande proportioner, stil och material anpassas till landskapsbilden, väglandskapet och det skiktade byggnadsbeståndet. Därtill finns en beteckning som visar ett lokalt behov av grön- och rekreationsområden. Deras slutliga läge avgörs i detaljplanen

3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare. Planeringsområdet gränsar i söder till ett detaljplanerat område (utvidgningen av Hassellunden, del A, ikraftträdande 12.8.2015). I norr gränsar planeringsområdet till det detaljplanerade småhusområdet T5 Tasträsk III (ikraftträdande



Ajantasa-asemakaava, sekä kaavarajaus ilmakuvalla.
Detaljplanesammanställning och plangränsen på flygbild.

tyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasunto- ja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

7.8.2012).

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna så tillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Grundkarta

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

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Taasjärven itäpuolen asemakaava (T6) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta. Tällä asemakaavalla pyritään osaltaan parantamaan kunnan pientalotonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan hillittyä painetta haja-asutusalueiden omakotirakentamiselle, tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta. Taasjärven itäpuolen kokoojakadun, ja sen myötä uuden asuinalueen, rakentaminen eheyttää Söder-

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanen för östra Tasträsk (T6) ingår i kommunens planläggningsprogram 2020–2024. Bostadsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Generalplan för Sibbo 2025. Söderkulla är ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo. Denna detaljplan syftar till att bidra till ett förbättrat utbud av småhustomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade områden. Matargatan öster om Tasträsket och de nya tomterna integrerar området i tätorten Söderkulla och binder samman

kullan yhdyskuntarakennetta liittämällä alueen tiiviimmin osaksi Söderkullan taajamaa. Kokoojakatu parantaa Söderkullan liikenneverkkoa ja liikenneturvallisuutta. Järven ympäri tulevaisuudessa kulkeva lenkkimäinen joukkoliikenne hyödyttää myös viereisen Pähkinälehdon kerrostaloalueen asukkaita.

4.2 Asemakaavas suunnittelun 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. Asemakaava kuulutettiin vireille 30.06.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 30.06.2016. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland), ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

samhällsstrukturen. Matargatan förbättrar trafiknätet och trafiksäkerheten i Söderkulla. Kollektivtrafiken som i framtiden kommer att göra göra en ögla runt träsket nyttjar också invånarna i det bredvidliggande våningshusområdet i Hassellunden.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen kungjordes anhängig 30.6.2016.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 30.06.2016. Information om aktualiseringen av planen gavs på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavlor i Sockengården och på Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoitteita ja lähtötietoja on kerätty paikallisilta jo ennen kaavan vireilletuloa. Kaava-hankkeen lähtötietojen keräämiseksi laadittiin karttakysely keväällä 2016. Kyselyyn oli mahdollista vastata sekä internetissä, että paperilla. Alueen maanomistajille järjestettiin myös työpaja asema-kaavan tavoitteiden asettelun pohjaksi 25.4.2016 Palvelutalo Lindassa (Amiraalintie 6, 01150 Söderkulla).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.06.2016 (MRL 63§), jonka jälkeen se oli julkisesti nähtävillä Kuntalassa ja Söderkullan kirjastossa 30 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilletulosta tiedotettiin kunnan tiedossa oleville kaava-alueen- ja siihen rajautuvien maa-alueiden maanomistajille kirjeitse, sekä kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä virallisissa ilmoituslehdissä (Östnyland ja Sipoon Sanomat).

Suunnittelualueella järjestettiin myös kaavakävely 10.08.2016, jossa tutustuttiin kaavassa ratkaistaviin kohteisiin maastossa paikallisten kanssa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytiin työneuvottelu 16.9.2016.

Kunnan internetsivuilla on tiedotettu kaavatyön etenemisestä. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista, ja valmisteltavasta kaavasta, sekä tulla halutesaan tapaamaan kaavoittajaa kaavatyön tiimoilta (tapaamisaika sovittava etukäteen).

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Mål och utgångsinformation inför planläggningen hade samlats in av lokala invånare redan innan planen gjordes anhängig. För att samla utgångsinformation inför planprojektet genomfördes en kartenkät våren 2016. Man kunde svara på enkäten både på internet och på papper. Markägarna i området medverkade på en workshop som gav underlag för måluppställningen (25.4.2016 Servicehuset Linda på adressen Amiralsvägen 6, 01150 Söderkulla).

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 30.6.2016 (MBL 63 §), varefter det kunde läsas på Sockengården och på Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kunde även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

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

Vidare ordnades en planpromenad 10.8.2016 där lokala invånare fick ta del av de ställen i terrängen vars planering ska avgöras. Med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland hölls ett samråd 16.9.2016.

Information om hur planarbetet fortskrider har publicerats på planens webbsida. Under hela planprocessen har intressenterna möjlighet att ge respons om planprocessen och om den plan som är under beredning samt att träffa planläggaren i frågor som rör planarbetet (tid ska bokas i förväg).

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Vuorovaikutus tullaan järjestämään koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen mahdollistamilla tavoilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saata- vuudelle 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.

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

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt anordnas s.k. hörande i beredningsskedet. Växelvekan kommer att ordnas på sätt som är möjliga med hänsyn till undantagsförhållandena under coronaepidemin.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Taasjärven itäpuolen asemakaava kuuluu Sipoon kaavoitusohjelmaan 2020–2024. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen (Tasbyntien jatke). Kokoojakatu mahdollistaa ajoyhteyden moottoritielelle Taasjärven kummaltakin puolen, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kunnan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto ja tukea Söderkullan taajaman kehittymistä. Taasjärven itäpuolen kytkeminen taajamaan entistä tiiviimmin eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen liittäminen kunnallistekniikkaan on keskeinen tavoite.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen ominaispiirteiden, kuten pieni- ja piirteisen rakennuskannan ja kylämaisyyden säilyttäminen ovat suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Aluetta kehitetään rauhallisena pientaloasuinalueena. Taasjärven paikallisesti arvokkaan rantamaisen vuoksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemavaikutuksiin. Mahdolliset arkkitehtuurillisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä, ja arvioida niiden kunto sekä suojeluarve. Alueen paikallisesti arvokkaat luontokohdet on suojeltava asemakaavalla. Alue tulee myös suunnitella aktiiviseksi osaksi Söderkullan viheralue-

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Detaljplanen för östra Tasträsk Sibbo ingår i kommunens planläggningsprogram 2020–2024. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny matargata (en förlängning av Tasbyvägen) kring Tasträsk i enlighet med generalplanen. Via matargatan kan man köra till motorvägen från båda sidorna av träsket, vilket gör trafiknätet mer smidigt för hela tätorten.

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av tillväxtområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. Kommunen har som mål att trygga en tillräcklig tomtproduktion och stödja utvecklingen av Söderkulla tätort. Att östra sidan av Tasträsket kopplas närmare till tätorten binder samman samhällsstrukturen. Ett centralt mål är att ansluta området till kommunaltekniken.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Ett centralt mål för planläggningen är att bevara särdragen i området, som det småskaliga byggnadsbeståndet och den byliknande strukturen. Området utvecklas som ett lugnt bostadsområde med småhus. I synnerhet med tanke på det lokalt värdefulla strandområdet bör man vid planeringen fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för landskapet. Eventuella arkitektoniskt värdefulla byggnader ska klarläggas i samband med planläggningen. Byggnadernas skick och behov av skydd ska bedömas. Lokalt värdefulla naturobjekt ska skyddas i detaljplanen. Området ska också planeras som en aktiv del av grönområdesnätverket i Söderkulla. För att trygga vattenkvaliteten i Tasträsket bör särskild

verkostoa. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota Taasjärven vedenlaadun turvaamiseksi. Alueen yleisilme on paikoitellen hieman ränsistynyt ja pensoittunut, ja aluetta on vaivannut myös ilkivalta ja asuntomurrot. Uuden kaavan myötä alue muuttuu viihtyisämmäksi ja valoisammaksi, kun sen yleiset alueet siistiytyvät. Tällä pyritään parantamaan alueen turvallisuutta, ja vähentämään ei-toivottua alueen käyttöä.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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

- Rakentamisen toivotaan säilyvän pienimittakavaisena ja maastoon sopeutuvana.
- Alueen ilmapiiirin toivotaan säilyvän luonnonläheisenä, metsäisenä ja huvilamaisena.
- Sekä vakituisen asumisen, että loma-asumisen kehittäminen alueella tärkeää.
- Toivottu lisärakennusoikeutta nykyisille kiinteistöille, jotta iäkkäitä rakennuksia voidaan kunnostaa nykyaikaisemmiksi.
- Mahdollisten rakennusperintökohteiden kunto arvioitava ennen suojelupäätöstä.
- Kunnallistekniikan kehittäminen alueella koetaan tarpeelliseksi.
- Taasjärventien säilyttäminen rauhallisena tieyhteytenä, jossa ei läpiajoliikennettä tulevaisuudessa.
- Taasjärven veden laadun parantaminen pysyvästi.
- Hulevesien hallinnan parantaminen alueella.

uppmärksamhet fästas vid behandlingen av dagvatten.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

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

- Man önskar att byggnader alltså uppförs i liten skala och anpassas till terrängen. Vidare önskas att området även i fortsättningen ska ha framtoningen av ett naturnära, skogaktigt villaområde.
- Det är viktigt att planera både fast boende och fritidsboende i området.
- Det har framförts önskemål om tilläggsbyggrätt på de befintliga fastigheterna för att gamla byggnader ska kunna renoveras och moderniseras.
- Skicket på eventuella byggnadsarvsobjekt ska bedömas innan beslut om skydd fattas.
- Det anses nödvändigt att bygga kommunalteknik i området.
- Man strävar efter att bevara Tasträskvägen som en lugn vägförbindelse utan möjlighet till genomfart i framtiden.
- Kvaliteten på vattnet i Tasträsket ska förbättras permanent.
- Hanteringen av dagvatten ska förbättras i området.

