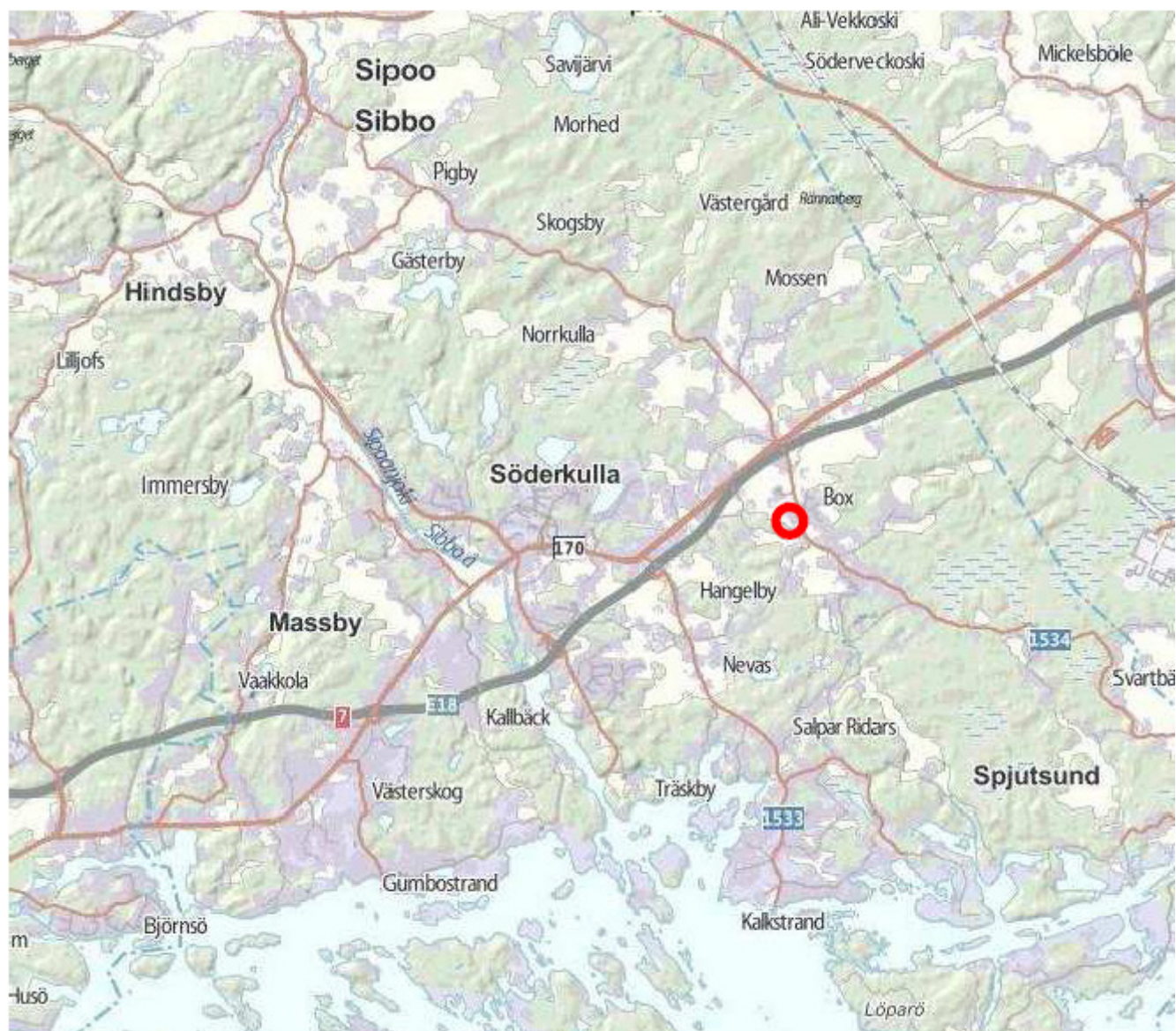


# BOX 1 Boxin käsityöläiskeskus BOX 1 Box hantverkarcentrum

*Asemakaavan selostus  
Detaljplanens beskrivning*





*Kaava-alueen likimääräinen sijainti (punainen rengas) kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.*

*Planområdets ungefärliga läge (röd cirkel) på kommunens informationstavla © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet.*

# Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Boxin kylässä Uudelta Porvoon-tieltä etelään lähtevän Spjutsundintien (mt 1534) varressa. Alueelta on Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen ja Sipoon toiseksi suurimpaan taajamaan Söderkullaan noin 5 km:n matka.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha. Alue sisältää tilan Lillbengts 2:14 osoitteessa Spjutsundintie 103 Boxin kylässä. Korttelin ajoyhteys ulottuu osin kiinteistön 2:65 puolelle.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavahanke "BOX 1 Boxin käsityöläiskeskus" pohjautuu alueen maanomistajan kuntaan 11.02.2011 jättämään asemakaavan käynnistämispyyntöön.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueelle moderni käsityöläisten ja luovien alojen kyläkeskus. Yhdistettynä nykyisen kestikievarin palveluihin alue muodostaa liiketaloudellisesti toimivan, uusia palveluja ja työpaikkoja tarjoavan elävän kokonaisuuden.

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Box by vid Spjutsundsvägen (lv 1534) som tar av mot söder från Nya Borgåvägen. Avståndet till södra Sibbos lokalcentrum och den näst största tätorten Söderkulla är cirka 5 kilometer.

Planområdets areal är cirka 1,5 ha. Den innehåller fastigheten Lillbengts 2:14 vid Spjutsundsvägen 103 i Box By. Körförbindelsen till kvarteren leds delvis över fastigheten 2:65.

## 1.2 Planens namn och syfte

Detaljplaneprojektet "Box 1 Box hantverkarcentrum" grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägarna riktade till kommunen 11.02.2011.

Markägarnas mål är att utveckla ett modernt bycentrum för hantverkare och de kreativa branscherna på området. Kombinerat med det nuvarande värdshuset, området utvecklar till en företagsekonomiskt fungerande helhet som erbjuder nya tjänster och arbetsplatser.