5 Kaavaluonnosvaihtoehtojen kuvaus

Redogörelse för alternativen till planutkast



5.1 Kaavanluonnosvaihtoehtojen rakenne

Asemakaavaluonnos koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Vaihtoehdot on esitetty yleissuunnitelmatasoisina karttoina. Varsinainen kaavakartta laaditaan ehdotusvaiheessa. Osallisten mielipiteiden sekä lausuntojen peruusteella vaihtoehtoista valitaan toinen jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehdot eroavat toisistaan mm.

- tonttikatujen sijoittelun osalta
- tonttien sijoittelun ja muotoilun osalta
- kokoojakadun varren taajamakuva osalta
- kävelyteiden ja ulkoilureittien sijoittelun osalta
- jonkin verran myös tonteille osoitetun rakennusoikeuden osalta

5.1 Struktura i alternativen till planutkast

Utkastet till detaljplan består av två alternativa lösningar. Alternativen presenteras som kartor på översiktsplanenivå. Den egentliga plankartan utarbetas i förslagsskedet. På basen av utlåtanden samt intressenternas åsikter väljs ett av alternativen till grund för den fortsatta planeringen. Alternativen skiljer sig från varandra bl.a.

- beträffande tomtgatornas placering
- tomternas placering och form
- tätortsbilden längs matargatan
- placeringen av gångbanor och friluftsleder
- och i viss mån även beträffande den byggrätt som anvisats på tomterna.

Molemmassa vaihtoehdoissa kokoojakatu sijoituu samalle paikalle, ja toimii alueen suunnittelun perustana. Kummassakin vaihtoehdossa alueelle sijoittuu omakotitontteja AO, yhtiömuotoisia pientalotontteja AP, viheralueita ja virkistysreittejä, sekä katuverkostoa. Suunnittelualueen pohjoinen osa on yleissuunnitelmissa nimetty Puutarhakukkulaksi, ja eteläisempi osa Metsäkallioksi.

Molemmassa vaihtoehdoissa olemassaoleville tonteille on osoitettu tietty määrä lisärakentamisoikeutta. Jokaiselle tontille on laskettu sallittavan lisärakentamisen määrä perustuen rakentamisvyöhykkeeseen, jolla se sijaitsee. Poikkeuksena on rantavyöhyke, jolle ei ole osoitettu lisärakentamisoikeutta kummassakaan vaihtoehdossa, jotta arvokas rantamaisema säilyisi. Rakentamisvyöhykkeiden periaatteista kerrotaan kappaleessa 5.1.4 Mitoitus.

I båda alternativen går matargatan på samma plats och utgör grunden för planeringen. I båda alternativen finns tomter för egnahemshus, tomter för småhus i bolagsform, grönområden och rekreationsleder samt ett gatunät. I översiktsplanerna kallas norra delen av planeringsområdet Puutarhakukula (Trädgårdskullen) och södra delen Metsäkallio (Skogshällen).

I båda alternativen har tilläggsbyggrätt anvisats i viss utsträckning för de befintliga tomterna. För varje tomt har omfattningen av det tillåtna tilläggsbyggandet beräknats utifrån vilken byggnadszon tomten är belägen i. Undantag till detta utgörs av strandzonen. För den har ingen tilläggsbyggrätt anvisats i någotdera alternativet för att det värdefulla strandlandskapet ska kunna bevaras. För principerna för byggnadszonerna redogörs i avsnitt 5.1.4 Dimensionering.



Ote suunnitelmakartasta. Kartalle on merkitty olemassa olevat rakennukset harmaalla värisävyllä, ja suunnitellut rakennukset valkoisella. Rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu tonteittain ja talotyyppi sekä kerrosluku kortteleittain. Tonteille saa suunnitelmassa sulkeissa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 60 m² piharakennuksia. Utdrag ur plankartan. På kartan visas befintliga byggnader med en grå nyans och planerade byggnader med vitt. Byggrättens omfattning har angivits separat för varje tomt, medan hustypen och våningstalet har angivits kvartersvis. På varje tomt får man uppföra 60 m² gårdsbyggnader utöver den byggrätt som visas inom parentes i planen.

5.1.1 Kokoojakatu

Uusi kokoojakatu yhdistää suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan Tasbyntien ja eteläosan Granittitien toisiinsa, muodostaen näin järveä kiertävän katuyhteyden. Uuden katuyhteyden rakentuminen mahdollistaisi linjan 841 liikennöinnin Pähkinälehdon ja Taasjärven kautta. Siten matkat Itäkeskuksen suuntaan muuttuisivat vaihdottomiksi ja kävelyetäisyydet lyhentyisivät.

Kokoojakadun sijainniksi on tutkittu useita eri vaihtoehtoja, ja päädytty vaihtoehtoon, jolla on mahdollisimman vähän maisemallisia vaikutuksia, joka myötäilee parhaiten maaston muotoja, sekä säästää olemassa olevat asuinrakennukset.

Valittu katulinjaus on myös ajo-ominaisuuksiltaan turvallisempi. Mitä suurempi katu, sitä turvallisempi se on ajaa. Jos kadulla olisi jyrkkiä mutkia, silloin linja-auton ja jopa henkilöauton kohtaaminen olisi joissain tilanteissa hankalaa, ja saattaisi muodostaa liikenneturvallisuusriskin. Kyseinen linjausvaihtoehto on lisäksi kustannustehokkain.

5.1.2 Vaihtoehto 1 ”Kylänraitti”

Yleissuunnitelma on saanut nimensä uuden kokoojakadun kylänraittimaisesta luonteesta (Liite 1). Talot ovat lähellä kokoojakatua muodostan kylämaisen ja kauniisti rajatun katutilan. Kokoojakadun varren yhtiömuotoiset korttelit muodostavat tiiviimmän rakentamisen ryppäitä, joiden väliin jää luonnon-tilaista metsää. Rakennukset ovat kaksikerroksisia tai kaksi- ja puolikerroksisia pari- ja rivitaloja, sekä omakotitaloja. Asunnot aukeavat kahteen suutaan ja kaikilla on oma piha.

Tässä vaihtoehdossa olemassa olevaa tieverkkoa täydennetään kokoojakadun lisäksi siitä lähtevillä

5.1.1 Matargata

Den nya matargatan förenar Tasbyvägen i norr med Granitvägen i söder och bildar på det viset en gatuförbindelse som går runt träsket. Den nya gatuförbindelsen skulle göra att linje 841 kan trafikera via Hassellunden och Tasträsket. Det skulle innebära att ingen omstigning behövs i riktning mot Östra centrum. Promenadavståndet skulle också bli kortare.

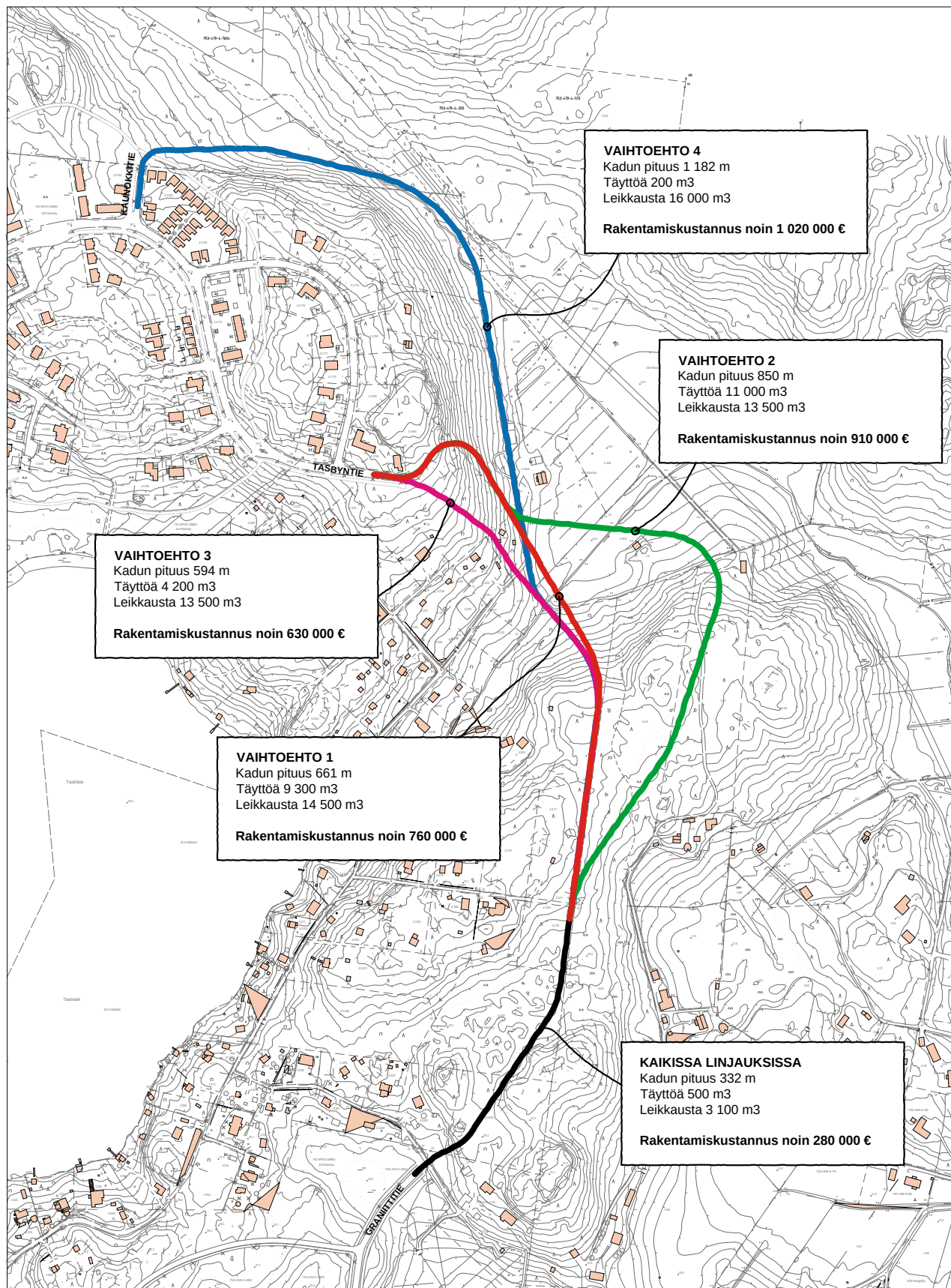
Flera alternativ till matargatans sträckning har undersökt och man har stannat för den lösningen som har minst konsekvenser för landskapet och som bäst följer terrängformerna samt skonar de befintliga bostadshusen.