# Selostuksen sisällysluettelo

|          |                                                        |                                                                                            |                                                               |           |
|----------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                        |                                                                                            |                                                               |           |
| 1.1      | Kaava-alueen sijainti                                  |                                                                                            |                                                               | 3         |
| 1.2      | Kaavan nimi ja tarkoitus                               |                                                                                            |                                                               | 3         |
|          | <b>SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO</b>                    |                                                                                            |                                                               | <b>4</b>  |
|          | 1.3                                                    | Selostuksen liiteasiakirjat                                                                |                                                               | 6         |
|          | 1.4                                                    | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista |                                                               | 6         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                     |                                                                                            |                                                               | <b>6</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet                                 |                                                                                            |                                                               | 6         |
| 2.2      | Asemakaava                                             |                                                                                            |                                                               | 6         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>                                     |                                                                                            |                                                               | <b>8</b>  |
| 3.1      | Suunnittelualue                                        | 3.1.1                                                                                      | Suunnittelualueen yleiskuvaus                                 | 8         |
|          |                                                        | 3.1.2                                                                                      | Luonnonympäristö                                              | 8         |
|          |                                                        | 3.1.3                                                                                      | Rakennettu ympäristö                                          | 9         |
|          |                                                        | 3.1.4                                                                                      | Maanomistus                                                   | 10        |
|          |                                                        | 3.1.5                                                                                      | Kulttuurihistorialliset arvot                                 | 10        |
| 3.2      | Suunnittelutilanne                                     | 3.2.1                                                                                      | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 12        |
|          |                                                        | 3.2.2                                                                                      | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                     | 12        |
|          |                                                        | 3.2.3                                                                                      | Maakuntakaava ja maakuntakaavaehdotus 2012                    | 13        |
|          |                                                        | 3.2.4                                                                                      | Yleiskaava ja osayleiskaava                                   | 14        |
|          |                                                        | 3.2.5                                                                                      | Asemakaava                                                    | 15        |
|          |                                                        | 3.2.6                                                                                      | Rakennusjärjestys                                             | 15        |
|          |                                                        | 3.2.7                                                                                      | Maanomistus                                                   | 15        |
|          |                                                        | 3.2.8                                                                                      | Aloite ja aluetta koskevat sopimukset                         | 15        |
| <b>4</b> | <b>SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                            |                                                                                            |                                                               | <b>16</b> |
| 4.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve                         |                                                                                            |                                                               | 16        |
| 4.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset |                                                                                            |                                                               | 16        |
| 4.3      | Osallistuminen ja yhteistyö                            | 4.3.1                                                                                      | Osalliset                                                     | 16        |
|          |                                                        | 4.3.2                                                                                      | Vireilletulo                                                  | 17        |
|          |                                                        | 4.3.3                                                                                      | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                     | 17        |
| 4.4      | Asemakaavan tavoitteet                                 | 4.4.1                                                                                      | Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset                | 18        |
|          |                                                        | 4.4.2                                                                                      | Asemakaavalle asetetut tavoitteet                             | 18        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                              |                                                                                            |                                                               | <b>20</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne                                         | 5.1.1                                                                                      | Asemakaavaluonnoksen mitoitus                                 | 20        |
|          |                                                        | 5.1.2                                                                                      | Palvelut                                                      | 20        |
|          |                                                        | 5.1.3                                                                                      | Tekninen huolto                                               | 21        |
|          |                                                        | 5.1.4                                                                                      | Liikenne                                                      | 21        |
| 5.2      | Kaavamerkinnot ja -määräykset                          | 5.2.1                                                                                      | Korttelialueet                                                | 24        |
|          |                                                        | 5.2.2                                                                                      | Muut alueet                                                   | 24        |
|          |                                                        | 5.2.3                                                                                      | Yleiset määräykset                                            | 24        |
| 5.3      | Kaavan vaikutukset                                     | 5.3.1                                                                                      | Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön         | 25        |
|          |                                                        | 5.3.2                                                                                      | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön                    | 25        |
|          |                                                        | 5.3.3                                                                                      | Liikenteellisten vaikutusten arviointi                        | 25        |
|          |                                                        | 5.3.4                                                                                      | Ihmiin kohdistuvien vaikutusten arviointi                     | 25        |
| 5.4      | Ympäristön häiriötekijät                               | 5.4.1                                                                                      | Vaikutukset liikenteeseen ja meluun                           | 26        |
|          |                                                        | 5.4.2                                                                                      | Vaikutukset liikenneturvallisuuteen                           | 26        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                            |                                                                                            |                                                               | <b>27</b> |
| <b>7</b> | <b>YHTEYSHENKILÖT</b>                                  |                                                                                            |                                                               | <b>27</b> |

# Innehållsförteckning för beskrivningen

|          |                                                    |                                                                                             |                                                       |           |
|----------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>           |                                                                                             |                                                       |           |
| 1.1      | Planområdets läge                                  |                                                                                             |                                                       | 3         |
| 1.2      | Planens namn och syfte                             |                                                                                             |                                                       | 3         |
|          | <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING FÖR BESKRIVNINGEN</b>      |                                                                                             |                                                       | <b>5</b>  |
|          | 1.3                                                | Bilagehandlingar till beskrivningen                                                         |                                                       | 6         |
|          | 1.4                                                | Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen |                                                       | 6         |
| <b>2</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                  |                                                                                             |                                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Planläggningsprocessens skeden                     |                                                                                             |                                                       | 6         |
| 2.2      | Detaljplan                                         |                                                                                             |                                                       | 6         |
| <b>3</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER</b>                              |                                                                                             |                                                       | <b>8</b>  |
| 3.1      | Planeringsområdet                                  | 3.1.1                                                                                       | Allmän beskrivning av området                         | 8         |
|          |                                                    | 3.1.2                                                                                       | Naturmiljö                                            | 8         |
|          |                                                    | 3.1.3                                                                                       | Byggd miljö                                           | 9         |
|          |                                                    | 3.1.4                                                                                       | Markägförhållanden                                    | 10        |
|          |                                                    | 3.1.5                                                                                       | Kulturhistoriska värden                               | 10        |
| 3.2      | Planeringssituation                                | 3.2.1                                                                                       | Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet | 12        |
|          |                                                    | 3.2.2                                                                                       | Riksomfattande mål för områdesanvändning              | 12        |
|          |                                                    | 3.2.3                                                                                       | Landskapsplanen och förslag till landskapsplan 2012   | 13        |
|          |                                                    | 3.2.4                                                                                       | Generalplan och delgeneralplan                        | 14        |
|          |                                                    | 3.2.5                                                                                       | Detaljplanen                                          | 15        |
|          |                                                    | 3.2.6                                                                                       | Byggnadsordning                                       | 15        |
|          |                                                    | 3.2.7                                                                                       | Markägförhållanden                                    | 15        |
|          |                                                    | 3.2.8                                                                                       | Initiativ och avtal som gäller området                | 15        |
| <b>4</b> | <b>PLANERINGSSKEDEN</b>                            |                                                                                             |                                                       | <b>16</b> |
| 4.1      | Behovet av detaljplanering                         |                                                                                             |                                                       | 16        |
| 4.2      | Planeringsstarten och beslut i anslutning till den |                                                                                             |                                                       | 16        |
| 4.3      | Deltagande och samverkan                           | 4.3.1                                                                                       | Intressenter                                          | 16        |
|          |                                                    | 4.3.2                                                                                       | Anhängiggörande                                       | 17        |
|          |                                                    | 4.3.3                                                                                       | Förfaranden för delaktighet och växelverkan           | 17        |
| 4.4      | Detaljplanens syften                               | 4.4.1                                                                                       | Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen | 18        |
|          |                                                    | 4.4.2                                                                                       | Mål som ansätts till detaljplanen                     | 18        |
| <b>5</b> | <b>DETALJPLANEKESKRIVNING</b>                      |                                                                                             |                                                       | <b>20</b> |
| 5.1      | Planens struktur                                   | 5.1.1                                                                                       | Detaljplanens dimensionering                          | 20        |
|          |                                                    | 5.1.2                                                                                       | Service                                               | 20        |
|          |                                                    | 5.1.3                                                                                       | Tekniskt underhåll                                    | 21        |
|          |                                                    | 5.1.4                                                                                       | Trafik                                                | 21        |
| 5.2      | Planbeteckningar och -bestämmelser                 | 5.2.1                                                                                       | Kvartersområden                                       | 24        |
|          |                                                    | 5.2.2                                                                                       | Övriga områden                                        | 24        |
|          |                                                    | 5.2.3                                                                                       | Allmänna bestämmelser                                 | 24        |
| 5.3      | Planens konsekvenser                               | 5.3.1                                                                                       | Konsekvenser för landskapsbild och byggt miljön       | 25        |
|          |                                                    | 5.3.2                                                                                       | Konsekvenser för naturen och naturmiljön              | 25        |
|          |                                                    | 5.3.4                                                                                       | Trafikmässiga konsekvenser                            | 25        |
|          |                                                    | 5.3.6                                                                                       | Bedömning av konsekvenserna för människorna           | 25        |
| 5.4      | Miljöolägenheter                                   | 5.4.1                                                                                       | Konsekvenser för trafiken och bullret                 | 26        |
|          |                                                    | 5.4.2.                                                                                      | Konsekvenser för trafiksäkerheten                     | 26        |
| <b>6</b> | <b>FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN</b>             |                                                                                             |                                                       | <b>27</b> |
| <b>7</b> | <b>KONTAKTPERSONER</b>                             |                                                                                             |                                                       | <b>27</b> |

## Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Kaavaa perusteleva havainnollistava materiaali
- Asemakaavoituksen seurantalomake

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sipoon yleiskaavan 2025 liikenneverkkoselvitys 2008, Strafica Oy ja SITO Oy 6.6.2008
- Sipoon rakennuskulttuuri ja kulttuuriympäristö 25.1.2006, Ark. tsto. Lehto-Peltonen-Valkama
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon yleiskaavan luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006
- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Heiskanen&Luoto 2013

## Bilagehandlingar till beskrivningen

- Program för deltagande och bedömning
- Detaljplane-karta och planbestämmelser
- Visualiseringsmaterial för att motivera planen
- Uppföljningsblankett för detaljplanering

## Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Utredning om trafiknätet 2008 i generalplanen för Sibbo 2025, Strafica Ab och SITO Ab 6.6.2008
- Sibbo byggnadskultur och kulturmiljö 25.1.2006, Ark.tsto Lehto-Peltonen-Valkama
- Inventering av fornlämningar från den historiska tiden i Sibbo 2007
- Naturutredning i generalplanen för Sibbo, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006
- Arkeologisk precisionsinventering, Heiskanen&Luoto 2013

## 2

## Tiivistelmä Sammandrag

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-2015. Kaavatyö kuulutettiin vireille 20.2.2013.