Den valda gatulinjen är också mest säker i fråga om köregenskaperna. Ju rakare gata, desto säkrare är det att köra på den. Om en gata har branta kurvor kan det vara svårt att möta en buss och till och med en personbil, och det kan uppkomma risker i säkerheten. Dessutom är det valda alternativet det mest kostnadseffektiva.

5.1.2 Alternativ 1 ”Bygatan”

Översiktsplanen har fått sitt namn av matargatan som har karaktären av en bygata (Bilaga 1). Husen står nära matargatan, vilket skapar ett byalikt och vackert avgränsat gaturum. Kvarteren i bolagsform längs matargatan utgör kluster av tätare byggande. Mellan dem bevaras skog i naturligt tillstånd. Byggnaderna är parhus och radhus i 2 eller 2,5 våningar, samt egnahemshus. Bostäderna öppnar sig åt två håll och alla har en egen gård.

I det här alternativet kompletteras det befintliga vägnätet med matargatan och gator som viker av från den. De kopplas samman med varandra samt med Tasbyvägen genom förbindelser för den lätta trafiken. Det förhindrar genomfart med personbil,



Kokoojakadun tielinjauksen vaihtoehtojen tarkastelu, jossa on tutkittu neljää eri vaihtoehtoista linjausta (WSP 2017). Kustannusarvio on tässä vaiheessa melko karkea, mutta antaa osviittaa eri vaihtoehtojen kustannusten suuruusluokasta. Vaihtoehto 3 on valittu toteutettavaksi.

Granskning av fyra alternativa vägsträckningar för matargatan (WSP 2017). Kostnadsuppskattningen är relativt grov i det här skedet men indikerar storleksklassen för de olika alternativen. Man har valt att genomföra alternativ 3.

pistoilla. Ne yhdistyvät toisiinsa, sekä Taasjärventien kävely- ja pyöräilyreitin. Tämä estää läpikulku-liikennettä henkilöautolla, mikä rauhoittaa Taasjärventien liikennettä. Suunnittelualueen pohjoisosan tieverkko säilyy pitkälti nykyisen kaltaisena.

Järvestä laskevan puron viertä kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy järveä kiertävään reittiin, ja sitä kautta Söderkullan ulkoilureittiverkostoon. Kokoojakadun varressa on kävely- ja pyöräilytie.

5.1.3 Vaihtoehto 2 ”Harjakaiset”

Harjakaiset-nimisessä vaihtoehdossa (Liite 2) rakennusten sijoittelu seuraa enemmän korkeuskäyrien linjoja. Kokoojakadun varsi hahmottuu vaihtoehto 1:stä vihreämpänä ja luonnontilaisempana. Rakennukset ovat omakoti-pari- ja rivitaloja. Rinteeseen sijoittuvat rakennukset hahmottuvat eri suunnista katsottuina joko kaksi-, tai kaksi- ja puoli -kerroksisina. Jokaisella asunnolla on oma piha.

Kokoojakadulta lähtee kaksi pistoa, joiden päässä on kääntöpaikka henkilöautolle. Niistä lähtevät kävelyn ja pyöräilyn väylät yhdistyvät Taasjärventiehen. Myös tässä vaihtoehdossa Taasjärventie pysyy rauhallisena ja läpikululiikenne ohjataan kokoojakadulle.

Tässäkin vaihtoehdossa järvestä laskevan puron viertä kulkee ulkoilureitti, mutta sen linjaus on alueen pohjoisosassa hieman erilainen kuin vaihtoehto 1:ssä. Se on tässä vaihtoehdossa nimetty rantareitiksi, ja kulkee lähempänä järven rantaa kallioiden päällä, jolloin sieltä on mahdollisesti paikoitellen näkymä järvelle.

Metsäkallion kohdalle osoitettujen tonttien muotoilu ja sijoittelu poikkeaa jonkin verran

vilket lugnar ner trafiken på Tasträskvägen. Vägnätet i norra delen bevaras i hög utsträckning oförändrat.

Längs bäcken som rinner ut från träsket går en friluftsled som ansluter sig till en led kring träsket och via den till nätverket av friluftsleder i Söderkulla. Längs matargatan går en cykel- och gångbana.

5.1.3 Alternativ 2 ”Taklagsfest”

I alternativet Taklagsfest (Bilaga 2) följer placeringen av byggnaderna höjdkurvornas linjer. Områdena längs gatan är frodigare och naturligare jämfört med alternativ 1. Byggnaderna är egna hemshus samt par- och radhus. De byggnader som placeras på sluttningarna framstår som hus med antingen 2 eller 2,5 våningar, beroende på från vilket håll man tittar. Varje bostad har en egen gårdsplan.

Från matargatan går två avstickare i vars slut det finns en vändplats för personbilar. De gång- och cykelbanor som startar vid dessa förenas med Tasträskvägen. Även i det här alternativet bevaras Tasträskvägen som en lugn väg och genomfartstrafiken dirigeras till matargatan.

Också här går en friluftsled längs bäcken som rinner ut från träsket, men sträckningen är något annorlunda i norr jämfört med alternativ 1. Den kallas ”strandleden” i det här alternativet eftersom den löper på klipporna närmare stranden. Från leden öppnas eventuellt ställvis vyer mot träsket. De tomter som anvisats till Skogshällen avviker något från alternativ 1 i fråga om form och placering. Jämfört med alternativ 1 har alternativ 2 också fler tomter i bolagsform längs matargatan. Längs matargatan går en cykel- och gångbana.



VE1 Kylänraitti, ilmakuvasovite pohjoisen suunnasta. Kuvassa näkyy kuinka talot asettuisivat kokoojakadun ympärille. Alue säilyy metsäisenä. Uudisrakennukset asettuvat lähelle kokoojakadun vartta luoden kylänraittimaista katutilaa.
ALT1 Bygata, flygbildsmontage norrifrån. Bilden visar var husen skulle stå kring matargatan. Området bevaras skogligt. De nya byggnaderna uppförs nära matargatan och skapar ett byligt gaturum.



VE1 Näkymäkuva kokoojakadun luonteesta. Näkymäkuvassa hahmottuu rakennusten sijoittelu, sekä katutilan muotoutuminen. Vaihtoehdossa Kylänraitti katunäkymä näyttäisi tämänkaltaiselta. Kokoojakadun länsipuolen talojen päädyt ovat kohti katua. Itäpuolella kadun ja talojen väliin jää oleskelutilaa.
ALT1 Illustrationsvy över matargatans karaktär. Illustrationen skildrar byggnadernas placering och gaturummets uppkomst. I alternativet Bygata skulle gatuvyn bli ungefär så här. På västra sidan av matargatan är byggnadernas gavlar mot gatan. På östra sidan blir det kvar utrymme att vistas på mellan gatan och husen.



VE2 Harjakaiset, ilmakuvastovite pohjoisen suunnasta. Kuvassa näkyy kuinka talot asettuisivat kokoojakadun ympärille. Alue säilyy metsäisenä. Uudisrakennukset asettuvat kokoojakadun varrelle enemmän korkeuskäyrien mukaan kuin vaihtoehdossa 1. ALT2 Taklagsfest, flygbildsmontage norrifrån. Bilden visar var husen skulle stå kring matargatan. Området bevaras skogligt. Jämfört med alternativ 1 placeras de nya byggnaderna längs matargatan mer enligt höjdkurvorna.



VE2 Näkymäkuva kokoojakadun luonteesta. Näkymäkuvassa hahmottuu rakennusten sijoittelu, sekä katutilan muotoutuminen. Vaihtoehdossa Harjakaiset katunäkymä näyttäisi tämänkaltaiselta. Kokoojakadun varsi hahmottuu luonnontilaisempaa ja talot ovat kauempana kadusta. ALT2 Illustrationsvy över matargatans karaktär. Illustrationen skildrar byggnadernas placering och gaturummets uppkomst. I alternativet Taklagsfest skulle gatuvyn bli ungefär så här. Området längs matargatan framstår som ett mer naturligt tillstånd och husen står längre bort från gatan.

suunnitelma 1:stä. Vaihtoehto 2:ssa on myös enemmän yhtiömuotoisia tontteja kokoojakadun varrella verrattuna vaihtoehto 1:seen. Kokoojakadun varressa on kävely- ja pyöräilytie.

5.1.4 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 48 ha. Mo-lemmissa suunnitelmavaihtoehtoissa on sama kaava-alue ja sama pinta-ala. Rakentamisen mitoitusta varten alue on jaettu rakentamisvyöhykkeisiin. Rakentamisvyöhykkeet eroavat toisistaan hieman eri yleissuunnitelmavaihtoehtoissa.

Rakentamisvyöhykkeet

Taasjärven itäpuolen suunnittelualueelle on laadittu rakentamisvyöhykkeet tasapuolisen mitoituksen turvaamiseksi kaikille maanomistajille.

Mitoitusvyöhykkeellä tehokkuus on samaa suuruusluokkaa, josta on laskettu kullekin tontille rakennusoikeus. Rakennusoikeus on vyöhykkeen jokaisella tontilla samaa suuruusluokkaa oleva prosentuaalinen osuus. Asemakaava-alue jaetaan rakentamisen suhteen kolmeen vyöhykkeeseen:

- Suojeltu rantavyöhyke,
- Täydennysrakentamisen vyöhyke
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke

Vyöhykkeet määrittelevät (lisä)rakentamisen määrän ja rakentamisen luonteen. Vyöhykekartoissa eri vyöhykkeitä kuvaavat eri värit. Rakentamisvyöhykkeet on kuvattu tarkemmin tontinkäyttösuunnitelmassa (Liite 4).