Valmisteluvaiheessa tehdään työn edellyttämät selvitykset ja laaditaan alueelle asemakaavan luonnos. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomais- ja tarhailta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Boxin asemakaavahanke pohjautuu alueen maanomistajan kuntaan 11.02.2011 jättämään asemakaavan käynnistämispyyntöön.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueelle moderni käsityöläisten ja luovien alojen keskus. Yhdistettynä nykyisen kestävä eläminen alueen on tarkoitus muodostaa liiketaloudellisesti toimivan, uusia palveluja ja työpaikkoja tarjoavan elävän kokonaisuuden.

### 2.1 Planläggningsprocessens skeden

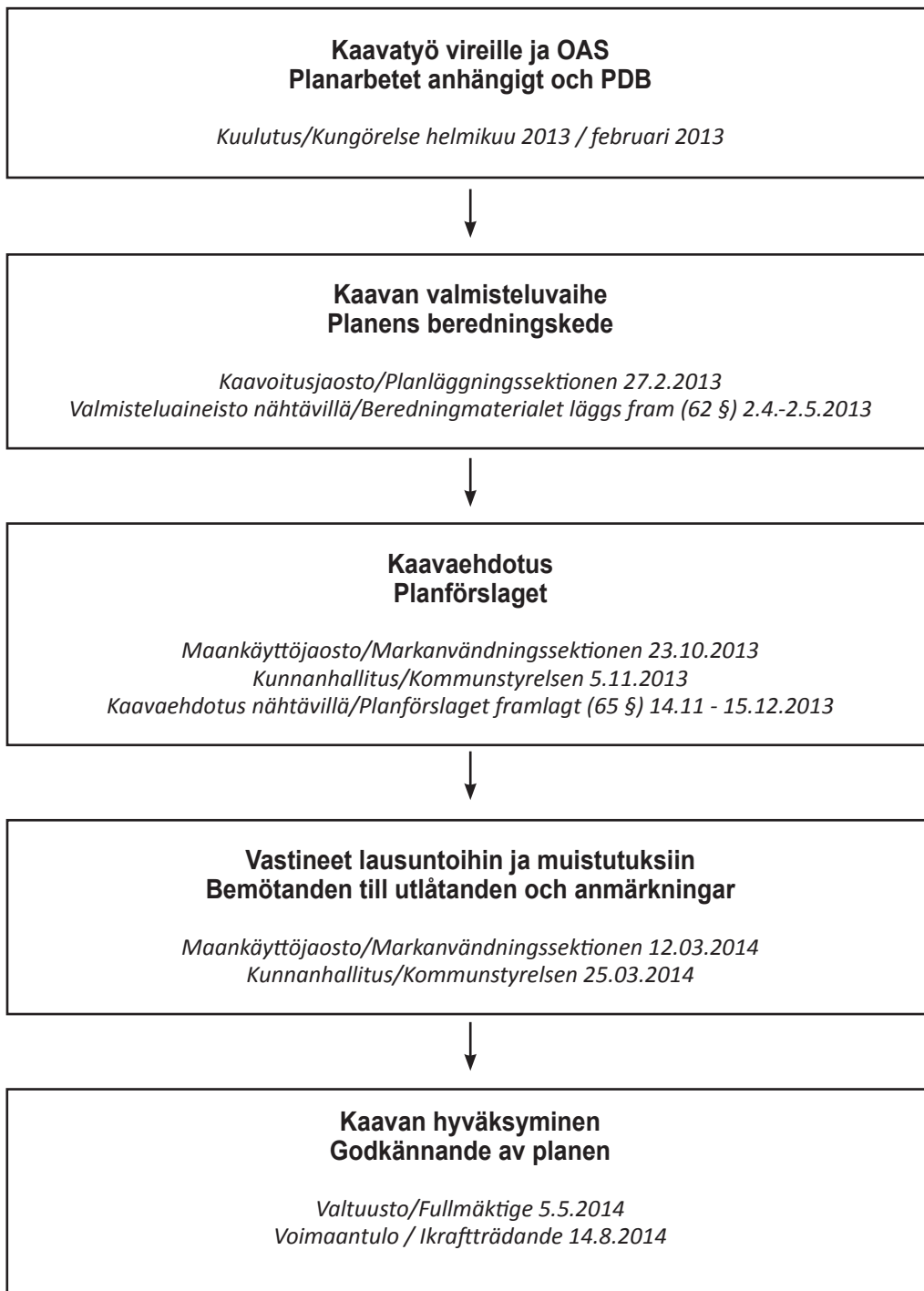
Planeringsarbete ingår i Sibbo kommunens planeringsprogram 2012-2015. Anhängiggörandet av planen kungjordes 20.2.2013.

I beredningsskedet görs de utredningar som arbetet förutsätter och utarbetas ett detaljplaneutkast. Utkastet läggs fram till offentligt påseende på Kommungården för 30 dagar. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att föra fram sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under tiden för påseende (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra erforderliga instanser (t.ex. föreningar).

### 2.2 Detaljplan

Detaljplaneprojektet för Box grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägarna riktade till kommunen 11.02.2011.

Markägarnas mål är att utveckla ett modernt centrum för hantverkare och de kreativa branscherna på området. Syftet är att utveckla området kombinerat med det nuvarande värdshuset till en företagsekonomiskt fungerande helhet som erbjuder nya tjänster och arbetsplatser.



## Työn ohjaus    Arbetet leds av

Sipoon kunta – Sibbo Kommun  
Kehitys- ja kaavoituskeskus – Utvecklings- och planläggningscentralen

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö - planläggningschef / 09 – 2353 6720 matti.kanerva@sipoo.fi  
Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä), Postiosoite: Sipoon kunta, PL 7, 04131 Sipoo  
Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby), Postadress: Sibbo kommun, PB 7, 04131 Sibbo

## Kaavan laatija - Planens beredare

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy  
Projektipäällikkö/projektledare Anssi Savisalo, arkkitehti SAFA, YKS-299 / 041 5389 353 anssi.savisalo@fcg.fi



## 3

# Lähtökohdat Utgångspunkter

## 3.1 Suunnittelualue

### 3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Muutoskohde sijaitsee Helsingistä Porvooseen suuntautuvalla kehittämis- ja kasvuvyöhykkeellä. Alueella sijaitsee Boxin kieväri, jossa on majoitus- ja kahvilatoimintaa.

Kauppa- ja kieväri-rakennus on 1930-40 luvulla rakennettu alunperin maalaiskaupaksi. Rakennus muutettiin vuonna 2007 bed&breakfast- ja kahvilakäyttöön. Kuivuri-rakennus on rakennettu noin v. 1970-72. Sen alakerta on ollut myös hevostallina 80-luvun loppupuolelle asti. Rakennus on nykyisin satunnaisessa käytössä. Ylemmissä kerroksissa on pidetty konsertteja, taidenäyttelyitä ja erilaisia koulutuksia. Omakotitalo on rakennettu v. 1962, ja sitä on laajennettu v. 1968. Rakennukseen sijoitettiin v. 2007 korjaus- ja laajennustyön yhteydessä bed&breakfast-toimintaa.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot ja maisema

Boxin kyläkeskus ja tuleva käsityöläiskeskus sijaitsee kallio-moreenimäellä Nevasjoen laakson laidalla. Ympäristö on kulttuurimaisemaa. Boxin kyläkeskuksen kallio muodos-

## 3.1 Planeringsområdet

### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Ändringsobjektet ligger inom den utvecklings- och tillväxtzon som sträcker sig från Helsingfors i riktning mot Borgå. På området finns Box värdshus, som bedriver inkvarterings- och caféverksamhet.

Butiks- och värdshusbyggnaden är byggd på 1930-1940-talet, användes ursprungligen som lanthandel. År 2007 ändrades verksamheten till bed&breakfast- samt kafé. Spannmålstorcksbyggnaden är byggd ungefär 1970-72. I byggnadens nedrevåning har det enda fram 1980-talets slut funnits ett stall. Nuförtiden är byggnaden i sporadisk användning. I de översta våningarna har man ordnat konserter, konstutställningar samt olika skolning tillfällen. Egnahemshuset är byggt år 1962 och utvidgat år 1968. I samband med år 2007 utförd renovering samt utvidgning började man bedriva bed&breakfast verksamhet.

### 3.1.2 Naturmiljö

#### Naturförhållanden och landskap

Box bycentrum och det framtida hantverkscentret är belägna på en moränbergskulle vid kanten av dalen vid



taa peltomaisemaa reunustavan niemekkeen. Alueelta ei ole osayleiskaavoituksen yhteydessä todettu merkittäviä luontoarvoja.

### Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella kasvaa maisemallisesti merkittäviä yksittäisiä mäntyjä sekä koivuja. Alueen keskellä pysäköintialueella sijaitsee näyttävä siirtolohkare.

### Maaperä ja pohjasuhteet

Boxin kylän osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että Boxin alueen kallioperä on pääosin kvartsi-maasälpäpin-taista gneissiä. Suurin osa yleiskaava-alueen maaperästä on savimaata, josta nousevat moreeni- tai kalliobelänteet.

Suunnittelualue koostuu kallioperällä sijaitsevasta nykyisestä rakennetusta alueesta, jolla sijaitsevat kievari ja vapaapalokunta, sekä Nevasjoen savikkoisesta laaksosta. Rakennettavuus on hyvä asemakaavaluonnoksessa esitetyillä korttelialueilla.

### Pinta- ja pohjavedet

Nevasjoki tulvii merkittävästi keväisin. Tulvimiseen on varauduttava erityisesti jokea reunustavan kunnallisen virkistysreitillä suunnittelussa.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

### Nykytilanne

Alueella toimii Boxin kievari, jossa on majoitus- ja kahvilatoimintaa, sekä paikallisen vapaapalokunnan tiloja. Vapaapalokunnan letkutorni ja kievari ovat maisemassa erottuvia, kyläkuvallisia elementtejä.

### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Spjutsundintietä seuraavaa historiallista nauhamaista kylärakennetta, joka ulottuu Uudelta Porvoontieltä etelään seuraten Nevasjoen jokilaaksoa. Seuraavan sivun inventointikartassa näkyy, miten maisemassa vuorottelevat savilaaksojen pitkät peltonäkymät ja moreenikukkuloiden tiiviit yhdyskunnat, joissa sekoittuvat maatilojen pihapiirit ja uudempi omakotiasuminen.

Boxin historiallinen kylämäki erottuu selvästi omana keskuksenaan, jonka Spjutsundintien moderni linjaus halkaisee. Suunnittelualue muodostaa tämän kylän läntisen puoliskon, jonka alueelle jää vanhan maantien linjauksen varressa seisova kievarirakennus.

### Kunnallistekniikka

Alue liittyy Sipoon kunnallistekniseen verkostoon.

Nevasån. Omgivningen är ett kulturlandskap. Berget vid Box bycentrum utgör en udde som omramas av ett åkerlandskap.

### Värdefulla naturobjekt

I planeringsområdet växer enskilda tallar och björkar som är viktiga för landskapet. På parkeringsområdet mitt i området finns ett imponerande flyttblock.

### Jordmån och grundförhållanden

I beskrivningen av delgeneralplanen för Box by konstateras att berggrunden i Boxområdet till största delen är gnejs med kvarts-fältspatytta. Största delen av jordmånen i generalplaneområdet är lerjord ur vilken morän- eller bergsryggar höjer sig.

Planeringsområdet består av det nuvarande byggda området på berggrund. På området finns världshuset och frivilliga brandkåren vid dalen med lerjord vid Nevasån. Bygghälsan är god i de kvartersområden som presenteras i detaljplaneutkastet.

### Yt- och grundvatten

Nevasån svämmar över kraftigt på våarna. Det är viktigt att förbereda sig på översvämningen speciellt vid planeringen av den kommunala vandringsleden längs kanten av ån.

## 3.1.3 Byggt miljö

### Nuläget

På området finns Box världshus, som bedriver inkvarterings- och caféverksamhet, samt lokaliteter av den lokala frivilliga brandkåren.

### Samhällsstruktur

Planeringsområdet är en del av den historiska bandliknande bystrukturen som följer Spjutsundsvägen och sträcker sig från Nya Borgåvägen söderut längs Nevasåns ådal. Inventeringskartan på följande sida visar hur landskapet präglas av lerdalarnas långa åkervyer som turas om med moränkullarnas täta samhällen där lantgårdarnas gårdsområden och nyare egnahemshusområden smälter samman.

Den historiska bybacken i Box skiljer sig klart som ett eget centrum som klyvs av Spjutsundsvägens moderna linjeföring. Planeringsområdet utgör den västra hälften av denna by. I området finns världshusbyggnaden som är belägen längs den gamla landsvägens linje.

### Kommunalteknik

Området ansluts till Sibbo kommunaltekniska nätverk.

## Liikenne ja liikkuminen

Asemakaava-alueen ohittava Spjutsundintie on merkittävä väylä Sipoon rannan ja saariston loma- ja asuinrakennuksille sekä venesatamiin. Lisäksi Nevaksentien varrella suunnittelualueelta etelään sijaitsee Nevas Golf-keskus.

Spjutsundintien (yt 1534) nopeusrajoitus asemakaava-alueen kohdalla on 50km/h. Liikennemäärä on Liikenneviraston ylläpitämän tierekisterin mukaan n. 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL). Spjutsundintietä käyttävät kesäaikaan pääsääntöisesti mökkiläiset. Liikenteestä aiheutuu merkittävää kuormitusta ainoastaan muutamana päivänä vuodessa. Spjutsundintiellä on runsaasti tonttiliittymiä.

## Virkistys

Nevasjoen rantaa seuraa osayleiskaavassa osoitettu seudullinen virkistysreitti.

Uudelta Porvoontieltä kievarille saakka on rakennettu Spjutsundintietä seuraava päällystetty kevyen liikenteen väylä.

### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Kulttuurihistorialliset arvot

Sipoon kunnan alueella on tehty muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007. Inventoinnin ovat laatineet Satu Koivisto ja Veli-Pekka Suhonen. Inventoinnin perusteella kyläkeskus sijaitsee keskiaikaisella kylämäellä, joka ilmaantui karttoihin 1500-luvulla. (Kråkas, Lassas, Bengts). Sille on annettu rauhoitusluokkaehdotus II, jonka mukaan kohteen arvon selvittäminen vaatii tarkempia tutkimuksia.

Museoviraston ohjeistuksen mukaan tulee keskiaikaiset kylätontit huomioida kaavamerkinnoissa, kun niihin kaavoituksen seurauksena kohdistuu huomattava maankäytön muutos. Lisäksi tulee varmistaa, että kaivaminen välittömästi keskeytetään ja että havainnoista ilmoitetaan välittömästi Museovirastoon, mikäli asutulla kylätontilla törmätään kaivutöiden yhteydessä vanhojen rakennusten jäännöksiin tai kulttuurikerrokseen.

Selvityksen mukaan Boxbyn keskusalue on lähes täysin omakotitaloistunut. Suuri osa alueen taloista on raskaskenteisiä. Vanhaa kylämiljöötä on jäljellä ainoastaan pieni katkelma; pohjoisessa pihapiirin osa ja paloasema.