Kunnan maapoliittisten linjausten pohjalta yksityiselle maalle ei ole mahdollista myöntää yli 500 k-m² lisärakennusoikeutta ilman maankäytösopimusta.

5.1.4 Dimensionering

Hela planområdet omfattar ca 48 ha. Planområdet och arealen är desamma i båda planalternativen. För dimensioneringen av byggandet har området indelats i byggnadszoner. I de alternativa översiktsplanerna skiljer sig zonerna något från varandra.

Byggnadszoner

I syfte att trygga en för alla markägare jämlik dimensioneringen av byggrätten har planeringsområdet öster om Tasträsket indelats i byggnadszoner.

Exploateringstalet är ungefär detsamma för varje zon, och på basis av det har byggrätten beräknats för varje enskild tomt. Varje tomt inom en byggnadszon har en ungefär lika stor procentuell andel av byggrätten. Detaljplaneområdet är indelat i tre zoner som ska byggas:

- En skyddad strandzon,
- En zon för kompletteringsbyggande
- En zon för tätt byggande.

Zonerna avgör (tilläggs-)byggandets omfattning och byggandets karaktär. I zonkartorna visas de olika zonerna med egna färger. Byggnadszonerna beskrivs närmare i tomtanvändningsplanen (Bilaga 4).

Enligt kommunens markpolitiska riktlinjer är det inte möjligt att bevilja mer än 500 vy-m² tilläggsbyggrätt på privat mark utan ett markanvändningsavtal.

Byggnadszonerna har fastställts med beaktande av terrängformerna, byggbarheten, landskapet, det befintliga byggnadsbeståndet och närheten till matargatan. Terrängformerna är omväxlande och har bjudit på utmaningar för planeringen. Det är

Rakentamisvyöhykkeet on määritelty maaston muotojen, rakennettavuuden, maiseman, olemassa olevan rakennuskannan ja kokoojakadun läheisyyden mukaan. Alueen maastonmuodot ovat vaihtelevat ja ne ovat asettaneet haasteita suunnittelulle. Kovin jyrkkiin rinteisiin on mahdotonta osoittaa uutta rakentamista. Myöskään pohjoisrinteet eivät ole mikroilmastoltaan miellyttäviä rakennuspaikkoja. Ajoyhteyksiä tonteille ei voida osoittaa jyrkkiin rinteisiin.

Alueella olemassa oleva rakennuskanta on pyritty huomioimaan mitoitussyöhykkeiden suunnittelussa siten, että uusi rakentaminen sulautuisi siihen mahdollisimman saumattomaksi, ja sopisi mittakaavaltaan ja tyyliltään viereisiin kiinteistöihin. Mitoitussyöhykkeet eivät kuitenkaan vähennä olemassa olevien rakennusten rakennusoikeutta.

Kokoojakadun läheisyyteen on kaavoitettu tiiviin rakentamisen aluetta, koska siitä muodostuu ikään kuin oma kokonaisuutensa, joka on etäämmällä arvokkaasta rantamaisemasta. Kokoojakatu mahdollistaa hyvät liikenneyhteydet ja näin ollen tiiviimmän rakentamisen sen varrelle. Kaavataloudellisesti on myös järkevää kaavoittaa asumista mahdollisimman paljon molemmin puolin tietä.

Molemmissa suunnitelmavaihtoehtoissa tehokkain rakentaminen on osoitettu uuden kokoojakadun varteen, josta se vaihettuu väljemmäksi ja pienipiirteisemmäksi mentäessä järven suuntaan. Järven rantamaisema on tarkoitus jättää mahdollisuuksien mukaan nykyisen kaltaiseksi. Kokoojakadun ja rantakaistaleen väliin jää vyöhykettä, jossa on jonkin verran olemassa olevaa rakennuskantaa, ja jonne osoitetaan lisäksi uutta asumista. Tämän väliin jäävän vyöhykkeen aluetehokkuus on maltillinen. Tälle kokoojakadun ja rantakaistaleen väliselle kunnan omistamalle maa-alueelle mahdollistetaan uusien

omajallit att anvisa ny byggnation på alltför branta sluttningar. Sluttningarna mot norr är inte heller behagliga mikroklimat att bygga bostäder i. Körförbindelser kan inte heller anvisas i branta sluttningar.

Vid planeringen av de dimensionerande zonerna har man strävat efter att beakta det befintliga byggnadsbeståndet så att nya byggnader beträffande skala och stil ska anpassas till de intilliggande fastigheterna för att smälta in så bra som möjligt. Dimensioneringszonerna minskar ändå inte på byggrätten för befintliga fastigheter

I närheten av matargatan har ett område av tät bebyggelse planlagts eftersom det på sätt och vis utgör en egen helhet som är belägen längre bort från det värdefulla strandlandskapet. Matargatan ger möjligheter till goda trafikförbindelser och därmed kan ett tätare byggande placeras längs den. Planekonomiskt är det också förnuftigt att planlägga så mycket boende som möjligt på båda sidorna av matargatan.

I båda planalternativen har det mest effektiva byggandet anvisats längs den nya matargatan. Därifrån blir byggandet glesare och småskaligare i riktning mot träsket. I den mån det är möjligt är det tänkt att strandlandskapet vid träsket ska bevaras i sitt nuvarande tillstånd. Mellan matargatan och strandremsan kvarstår en zon med några befintliga byggnader och möjligheter att bygga nya bostäder. Områdeseffektiviteten är måttlig i denna zon. Marken mellan matargatan och strandremsan ägs av kommunen och här anvisas småskaliga egna hemstomter.

Exploateringstalet för egna hemstomterna varierar mellan $e = 0,05$ och $e = 0,25$, och för småhustomterna i bolagsform mellan $e = 0,25$ och $e = 0,30$.

pienipiirteisen omakotitonttien rakentaminen.

Omakotitonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,05$ ja $e = 0,25$. Yhtiömuotoisten pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,25 - e = 0,30$.

Kokoojakatu on mitoitettu mahdollistamaan bus-siliikenteelle sopivat ajokaistat kahteen suuntaan, sekä tilaa bussipysäkeille, ja kävely- ja pyöräilytielle yhdelle puolelle katua.

Vaihtoehto 1:n mitoitusperusteet

Uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle noin 300-400. Rakennusoikeuden määrä alueella on 22 700 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 700 k-m². Omakotitontteja on 26 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on 7 kappaletta. Tonteille saa rakentaa sulkeissa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi 60 m² edestä piharakennuksia.

Vaihtoehto 2:n mitoitusperusteet

Uusia asukkaita arvioidaan sijoittuvan alueelle noin 300-400. Rakennusoikeuden määrä alueella on 22 900 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 500 k-m². Omakotitontteja on 36 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on 5 kappaletta. Tonteille saa rakentaa sulkeissa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi 60 m² edestä piharakennuksia.

5.1.5 Palvelut

Palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Söderkullan taajaman palveluihin, jonne on alueelta matkaa noin 1-1,5 kilometriä. Alue tulee tukeutumaan koulupalveluiden suhteen Söderkullan nykyisiin kouluihin, joista Sipoonlahden koulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläreunasta. Lähin päiväkotit sijaitsee koulun yhtey-

Matargatan har dimensionerats med för busstrafiken lämpliga körfiler i två riktningar samt plats för hållplatser och för en cykel- och gångbana på ena sidan gatan.

Dimensioneringsgrunder, alternativ 1

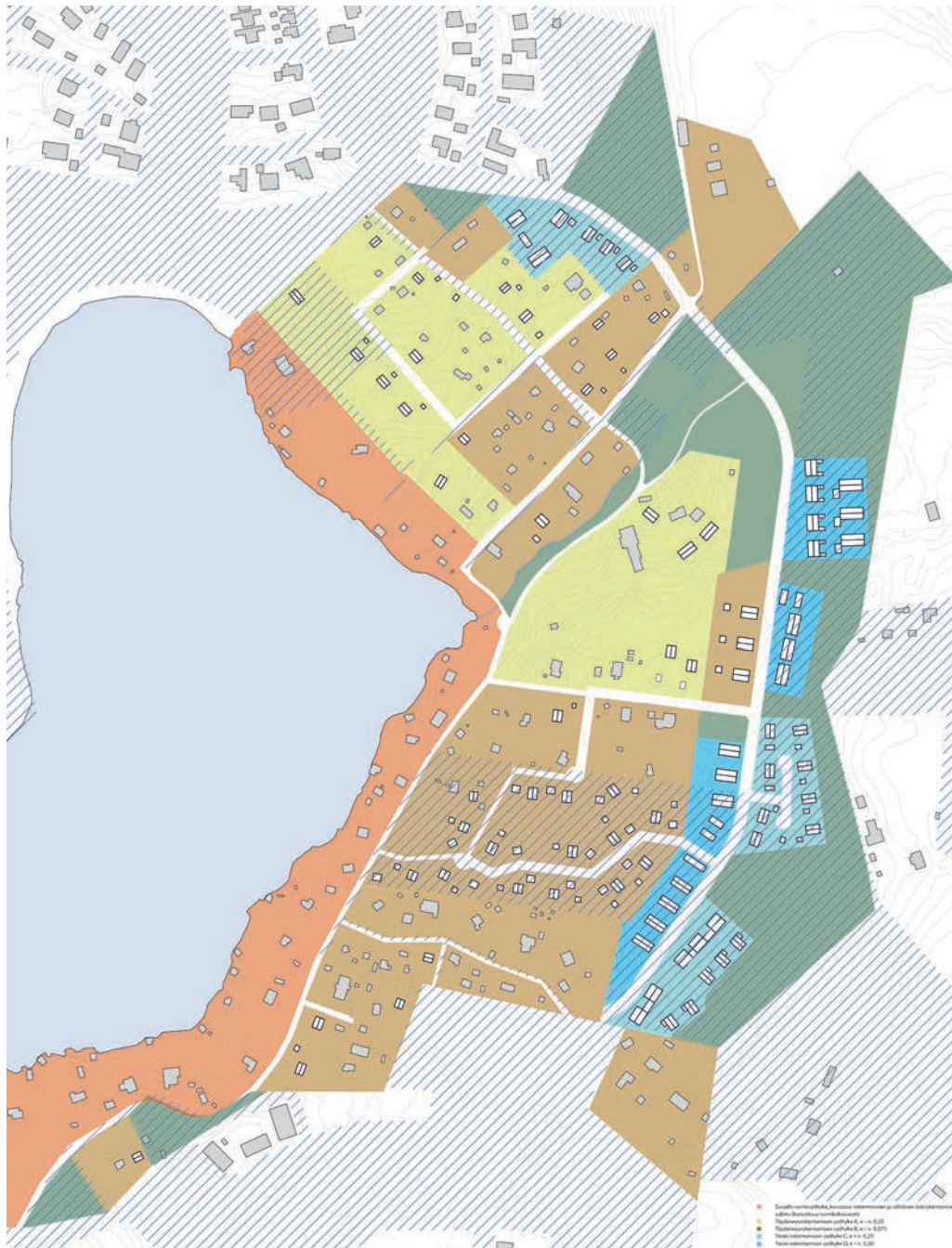
Området uppskattas få ca 300–400 nya invånare. Den totala byggrätten uppgår till 22 700 vy-m². På de kommunägda tomterna är byggrätten 11 700 vy-m². Det finns 26 tomter för egnahemshus och 7 tomter för småhus i bolagsform. På varje tomt får man uppföra 60 m² gårdsbyggnader utöver den byggrätt som visas inom parentes.

Dimensioneringsgrunder, alternativ 2

Området uppskattas få ca 300–400 nya invånare. Den totala byggrätten uppgår till 22 900 vy-m². På de kommunägda tomterna är byggrätten 11 500 vy-m². Det finns 36 tomter för egnahemshus och 5 tomter för småhus i bolagsform. På varje tomt får man uppföra 60 m² gårdsbyggnader utöver den byggrätt som visas inom parentes.

5.1.5 Service

När det gäller service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla tätort, som ligger på ca 1–1,5 km avstånd. Beträffande utbildningstjänsterna kommer området att stöda sig på de befintliga skolorna i Söderkulla, av vilka Sipoonlahden koulu finns på ca 500 meters avstånd från planeringsområdets södra gräns. Det närmaste daghemmet finns i anslutning till skolan. I omgivningen kring Sipoonlahden koulu finns också planreserv för ett andra daghem. I centrum av Söderkulla finns en hälsocentral, ett bibliotek

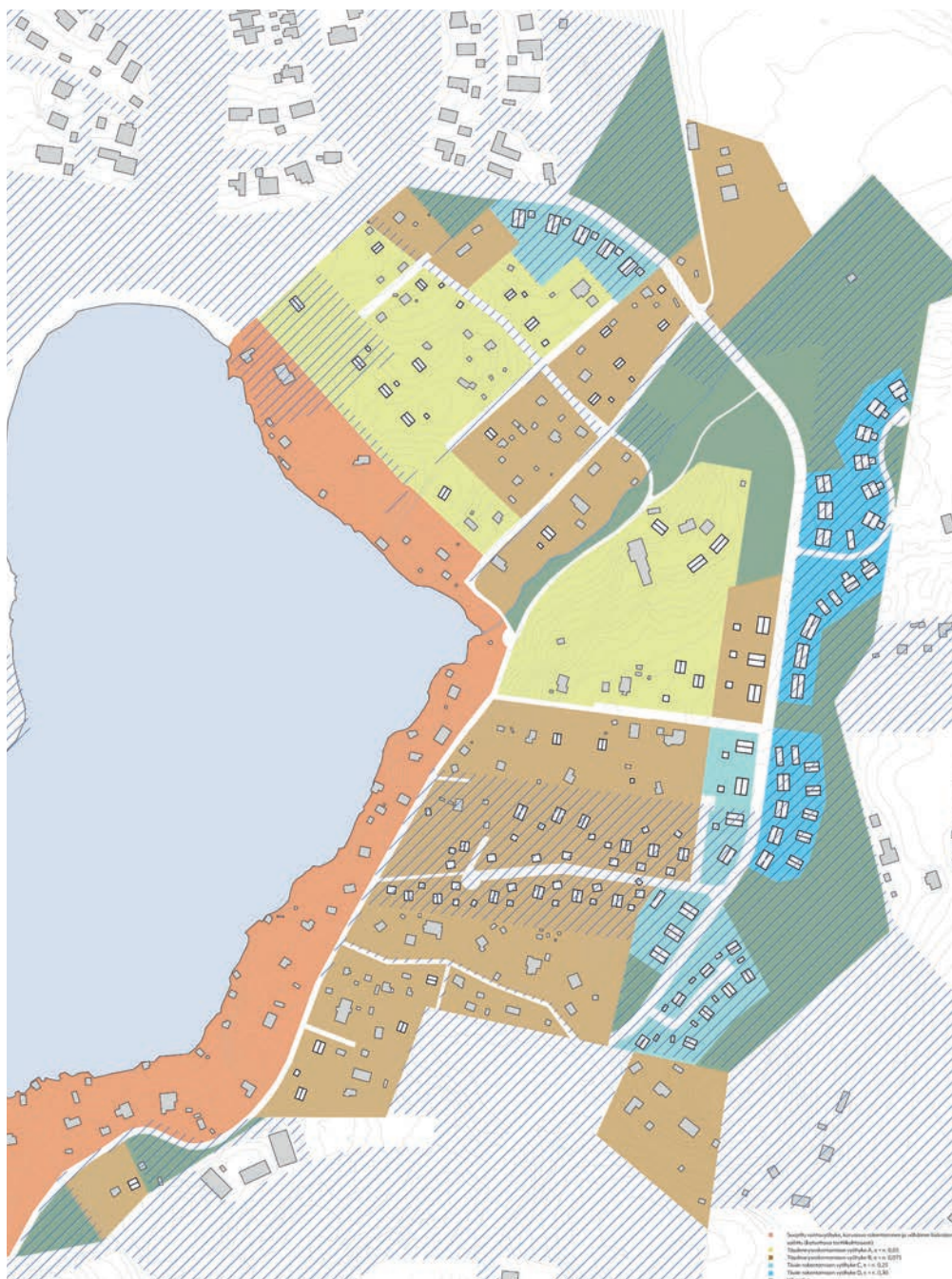


- Suojeltu rantavyöhyke, korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallittu (katsottava tonttikohtaisesti)
- Täydennysrakentamisen vyöhyke A, $e = n. 0,05$
- Täydennysrakentamisen vyöhyke B, $e = n. 0,075$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke C, $e = n. 0,25$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke D, $e = n. 0,30$
- Viheralue
- Kunnan omistuksessa olevat alueet

Tonttikohtainen rakennusoikeus on määritelty yleissuunnitelmaportissa, esim. (130m²)
e = suuntaa antava tehokkuusluku

VE1 Kylänraitti, vyöhykekarta. Vyöhykkeiden muodostamat korttelit kokojakadun varrella luovat selkeästi rajattua katutilaa.

ALT1 Bygata, zonkarta. De kvarter som zonerna bildar längs matargatan utgör ett klart avgränsat gatuum.



- Suojeltu rantavyöhyke, korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallittu (katsottava tonttikohtaisesti)
- Täydennysrakentamisen vyöhyke A, $e = n. 0,05$
- Täydennysrakentamisen vyöhyke B, $e = n. 0,075$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke C, $e = n. 0,25$
- Tiiviin rakentamisen vyöhyke D, $e = n. 0,30$
- Viheralue
- /// Kunnan omistuksessa olevat alueet

Tonttikohtainen rakennusoikeus on määritelty yleissuunnitelmakartassa, esim. (130m²)
e = suuntaa antava tehokkuusluku

VE2 Harjakaiset, vyöhykekartta. Vyöhykkeiden muodostamat korttelit noudattelevat maastonmuotoja kokoojakadun varrella.

ALT1 Taklagsfest, zonkarta. De kvarter som zonerna bildar följer terrängformerna utmed matargatan.

dessä. Sipoonlahden koulun ympäristössä on myös kaavavarantoa toiselle päiväkodille. Söderkullan keskustassa sijaitsee myös terveystakeskus, kirjasto sekä palveluasumisen yksikkö. Kaupallisia palveluita edustaa kolme isoa päivittäistavarakauppaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Molemmissa yleissuunnitelmavaihtoehdoissa on osoitettu olemassa olevan rakenteen lomaan Puutarhakukulalle, sekä Metsäkallion alueelle omakotitaloaluetta AO. Kerrosluku on I-II tai I½-II riippuen vaihtoehdosta. Kokoojakadun varteen on molemmissa vaihtoehdoissa sijoitettu yhtiömuotoisia pien- talokortteleita AP. Niissä kerroshöheus on II-II½. Eri vaihtoehdoissa AO- ja AP-alueet eroavat toisistaan tonttien muotoilussa ja rakennusten sijoittumisessa tonteille. Metsäkallion alueella on muutamia rinnetonteja.

Kallioiset alueet, joille ei voida osoittaa rakentamista säilytetään lähivirkistysalueena alueen asukkaille. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet suojellaan kaavassa, eikä niille osoiteta rakentamista. Taasjärven laskupuron lehdon viertä on osoitettu virkistysreitti.

och en enhet för serviceboende. Tre stora dagligvarubutiker företräder den kommersiella servicen.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

5.3 Områdesreserveringar

I båda alternativa översiktsplanerna har egna- hemshus anvisats med beteckningen AO intill den befintliga strukturen på Trädgårdskullen samt i området kring Skogshällen. Våningstalet är I-II eller I½-II beroende på alternativet. I båda alternativen har småhuskvarter i bolagsform (AP) placerats längs matargatan. Här är våningstalet II-II½. AO- och AP-områdena skiljer sig i de två olika alternativen i fråga om tomternas utformning och byggnadernas placering på tomterna. På Skogshällen finns det några sluttningsstomter.