Suunnittelualueella ei ole todettu kulttuurihistoriallisesti arvokasta tai suojeltua rakennuskantaa.

Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa (Heiskanen&Luoto, 29.8.2013) ei havaittu muinaisjäännöksenä pidettäviä rakenteita tai löytöjä. Havaitut maakerrokset koostuivat piha-alueella täytemaasta tai puutarhakerrostumista. Tutkimusten perusteella voidaan pitää erittäin epätodennäköisenä, että tarkastelun kohteena olleella kaava-alueella sijaitsee osia muinaisjäännöksestä.

## Trafik

Spjutsundsvägen som går förbi detaljplaneområdet är en viktig led till semester- och bostadshusen vid Sibbo strand och i skärgården samt till båthamnarna. Dessutom finns golfcentret Nevas Golf vid Nevasvägen söder om planeeringsområdet.

Hastighetsbegränsningen på Spjutsundsvägen (ev 1534) vid detaljplaneområdet är 50 km/h. Enligt Trafikverkets vägregister är trafikmängden ca 1 100 fordon per dygn (GDT). Sommartid används Spjutsundsvägen i regel av sommargäster. Trafiken orsakar en betydande belastning endast några dagar om året. Antalet tomtanslutningar längs Spjutsundsvägen är stort.

## Rekreation

Längs Nevasåns strand går en regional vandringsled som anvisats i delgeneralplanen.

En belagd gång- och cykelled som går längs Spjutsundsvägen har byggts ända från Nya Borgåvägen till vårdshuset.

### 3.1.4 Markägförhållanden

Detaljplaneringsområdet är i privat ägo.

### 3.1.5 Kulturhistoriska värden

I området som hör till Sibbo kommun har en inventering av fornlämningar utförts 2007. Inventeringen har gjorts upp av Satu Koivisto och Veli-Pekka Suhonen. På basis av inventeringen är bycentret beläget på en medeltida bybacke. (Kråkas, Lassas, Bengts). Det har föreslagits att området får fredningsklass II, enligt vilket det krävs noggrannare utredningar för att fastställa objektets värde.

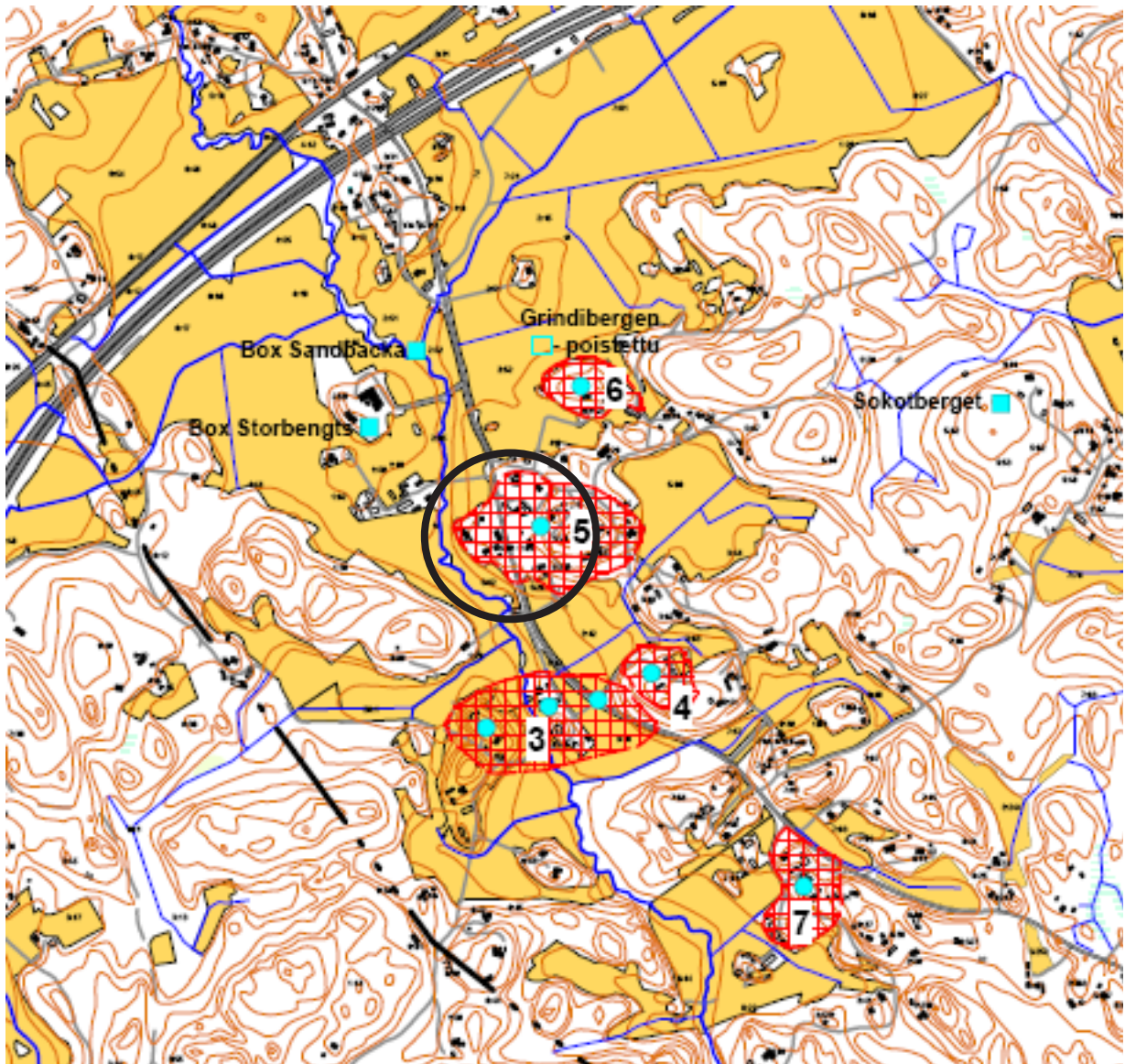
Enligt Museiverkets instruktioner ska de medeltida bytomterna beaktas i planbeteckningarna när en betydlig förändring av markanvändningen görs på tomterna till följd av planläggningen. Dessutom ska man säkerställa att grävningen avbryts omedelbart och att iakttagelserna genast meddelas till Museiverket om man i samband med grävningsarbetet på en bebyggd bytomt stöter på rester av gamla byggnader eller kulturlager.

Enligt inventeringen Boxby centrumområde domineras nästan helt av egnahemshus. En stor del av husen i området är kraftigt byggda. Endast ett litet avsnitt av den gamla bymiljön finns kvar: en del av gårdsområdet och brandstationen i norr. Obebyggt område finns endast på gårdsområdena och mellan husen.

I planeringsområdet har inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader konstaterats.

I den arkeologiska precisionsinventeringen (Heiskanen&Luoto, 29.8.2013) observerades inte strukturer eller upptäckter som kan anses vara fornlämningar. De observerade jordlagren på gårdarna bestod av fyllnadsjord eller trädgårdsjordlager. På basen av inventeringen kan man anse, att det är väldigt osannolikt att det på planeområdet finns delar av fornlämningar.





Ote muinaisjäänkösten inventointikartasta. Mustalla renkaalla osoitetulla suunnittelualueella sijaitsee keskiaikainen kylämäki.

Utdrag ur inventeringskartan över fornlämningar. I planeringsområdet som märkts ut med en svart cirkel finns en medeltida bybacke.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Itä-Uudenmaan maakuntakaava, ympäristöministeriön vahvistama 15.2.2010 ja Kho:n päätöksellä lainvoimainen 6.4.2011
- Sipoon yleiskaava 2025, kunnanvaltuusto 15.12.2008, Kho 23.12.2011
- Boxin kylätaajaman osayleiskaava, kunnanvaltuusto 28.2.2011 (valitus korkeimmasa hallinto-oikeudessa)

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvien osien Boxin kylätaajaman osayleiskaavan yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia mm.