Klippig hällmark där det inte går att anvisa byggnade bevaras som områden för närrecreation. Lokalt värdefulla naturobjekt bevaras i planen och på sådana anvisas inget byggande. Längs kanten av lunden vid utloppsbacken har en rekreatjonsled anvisats.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taasjärven uusi asuinalue täydentää Söderkullan taajamarakennetta. Asemakaavan on laskettu lisäävän alueen asukasmäärää luonnosvaihtoehdosta riippuen noin 300–400 asukkaalla. Kokoojakatu muuttaa alueen liikenneverkkoa ja liikennevirtoja.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavalla on vaikutusta Söderkullan yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on osittain rakentamaton alue. Rakentamisen myötä metsäinen mäkialue muuttuu rakennetuksi taajamanosaksi. Suunniteltu rakentaminen täydentää Söderkullan itäistä taajamarakennetta, koska uusi rakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen kylkeen rakentamattomalle ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, jonka reunalle kunnallistekninen verkosto ylittää.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa rakentamisen paikat ohjataan hyvin pitkältä rinteiden myötäisesti tai muutoin maisemaan istuviksi. Taasjärven rantavyöhykkeen taajamakuva pyritään säilyttämään ennallaan. Asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä rannasta kohti kokoojakatua mentäessä taajamakuva muuttuu tiiviimmäksi. Uuden kokoojakadun läheisyyteen syntyy kylämäistä puutalovaltaista pientaloaluetta. Kokoojakatu luo kylänraitti-henkistä tunnelmaa alueelle.

5.4 Planens konsekvenser

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Det nya bostadsområdet kompletterar tätortsstrukturen i Söderkulla. Man räknar med att antalet invånare, beroende på vilket utkastalternativ som genomförs, kommer att stiga med ca 300–400. Matargatan förändrar trafiknätet och trafikströmmarna i området.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har konsekvenser för samhällsstrukturen i Söderkulla eftersom det handlar om ett ställvis obebyggt område. I och med byggandet kommer det skogsklädda backområdet att bli en bebyggd tätortsdel. Det planerade byggandet kompletterar den östra tätortsstrukturen i Söderkulla, eftersom de nya byggnaderna anvisas strax intill den befintliga samhällsstrukturen på ett obebyggt och trafikmässigt lättillgängligt område. Det kommunaltekniska nätet sträcker sig ända till kanten av det planerade området.

I båda alternativa utkasten anpassas byggplatserna i hög utsträckning till sluttningarna eller placeras på annat sätt så att de sitter bra i landskapet. Man strävar efter att bevara tätortsbilden i strandzonen oförändrad. När området byggs i enlighet med detaljplanen blir tätorten tätare ju närmare man kommer matargatan från strandhållet. I närheten av

Liikenne ja virkistys

Kokoojakadun ja sitä ympäröivän alueen rakentumisen mahdollistaa bussiliikenteen Taasjärven ympäri. Busslinja 841:n reitti on mahdollista linjata tulevaisuudessa uuden kokoojakadun kautta. Se parantaisi Söderkullan sisäistä joukkoliikennettä, ja voisi toimia myös koululaisille koulumatkalinjana.

Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta henkilöautoliikenteestä koituu paikallisia vaikutuksia. Henkilöautoliikenne suuntautuu Taasjärven pohjoispuolisilta asuinalueilta osittain uuden kokoojakadun kautta Uudelle Porvoontielle, ja sieltä edelleen moottoritiele. Kokoojakadun rakentuminen parantaa koko Söderkullan liikenneverkkoa, ja yhdistää Taasjärven itäpuolen kiinteästi osaksi taajamaa. Alueen liikenneturvallisuus paranee uuden kokoojakadun myötä, sillä se vähentää liikennettä Amiraalintien ja Uuden Porvoontien kiertoliittymässä.

Kävely- ja pyöräilyreittiä Taasjärven ympäri on toivottu jo pitkään alueen asukkaiden taholta. Kaavaratkaisu mahdollistaa tämän, ja lisäksi parantaa muutenkin huomattavasti Taasjärven itäpuolen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. Mahdollisesti lasten koulumatkat suuntautuvat entistä enemmän Taasjärven itäpuolen kautta Sipoonlahden koululle. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet mahdollistavat turvallisen liikkumisen alueella.

Alueelle luonnosvaihtoehdoissa suunnitellut uudet virkistysreitit parantavat huomattavasti suunnittelualueen ja Söderkullan virkistysreittien verkostoa. Toteutuessaan ulkoilureitit tuovat järvimaiseman, sekä laskupuron lehdon paremmin saavutettavaksi kaikille Söderkullan asukkaille.

Taasjärven itäpuolen mäkisellä ja kallioisella metsämaastolla on paljon virkistysarvoa paikallisille.

den nya matargatan uppkommer ett bylikt, trähusdominerat småhusområde. Matargatan ger känslan av en byväg genom området.

Trafik och rekreation

När matargatan och området kring den byggs upp blir det möjligt att inleda busstrafik runt Tasträsket. I framtiden kan rutten för busslinje 841 gå via den nya matargatan. Det skulle förbättra den interna kollektivtrafiken i Söderkulla och också kunna fungera som en linje för skolbussarna.

Den personbilstrafik som föranleds av byggande enligt planen har lokala konsekvenser. Personbilstrafiken från bostadsområdena norr om Tasträsket går delvis via den nya matargatan till Nya Borgåvägen och därifrån vidare till motorvägen. Den nya matargatan förbättrar trafiknätet i hela Söderkulla och integrerar östra delen av Tasträsket i tätorten. Trafiksäkerheten förbättras av den nya matargatan eftersom den minskar trafiken i rondellen mellan Amiralsvägen och Nya Borgåvägen.

Invånarna har redan länge önskat en gång- och cykelbana kring Tasträsket. Detta blir möjligt i och med planlösningen, och samtidigt förbättras även den östra sidans gång- och cykelförbindelser överlag. Det kan hända att skoleleverna tar sig till Sipoonlahden skola allt mer via östra sidan av Tasträsket. Gång- och cykelförbindelserna gör det möjligt att färdas säkert i området.

De nya friluftsleder som planerats i utkastalternativen förbättrar avsevärt det befintliga nätverket av rekreationsleder i planeringsområdet och i Söderkulla. När friluftslederna anläggs blir det möjligt för alla invånare i Söderkulla att besöka träsklandskapet samt lunden vid utloppsbacken.

Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa osa metsästä joutuu väistymään uuden rakentamisen tieltä, mutta alueelle suunnitellut uudet virkistysreitit pyrkivät kuitenkin säilyttämään alueen myös virkistyskäytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaratkaisu pyrkii suojelemaan Taasjärven itäpuolen paikallisesti arvokkaan rantamaiseman. Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksen mukaan mahdollisesti arvokkaiksi luokiteltujen kohteiden kunto tarkistetaan ehdotusvaiheessa, jotta päätös niiden suojelemisesta voidaan tehdä. Taasjärven itäpuolen kulttuuriympäristön arvo perustuu sen hyvin säilyneeseen kylämäiseen kokonaisuuteen ja maisemaan. Toki yksittäisillä rakennuksilla on myös mahdollisia rakennustaiteellisia ja arkkitehtuurillisia arvoja. Alueen kehittäminen asumiseen terveelliseksi ja turvalliseksi asuinympäristöksi kuitenkin vaatii pienimittakaavaisen lisärakentamisen sallimisen, sekä mahdollisesti joidenkin rakennustaiteellisten arvojen menettämisen. Korjauskelvottomat ja sisäilmaongelmista kärsivät rakennukset on pystyttävä korvaamaan kokonaan uudella. Ehdotusvaiheessa on mahdollista tehdä kuntotarkastus kaikille rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaiksi luokitelluille rakennuksille, jos maanomistaja haluaa korvata rakennuksen uudella.

Ehdotusvaiheessa tullaan myös laatimaan rakentamistapaohje, joka antaa reunaehdot alueen rakentamiselle. Näin turvataan alueen rakennetun maiseman ominaispiirteiden säilyminen, ja uuden rakennuskannan tyylillinen yhteensopivuus olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Rakentamistapaohje määrittelee mm. julkisivuissa käytettävät materiaalit ja värit sekä kattomuodon.

Den kuperade och klippiga skogsterrängen på östra sidan av Tasträsket har ett stort rekreativvärde för lokalbefolkningen. Om byggandet enligt planen blir verklighet måste en del av skogen ge vika, men de nya rekreativlederna syftar till att bevara området även för rekreativbruk.

Den byggda kulturmiljön

Ett syfte med planlösningen är att skydda det lokalt värdefulla strandlandskapet på östra sidan av Tasträsket. Enligt inventeringen av byggnadshistoria och kulturmiljö ska skicket på byggnader som eventuellt klassificeras som värdefulla granskas i förslagsskedet så att man kan fatta beslut om huruvida de ska skyddas. På östra sidan av Tasträsket består kulturmiljöns värde i den välbevarade bylika helheten och landskapet kring den. Visserligen kan även enskilda byggnader ha arkitektoniska värden. Utvecklingen av området till en hälsosam och säker boendemiljö förutsätter emellertid att man tillåter tilläggsbyggande i liten skala samt kanske också accepterar att vissa arkitektoniska värden går förlorade. Byggnader som är så dåliga att de inte längre kan saneras och där det förekommer problem med inneluften ska kunna ersättas i sin helhet med en ny byggnad. I förslagsskedet är det möjligt att granska skicket på alla de byggnader som i inventeringen av byggnadshistoria och kulturmiljö har klassificerats som värdefulla, ifall markägaren önskar ersätta en byggnad med en ny.

I förslagsskedet kommer också anvisningar om byggsättet med ramvillkor för byggandet att utarbetas. De säkerställer att särdragen i det byggda landskapet bevaras och att de nya byggnaderna stilmässigt passar ihop med de befintliga byggnaderna. I anvisningarna om byggsättet fastställs bl.a. vilka material och färger som ska användas på fasaderna samt formen på taken.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Paikallisesti arvokkaat luontokohteet suojellaan asemakaavalla. Kokoojakadun ja uuden pientalorakentamisen myötä Taasjärven itäpuolen metsäpinta-ala pienenee. Lisäksi tiiviin omakotirakentamisen myötä on todennäköistä, että puusto tonteilla tulee vähemmän. Uudisrakentaminen toteutetaan kuitenkin tiiviisti siten, että yhdyskuntarakenne ei hajaudu liiaksi, ja metsän reuna ikään kuin siirtyy idän suuntaan. Olemassa oleva ja hyväkuntoinen varttunut puusto järven ympärillä pyritään säilyttämään.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen kahden paikallisesti arvokkaan pähkinäpensasesiintymän, Taasjärven laskupuron lehdon ja rantasuon säilyttämistä luonnontilaisena suositellaan asemakaavan luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). Selvityksessä kartoitettiin myös alueen lepakot, pesimälinnusto, sekä liito-oravan esiintyminen.

Liito-oravan esiintymisestä ei tehty selvitysalueella havaintoja. Selvitysalueelta ei ole perusteltua rajata myöskään linnustollisesti tärkeitä alueita. Lepakoselvityksen tulosten perusteella alueelta rajattiin yksi arvokas lepakkoalue. Sen raja on sama kuin Taasjärven laskupuron lehdolla.

Taasjärven itäpuolen metsäalueet vähenevät rakentamisen myötä. Toisaalta alueen avartuminen rakentamisen myötä voi luoda erilaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle kuin nykyinen tiheä metsä.

Pienilmasto

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa sen, että valtaosa piha-alueista avautuu suo-

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Lokalt värdefulla naturobjekt skyddas genom detaljplanen. Matargatan och de nya småhusen gör att skogsarealen minskar på östra sidan av träsket. Därtill är det sannolikt att antalet träd på tomterna blir färre när man bygger egnahemshus tätt. Det nya byggandet genomförs dock tätt så att samhällsstrukturen inte splittras upp för mycket och det blir som om skogskanten bara förskjuts österut. Man strävar efter att bevara befintliga, gamla träd som är i gott skick kring träsket.

Naturförhållanden och naturens mångfald

I naturinventeringen som gjorts i anslutning till detaljplanen rekommenderas det att de två lokalt värdefulla förekomsterna av hasselbuskar, lunden kring utloppsbäcken och strandmyren ska bevaras i naturligt tillstånd (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). I inventeringen kartlades även fladdermöss, det häckande fågelbeståndet samt förekomsten av flygekorror.

Inga förekomster av flygekorre eller konstaterades i det inventerade området. Det finns inte heller anledning att avgränsa viktiga fågelområden av det inventerade området. På basis av resultatet från inventeringen avgränsades ett område som är viktigt för fladdermössen. Gränserna för det området är desamma som för lunden kring utloppsbäcken.

Skogsområdena på östra sidan av Tasträsket blir mindre i och med byggandet. Å andra sidan kan nya förutsättningar för växt- och djurarter uppkomma allteftersom området röjs och blir luftigare jämfört med den nuvarande täta skogen.

tuisiin ilmansuuntiin. Monien tonttien rajautuessa viheralueisiin voidaan tontteja suojata tuulisuudelta viheralueiden puuston avulla.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueelle on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma vuonna 2018 (WSP). Siinä on osoitettu viemäri- ja hulevesiverkoston alustavat linjaukset sekä pumppaamoja tarvitsevat tontit. Vesihuollon yleissuunnitelma toimii pohjana alueen kunnallistekniikan rakentamiselle. Yleissuunnitelman yhtenä keskeisenä tavoitteena on alueen tulevan rakentamisen aiheuttamien hulevesien vaikutusten minimointi. Yleissuunnitelmaa tullaan päivittämään tarvittavilta osin asemakaavan ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheessa kaava-alueelle laaditaan lisäksi hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma.

Kunta vastaa katualueiden hulevesien hallinnasta, mutta muutoin hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tonteilla. Hulevesien määrä tulee alueella lisääntymään kaavaratkaisun mukaisten asuin- ja katualueiden rakentuessa. Tämä lisää mahdollisesti Taasjärveen kohdistuvaa kuormitusta. Hulevesien johtamista Taasjärveen pyritään välttämään, jotta turvataan vedenlaadun säilyminen hyvänä. Vaikka järven valuma-alue näin pienenee hiukan, voidaan järven veden laadun kannalta arvioida ratkaisun olevan kuitenkin parempi. Jos hulevesiä kuitenkin johdetaan järveen, täytyy ne johtaa viivytysaltaiden kautta. Järveen kohdistuu ulkoista kuormitusta myös Taasjärven länsipuolisilta asuinalueilta. Tavoitteena on vedenlaadun säilyttäminen hyvänä minimoimalla Taasjärven itäpuolen rakentamisen aiheuttama kuormitus.

Taasjärven perustilan selvityksen ja kunnostussuunnitelman mukaan (Ramboll 2013) nykytilan-

Mikroklimat

Planlösningen gör det möjligt att öppna merparten av gårdsplanerna mot fördelaktiga väderstreck. Då många tomter gränsar till grönområden kan tomterna skyddas mot blåst av träden i grönområdena.

Vattendrag och vattenhushållning

För planeringsområdet utarbetades en preliminär översiktsplan för vattenförsörjningen år 2018 (WSP). I den har preliminära linjer anvisats för avlopps- och dagvattennätet samt vilka tomter som behöver pumpstation. Översiktsplanen för vattentjänsterna fungerar som underlag för byggandet av kommunaltekniken i området. Ett centralt mål för översiktsplanen är att minimera de dagvattenkonsekvenser som uppkommer när området byggs upp. Behövliga delar av översiktsplanen kommer att uppdateras inför detaljplanens förslagsskede. I förslagsskedet utarbetas dessutom en dagvattenutredning och en dagvattenplan.

Kommunen ansvarar för hanteringen av dagvattnet från gatorna, men i övrigt ska dagvatten infiltreras på tomterna i den mån det är möjligt. Mängden dagvatten kommer att öka allteftersom man bygger gator och hus. Det kommer i sin tur eventuellt att öka belastningen på Tasträsket. För att säkerställa en fortsatt god vattenkvalitet i Tasträsket strävar man efter att undvika att dagvatten leds till träsket. Även om träskets tillrinningsområde blir något mindre kan man anse att lösningen är bättre med tanke på vattenkvaliteten i träsket. Om dagvatten trots allt leds till träsket ska det ske via fördröjningsbassänger. Träskets utsätts för belastning utifrån också från bostadsområdena på västra sidan. Målet är att hålla vattenkvaliteten på en bra nivå genom att minimera den belastning som uppkommer av byggandet på östra sidan.

teessa järveen varastoituneet ravinteet ja sisäinen kuormitus ylläpitävät Taasjärven vedenlaadun nykytilaa voimakkaammin kuin ulkoinen kuormitus. Rehevyyden keskeisenä aiheuttajana on järven luontainen ravinteisuus, vähäinen veden vaihtuvuus, ja historian saatossa järveen kertyneet ravinteet. Jätevesiviemäröinnin rakentaminen alueelle vähentää Taasjärveen kohdistuvaa ulkoista ravinne- ja orgaanisen aineen kuormitusta merkittävästi.

Uusien asuinalueiden rakentaminen muuttaa valuntaoloja, ennen kaikkea muodostuvan valumaveden määrää, valumavesien kulkeutumisreittejä, valunnan jakautumista ja valumaveden laatua. Muodostuvien hulevesien hallinnan ja käsittelyn merkitys korostuu kun uusia alueita otetaan rakentamiskäyttöön. Hulevesikuormituksen hallinnalla voidaan vähentää Taasjärveen kohdistuvaa lisäkuormitusta ja hallita hulevesikuormituksen aiheuttamaa veden samenumista ja happiongelmia. Rakentamisen aikaisiin järjestelyihin kiinnitetään erityistä huomiota, jotta estetään hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineksen ja ravinteiden kulkeutuminen järveen.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Tontinmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Vastaavasti infran rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Vaikutuksia kuntatalouteen arvioitaessa on huomattava, että alueelle rakennettava kookajakatu tulee palvelemaan myös tulevaisuudessa mahdollisesti asemakaavoitettavia naapurialueita. Kaava-alueen rakentamisen jälkeen alueelta kertyy kunnalle tuloja mm. uusien asukkaiden verotulojen myötä sekä vesihuollon perus- ja käyttömaksuista sekä liittymismaksuista. Vaikutuksia kuntatalouteen voidaan tarkemmin arvioida katusuunnittelun ede-

Enligt utredningen om Tasträskets grundläggande status och istandsättningsplanen (Ramboll 2013) påverkas vattenkvaliteten mer av de halter av näringsämnen som lagrats i träsket och av den interna belastningen än av den externa belastningen. Centrala orsaker bakom eutrofieringen är träskets naturliga näringshalter, det obetydliga vattenutbytet och mängden näringsämnen som ansamlats genom åren. Att avloppssystem byggs i området minskar avsevärt den externa belastningen av näringsämnen och organiska ämnen på Tasträsket.

Uppkomsten av de nya bostadsområdena förändrar tillrinningsförhållandena, framför allt mängden tillrinningsvatten och vilka rutter de rör sig längs, fördelningen av tillrinningen och kvaliteten på vattnet. Vikten av att hantera och behandla det dagvatten som bildas framhävs varje gång ett nytt område börjar bebyggas. Genom hanteringen av dagvattenbelastningen kan man minska den extra belastning som träsket utsätts för och hålla grumligheten och syreproblemen under kontroll. Särskild uppmärksamhet fästs vid arrangemangen under byggtiden. På det sättet kan man förhindra att sediment och näringsämnen transporteras till träsket med dagvatten.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Intäkterna från tomtförsäljningen och de nya skattebetalarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi. Å andra sidan kostar det att bygga infrastrukturen. Vid bedömningen av konsekvenserna för kommunekonomin bör man tänka på att matargatan i framtiden eventuellt också kommer att tjäna detaljplaneringen av grannområdena.