- Sipoon yleiskaavan 2025 liikenneverkkoselvitys 2008, Strafica Oy ja SITO Oy 6.6.2008
- Sipoon rakennuskulttuuri ja kulttuuriympäristö 25.1.2006, Ark. tsto. Lehto-Peltonen-Valkama
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon yleiskaavan luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006

### 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Maakunnan suunnittelussa on tuettava matkailukeskusten ja –alueiden verkottumista sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden kehittämistä niin, että muodostuu toimivia palvelukokonaisuuksia.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet

De beslut, planer och utredningar som gäller planområdet är följande:

- Landskapsplanen för Östra Nyland, fastställd av miljöministeriet 15.2.2010 och lagakraftvunnen med Hfd:s beslut 6.4.2011
- Generalplan för Sibbo 2025, kommunfullmäktige 15.12.2008, Hfd 23.12.2011
- Delgeneralplan för Box bytätort, kommunfullmäktige 28.2.2011 (besvär i högsta förvaltningsdomstolen)

Som grund för utarbetandet av planen och konsekvensbedömningen används i tillämpliga delar utredningar och planer m.m. som gjorts upp i samband med delgeneralplanen för Box bytätort.

- Utredning om trafiknätet 2008 i generalplanen för Sibbo 2025, Strafica Ab och SITO Ab 6.6.2008
- Sibbo byggnadskultur och kulturmiljö 25.1.2006, Ark.tsto Lehto-Peltonen-Valkama
- Inventering av fornlämningar från den historiska tiden i Sibbo 2007
- Naturutredning i generalplanen för Sibbo, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006

### 3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Som utgångspunkter för planeringen av området fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT) som avses i 24 § MBL av vilka i synnerhet följande punkter styr denna detaljplan:

- Verksamhetsförutsättningarna för näringslivet främjas genom att med hjälp av områdesanvändningen anvisa tillräckliga etableringsmöjligheter och utnyttja befintlig samhällsstruktur.
- Vid planering på landskapsnivå ska nätverksbildningen mellan turistcentra och –områden stödas samt zoner för rekreatiönsändamål utvecklas så att fungerande serviceenheter bildas.



### 3.2.3 Maakuntakaava ja 2. vaihemaakuntakaava

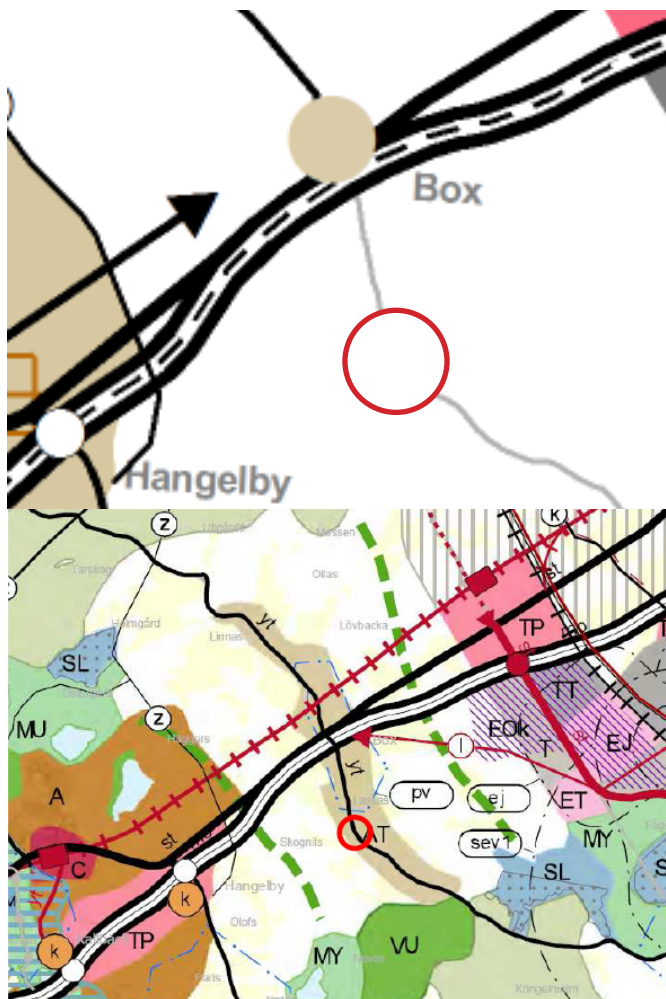
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.4.2011) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaavoitettava alue on **kyläaluetta (AT)**. AT-alueella on voimassa seuraavat kaavamääräykset:

*Merkinnällä osoitetaan ne kylät, joiden maankäytön suunnittelun tavoitteena on haja-asutusluonteisen lisärakentamisen ohjaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Tavoitteena on edellytysten luominen kaupallisten ja muiden palveluiden säilymiselle ja kehittymiselle sekä yhteisen vesihuollon järjestämiselle.*

*Suunnittelumääräys: Kylien yksityiskohtaisemmallalla suunnittelulla mahdollistetaan asuminen, elinkeinotoiminnan edellytysten luominen, edistetään kylän elinvoimaisuutta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä, toimivia liikenneyhteyksiä ja yhteisen vesihuollon järjestämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön säilymiseen.*

#### Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Päätöksestä on valittu ympäristöministeriöön. Kaavassa Boxin alue on merkitty kyläksi.



### 3.2.3 Landskapsplanen och etapplandskapsplanen 2

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland (högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011) är området som ska planläggas betecknat som **byområde (AT)**. På ett AT-område gäller följande planbestämmelser:

*Med denna beteckning anvisas byar för vilka målet för markanvändningen är att styra tilläggsbyggande till en befintlig gles bebyggd samhällsstruktur. Målet är att skapa förutsättningar för att bevara och utveckla kommersiell och annan service samt att ordna gemensam vattenförsörjning.*

*Planeringsbestämmelse: Genom en mera detaljerad byplanering skapas boendemöjligheter, förutsättningar för näringsverksamhet, främjas byns vitalitet, utnyttjas befintlig samhällsstruktur, ordnas fungerande trafikförbindelser och gemensam vattenförsörjning. Vid mera detaljerad planering ska uppmärksamhet fästas vid att kulturmiljön bevaras.*

#### Nylands andra etapplandskapsplan 2

Landskapsstyrelsen beslutade på sitt möte 20.3.2013 att godkänna förslaget till Nylands etapplandskapsplan 2. Beslutet har överklagats till miljöministeriet. Även i detta förslag har Boxområdet märkts ut som by.

*Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta (20.3.2013). Kaava-alueen likimääräinen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.*

*Utdrag ur landskapsplanförslaget för Östra Nyland (2.4.2012). Planområdets ungefärliga läge har angetts med en röd cirkel på kartan.*

*Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Kaava-alueen likimääräinen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.*

*Utdrag ur Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010). Planområdets ungefärliga läge har angetts med en röd cirkel på kartan.*

### 3.2.4 Yleiskaava ja osayleiskaava

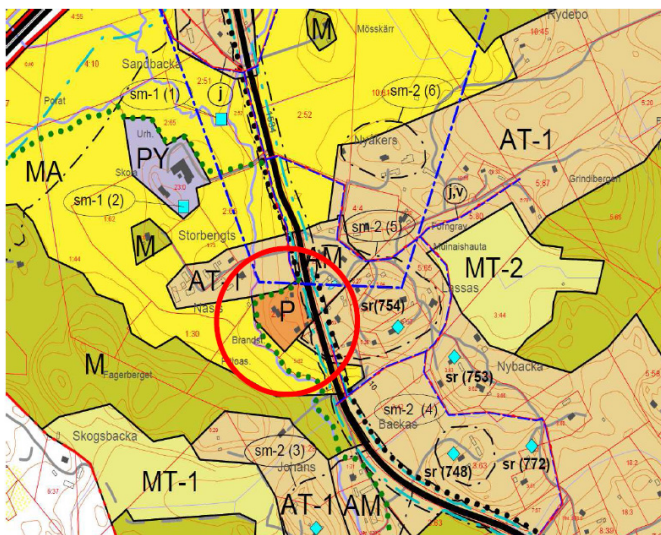
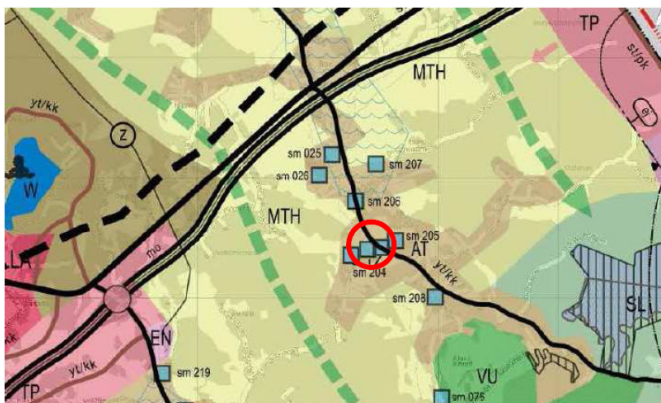
Sipoon yleiskaavassa 2025 (KHO 23.12.2011) kaava-alueella on **haja-asutusalue** (MTH) ja **kyläaluetta** (AT). Alueen lähellä on myös **muinaismuistokohde** (sm-206), **historiallinen kylätontti**, jota koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Sipoon valtuusto on päätöksellään 28.2.2012 hyväksynyt Boxin kylätaajaman osayleiskaavan. Päätöksestä on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä se ole lainvoimainen.

Osayleiskaavassa alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

P-korttelialueeseen rajautuu **maisemallisesti arvokkaan peltoalueeseen** (MA) ja **kyläalueeseen** (AT-1), joka on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen.

P-alue on Boxin kylässä ainoa korttelialue, joka on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Se merkitsee sitä, että korttelialueen mitoittamista ei ole määrätty yleiskaavassa, vaan sen rakentamisen määrä, sijoittuminen ja luonne tutkitaan tarkemman kaavoituksen yhteydessä osayleiskaavamääräyksen toimitessa tarkemman suunnittelun ohjeena.



### 3.2.4 Generalplan och delgeneralplan

I generalplanen för Sibbo 2025 (HFD 23.12.2011) finns det **glesbygdsområde** (MTH) och **byområde** (AT) i planområdet. I närheten av området finns också ett **fornlämningsobjekt** (sm-206), en **historisk by-tomt**, på grund av vilken byggnadsprojekt och större schaktningsarbeten måste föregås av överläggningar med Museiverket.

Sibbo fullmäktige har med sitt beslut 28.2.2012 godkänt delgeneralplanen för Box bytätort. Beslutet har överklagats hos högsta förvaltningsdomstol och har inte vunnit laga kraft.

I delgeneralplanen för Box bytätort är området ett område för service och förvaltning (P) för vilket gäller följande bestämmelse: På området kan placeras affärs-, kontors- och med dessa jämförbara lokaliteter som inte medför miljöolägenheter. Området är avsett att detaljplaneras.

P-kvartersområdet gränsar till ett **landskapsmässigt värdefullt åkerområde** (MA) och **byområde** (AT-1) som är avsett för landbygdsaktigt boende.

P-kvartersområdet är i Box by är det enda område som enligt delgeneralplanen är avsett att detaljplaneras. Det innebär att dimensioneringen av kvartersområdet inte har fastställts i generalplanen, utan byggnationens omfång, placering och karaktär granskas närmare i samband med planläggningen och delgeneralplanebestämmelsen fungerar då som närmare anvisning.

Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (KV 15.12.2008, KHO 23.12.2011). Boxin kylän likimääräinen sijainti kartalla on osoitettu punaisella renkaalla. Huom! Kaavakartta on valtuuston päätöksen mukainen. Helsingin Hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Majvikin alueelle osoitettua taajamatoimintojen aluetta (A).

Utdrag ur Generalplanen för Sibbo 2025 (KF 15.12.2008, HFD 23.12.2011). Box bys ungefärliga läge har angetts med en röd cirkel på kartan. Obs! Plankartan följer fullmäktiges beslut. Helsingfors Förvaltningsdomstol förkastade fullmäktiges beslut till den del det gäller området för tätortsfunktioner (A) som anvisats i Majviksområdet.

Ote Boxin kylätaajaman osayleiskaavasta (KV 3.10.2011). Kaava-alueen likimääräinen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.

Utdrag ur delgeneralplanen för Box bytätort (KF 3.10.2011). Planområdets ungefärliga läge har angetts med en röd cirkel på kartan.

### 3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 ja 21.11.2007.

### 3.2.7 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.2.8 Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavan käynnistämisestä on tullut aloite maanomistajalta. Sipoon kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.10.2011, että aluetta ryhdytään asemakaavoittamaan. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu maanomistajan osalta 10.8.2012 ja Sipoon kunnan osalta 14.8.2012.

### 3.2.5 Detaljplanen

Ingen detaljplan är i kraft på området.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Utöver de lagrum och bestämmelser om markanvändning och –byggnad som ingår i Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen ska bestämmelserna i Sibbo kommuns byggnadsordning, fastställd av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 tillämpas, om inte annat har bestämts i denna sak i generalplanen med rättsverkningar, detaljplanen eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna sålunda att planbestämmelserna är primära.

Den gällande byggnadsordningen i Sibbo kommun har trätt i kraft 7.5.2002. Ändringarna i byggnadsordningen som godkänts av fullmäktige 30.5.2005 har trätt i kraft 7.10.2005 och 21.11.2007.

### 3.2.7 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 3.2.8 Initiativ och avtal som gäller området

Markägaren har tagit initiativ till att inleda detaljplanering. Sibbo kommunstyrelse beslutade på sitt möte 25.10.2011 att inleda detaljplanering av området. Avtalet om inledning av planläggningen har undertecknats av markägaren 10.8.2012 och av Sibbo kommun 14.8.2012.



## Suunnittelun vaiheet Planeringsskeden

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Boxin kyläkeskuksen asemakaavahanke pohjautuu alueen maanomistajan kuntaan 11.02.2011 jättämään asemakaavan käynnistämispyyntöön.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueelle moderni käsityöläisten ja luovien alojen kyläkeskus. Yhdistettyinä nykyisen kestiekvarin palveluihin alueen on tarkoitus muodostaa liiketaloudellisesti toimivan, uusia palveluja ja työpaikkoja tarjoavan elävän kokonaisuuden.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoon kunnanhallitus päätti kokouksessaan 13.12.2011 hyväksyä kaavoitusohjelman vuosille 2012–2015 ja aloittaa alueen asemakaavoituksen. Kaavoituksen käynnistämispöytäkirja on allekirjoitettu maanomistajan osalta 10.8.2012 ja Sipoon kunnan osalta 14.8.2012.

Asemakaava on kuulutettu vireille NN.NN.2012

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, sivistysosasto ja kiinteistö- ja mittausyksikkö
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Museovirasto, Porvoon museo, Uudenmaan liitto
- Kunnan päätöksentekijät: kaavoitusjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet för Box bycentrum grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägarna riktade till kommunen 11.02.2011.

Markägarnas mål är att utveckla ett modernt bycentrum för hantverkare och de kreativa branscherna på området. Syftet är att utveckla området kombinerat med det nuvarande vårdshuset till en företagsekonomiskt fungerande helhet som erbjuder nya tjänster och arbetsplatser.

### 4.2 Planeringsstarten och beslut i anslutning till den

Sibbo kommunstyrelse beslutade på sitt möte 13.12.2011 att godkänna planläggningsprogrammet för åren 2012–2015 och inleda detaljplanering i området. Avtalet om inledning av planläggningen har undertecknats av markägaren 10.8.2012 och av Sibbo kommun 14.8.2012.

Meddelande om anhängiggörandet av detaljplanen har getts NN.NN.2012.

### 4.3 Deltagande och samverkan

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter i planeringsprocessen är områdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden i betydande grad kan påverkas av planen. Även de myndigheter och samfund vilkas verksamhet berörs vid planeringen är intressenter.