När planområdet har byggts får kommunen inkom-

tessä ehdotusvaiheessa. Siksi kaavaselostus täydentyy tältä osin.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Kaava-alue täydentää Söderkullan taajaman asutusta ja sijoittuu palveluiden sekä joukkoliikenneverkostojen läheisyyteen, joten osaltaan se edistää energiatehokkaan kaupunkirakenteen muodostumista. Alue tukeutuu olevaan liikenne-, joukkoliikenne- ja palveluverkostoon ja toteuttaa Söderkullan alueen kasvua yleiskaavan ja Sibbesborgin osayleiskaavan mukaisesti.

Uuden maankäytön myötä ajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy suunnittelualueella. Kaavaratkaisu kuitenkin tukee kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn, sekä joukkoliikenteen suostumista alueella. Tulevaisuudessa uutta kokoojakatua pitkin pääsee bussilla helposti Sipoon eri osiin, sekä esimerkiksi Helsinkiin. Henkilöauton omistaminen ei ole edellytys alueella asumiselle.

Kaukolämpö- ja maakaasuverkot eivät ulotu suunnittelualueelle. Asemakaava-alue on tarkoitus liittää osaksi Keravan Energian kaukolämpöverkkoa.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan rakentumisen myötä syntyy rauhallista ja luonnonläheistä asuinympäristöä, joka soveltuu elinkaariasumiseen kaikenikäisille. Laadukkaat lähivirkistysalueet ovat saavutettavissa kävellen, ja ne yhdistyvät Söderkullan laajempaan viheralueverkostoon. Ympäristö tukee jalankulkua ja pyöräilyä.

Kaavaratksisun myötä alueella mahdollistetaan vakituinen asuminen. Tätä ennen alueella on ollut pääasiassa vapaa-ajan asutusta. Uusi rakentaminen sulautetaan olemassa olevaan ympäristöön niin,

ter bl.a. i form av skatteinkomster från nya invånare och grund- och bruksavgifter samt anslutningsavgifter för vattenförsörjningen. Konsekvenserna för kommunekonomin kan bedömas närmare alltefter som gatuplaneringen framskrider i förslagsskedet. Planbeskrivningen kommer att kompletteras till denna del.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Planområdet kompletterar bosättningen i Söderkulla tätort och byggs upp nära service och kollektivtrafik, vilket främjar uppkomsten av en energieffektiv stadsstruktur. Området stöder sig på det befintliga trafik-, kollektivtrafik och servicenätet och verkställer tillväxtmålen för Söderkulla i enlighet med generalplanen för Sibbo och delgeneralplanen för Sibbesborg.

Den nya markanvändningen kommer att öka fordonstrafiken i planeringsområdet. Planlösningen främjar dock hållbara färd sätt, som att cykla och promenera eller åka kollektivt. I framtiden kan man enkelt ta bussen från matargatan till olika delar av Sibbo samt t.ex. till Helsingfors. Man behöver inte en egen personbil för att kunna bo i området.

Fjärrvärme- och naturgasnäten omfattar inte planeringsområdet. Avsikten är att ansluta detaljplanområdet till Kervo Energis fjärrvärmenät.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Allteftersom planen genomförs uppkommer en lugn och naturnära boendemiljö som lämpar sig för livscykelboende i alla åldrar. De förstklassiga områdena för närrecreation kan nås till fots och de ansluter sig till ett större nätverk av grönområden i Söderkulla. Omgivningen stöder gång och cykling

että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä nykyisille asukkaille. Rakentamisen aikainen melu tulee aiheuttamaan väliaikaista haittaa. Jatkosuunnittelun aikana on etsittävä keinoja edistää sekä alueen nykyisten että uusien asukkaiden viihtymistä ja yhteenkuuluvuutta.

Alueen paikoitellen pusikoitunut ja epämääräinen julkinen ympäristö siistiytyy asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä. Paremman valaistuksen ja avaramman tilan myötä toivotaan epäsosiaalisen käytöksen ja ilkivallan vähenevän alueella. Näin alueen turvallisuus ja viihtyisyys paranevat.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Kaavaratkaisulla on vaikutusta maisemaan pääasiansa kaava-alueen sisällä. Suurmaisemaan kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kokoojakadun itäpuoliset asuintalot sijoittuvat lähes pellon reunan. Sieltä katsottuna yhtenäinen metsänreuna siis saattaa osittain rikkoutua. Peltoaukeat ovat kuitenkin melko pieniä, eivätkä ne ole arvokasta maisema-aluetta, joten vaikutus jää melko pienialaiseksi. Hyväkuntoinen isokokoinen puusto alueella pyritään säilyttämään.

Vaikutukset Taasjärven paikallisesti arvokkaaseen rantamaisemaan pyritään minimoimaan, mutta niiden laajuus ei ole vielä kokonaan tiedossa. Mahdollinen korvaava rakentaminen osoitetaan samoilte rakennuspaikoille kuin olemassa oleva rakentaminen. Sen tyyli ja kokoluokka sovitetaan alueen maisemaan. Näin maiseman suuret linjat ja kokonaisuus säilyvät, vaikka yksityiskohdat muuttuisivatkin.

som färdstätt.

Planlösningen möjliggör fast boende i området. Hittills har bebyggelsen främst bestått av fritidsbostäder. De nya byggnaderna anpassas till omgivningen så att det uppkommer så lite störning som möjligt för dem som redan bor där. Under byggnadstiden kommer bullret att vara en övergående olägenhet. En uppgift för den fortsatta planeringen är att söka sätt att främja trivsels och samhörigheten bland såväl nuvarande som nya invånare i området.

Den ställvis snåriga och diffusa offentliga miljön ständas upp när detaljplanen genomförs. Bättre belysning och öppnare platser förväntas minska socialt beteende och skadegörelse. Därmed förbättras säkerheten och trivsels i området.

5.4.6 Konsekvenser för landskapet

Planlösningen har landskapsmässiga konsekvenser främst inom planområdet. För fjärrlandskapet har planeringslösningen inga nämnvärda konsekvenser. Bostadshuset på matargatans östra sida är belägna nästan på en åkerkant. Sett från det hållet kan det hända att den sammanhängande skogskanten ställvis bryts. De öppna åkrarna är dock relativt små och utgör inget värdefullt landskapsområde, varvid konsekvenserna inte får särskilt stora influensområden. Man strävar efter att bevara de stora träd som är i gott skick.

Konsekvenserna för det lokalt värdefulla strandlandskapet minimeras, men tills vidare känner man inte helt till deras omfattning. Eventuellt ersättande byggande anvisas på samma byggplatser som de befintliga byggnaderna. Stilen och storleksklassen på nya byggnader ska anpassas till omgivningen. På det sättet bevaras de stora linjerna i landskapet även om detaljerna skulle förändras.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueen rakentamisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan, mutta katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei oleteta kasvavan alueella merkittävästi. Kokoojakadun rakentamisen aikainen melu on väliaikainen haitta. Alueella ei ole rakentamiseen vaikuttavia pilaantuneita maa-alueita.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Luonnosvaiheeseen ei ole laadittu kaavamerkintöjä eikä kaavamääräyksiä. Kaavamerkinnät ja määräykset muotoillaan ehdotusvaiheessa, kun kahdesta yleissuunnitelmavaihtoehdosta on valittu toinen jatkosuunnittelun pohjaksi.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelleen nimistö suunnitellaan ehdotusvaiheessa yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa.

5.5 Störande faktorer i miljön

De alternativa planlösningarna ökar i sig inte nämnvärt miljöstörningarna i området. Alltefter som planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa, men på grund av de låga körhastigheterna antas bullernivån inte stiga nämnvärt i området. Bullret under tiden man bygger matargatan är en övergående olägenhet. I området finns ingen förorenad mark som skulle påverka byggandet.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Inför utkastskedet har inga planbeteckningar eller planbestämmelser utarbetats. Planbeteckningar och -bestämmelser utformas i förslagsskedet när det ena av de två alternativa översiktsplanerna valts som underlag för den fortsatta planeringen.

5.7 Namnbestånd

Namnen i planområdet planeras i förslagsskedet tillsammans med namnkommittén.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteenä olevissa yleissuunnitelmis-
sa on esitetty mm. rakennusten alustava sijoittelu
korttelialueilla. Yleissuunnitelma ohjaa osaltaan kaa-
van toteuttamista. Varsinainen kaavakartta laaditaan
ehdotusvaiheessa kun yleissuunnitelmista on valittu
mielipiteiden perusteella toinen jatkosuunnittelun
pohjaksi. Asemakaavan toteutusta ohjaamaan
laaditaan myös sitovat rakentamistapaohjeet, jotka
asetetaan nähtäville asemakaavan ehdotusvaihees-
sa.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I översiktsplanerna som finns som bilaga till plan-
materialet visas bl.a. en preliminär placering av
byggnaderna i kvartersområdena. Översiktsplanen
bidrar till styrningen av genomförandet. Den egent-
liga plankartan utarbetas i förslagsskedet när man
utifrån inlämnade åsikter har valt den ena av de två
alternativa översiktsplanerna som underlag för den
fortsatta planeringen. För genomförandet av detal-
jplanen utarbetas också bindande byggsättsanvis-
ningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen
i förslagsskedet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.2 Genomförande och tidsplanering

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

6.3 Uppföljning av genomförandet

Anvisningarna om byggsättet styr byggandet i området. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sipoossa / Sibbo 5.10.2020

Pieta Kupiainen
kaavoittaja / planläggare

Jarkko Lyytinen
kaavoituspäällikkö / planläggningschef, YKS 487



SIPOO
SIBBO