För detta detaljplanearbete är följande intressenter centrala:

- Fastighetsägare, invånare och företagare i planområdet och angränsande områden
- Föreningar och organisationer som är verksamma på området
- Kommunala förvaltningsorgan och sakkunniginstanser som tekniska och miljövårdssektionen, kultursektionen samt mättnings- och fastighetsenheten
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Helsingfors stad, NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Östra Nylands räddningsverk och Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk, Museiverket, Borgå museum, Nylands förbund
- Kommunala beslutsfattare: planläggningssektionen, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige.

### 4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu 20.2.2013 kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Itä-Uusimaa, Borgåbladet ja Vartti). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanviraston ilmoitustaululla, Söderkullan kirjastossa sekä kunnan internet –sivuilla [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Sipoon kunnantalolle Kuntalaan sopimalla ajankohdasta etukäteen.

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että kaikilla, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla, virallisella ilmoitustaululla Sipoon kunnantalolla Kuntalassa sekä Söderkullan kirjastolla. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavan muutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään postitse tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat).

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internetkotsivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntalan pääsisäänkäynnin vieressä, Iso Kylätie 18, Nikkilä).

### 4.3.2 Anhängiggörande

Meddelande om anhängiggörandet av projektet och programmet för deltagande och bedömning har 20.2.2013 ingått i kommunens officiella annonsorgan och i orts-tidningarna (Borgåbladet, Itä-Uusimaa, Sipoon Sanomat, och Vartti). Programmet för deltagande och bedömning har också varit framlagt till påseende på kommunens anslagstavla i Söderkulla bibliotek samt på kommunens Internetsidor [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)

### 4.3.3 Förfaranden för delaktighet och växelverkan

Utöver detta har intressenterna under hela planläggningsprocessen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon. Man kan också träffa planläggaren på Sockengården i Sibbo om man har avtalat om en lämplig tidpunkt i förväg.

Utgångspunkten för informationen är att alla de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Information om hur planarbetet framskrider samt om viktiga skeden med tanke på deltagandet ingår i lokaltidningarna (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) och officiella anslagstavla i Sockengården i Sibbo samt på Söderkulla bibliotek. Utöver den allmänna informationen informeras de av kommunen kända fastighetsägarna på planområdet och angränsande områden per brev om centrala skeden i planläggningsarbetet.

Till dem som har sänt in en skriftlig anmärkning till förslagen till ändringar i detaljplanen och som har bifogat sina kontaktuppgifter sänds ett ställningstagande (s.k. bemötande) som har motiverats av kommunen. Information om beslutet om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar, vilka under påseendetiden skriftligen har anhängit om detta samt gett sina kontaktuppgifter.

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens Internetsidor där planläggningsmaterialet publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen: [www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat).

Kungörelser angående planen ingår i kommunens officiella annonseringsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) och officiella anslagstavla (Sockengården invid huvudingången, Stora Byvägen 18, Nickby).

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

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

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

### 4.4.2 Asemakaavalle asetetut tavoitteet

#### Viranomaistavoitteet asemakaavan laatimiselle

Täydennetään myöhemmin viranomaisten kanssa käytävien keskustelujen pohjalta.

#### Kunnan tavoitteet asemakaavan laatimiselle

Sipoon kunta tukee kunnan elinkeinotoiminnan kehittämistä. Asemakaavasuunnittelun tulisi tarjota alueen ”tarinaa” tukeva laadukas keskeinen ulkotila ja vierailijoiden pysäköintijärjestelyt. Muuten alueelle sijoittuvat toimijat voivat toteuttaa omat yhdistetyt työ- ja asuintilansa itsenäisesti. Tilojen tulee olla muunneltavia vaihtuvien toimijoiden eri tarpeisiin. Toiminnan tulee olla ympärivuotista.

Alueelle pitää laatia yhtenäinen rakennustapaohje, joka turvaa alueen kokonaisilmeen kehittymisen.

#### Maanomistajan tavoitteet asemakaavan laatimiselle

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueelle moderni käsityöläisten ja luovien alojen kyläkeskus. Yhdistettynä nykyisen kestäkievarin palveluihin alueen on tarkoitus muodostaa liiketaloudellisesti toimivan, uusia palveluja ja työpaikkoja tarjoavan elävän kokonaisuuden.

## 4.4 Detaljplanens syften

### 4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan uppgörs ska landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar beaktas på det sätt som ovan bestämts.

En detaljplan ska utarbetas så att man skapar förutsättningar för en sund, trygg och trivsam livsmiljö, för tillgång till service i området samt för trafikmässiga arrangemang. Man ska värna om den byggda miljön och naturmiljön och får inte förstöra särskilda värden som ansluter sig till dem. I det område som planeras eller i dess näromgivning ska finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation.

Detaljplanen får inte medföra sådan betydande försämring av kvaliteten i livsmiljön för någon, om detta inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Detaljplanen får inte heller orsaka markägaren eller annan rättsinnehavare sådan orimlig begränsning eller orimlig olägenhet som kan undvikas utan att de mål eller krav som ställs på planen åsidosätts.

### 4.4.2 Mål som ansätts till detaljplanen

#### Myndigheternas mål för upprättande av detaljplanen

#### Kommunens mål för upprättande av detaljplanen

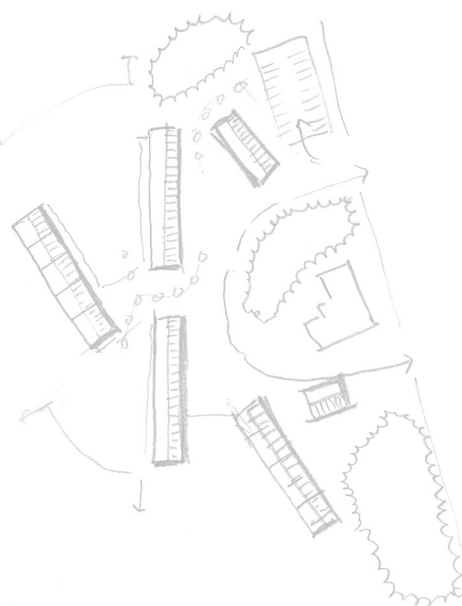
Sibbo kommunen stöder utvecklingen av kommunens näringsliv. Planeringen av detaljplanen borde omfatta ett centralt utomhusområde som stöder områdets ”berättelse” och parkeringsarrangemang för besökare. I övrigt kan aktörerna som är verksamma i området förverkliga sina kombinerade arbets- och bostadslokaler självständigt. Lokalerna ska lätt kunna modifieras enligt olika aktörers behov. Verksamheten ska pågå året runt.

En enhetlig anvisning om byggnadssätt ska utarbetas för området. Den tryggar utvecklingen av helhetsintrycket i området.

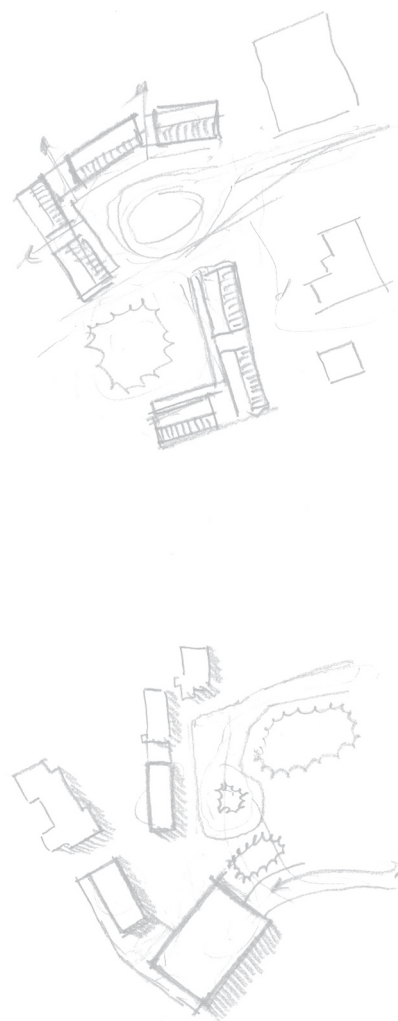
#### Markägarens mål för upprättande av detaljplanen

Markägarens mål är att utveckla ett modernt bycentrum för hantverkare och de skapande branscherna. Syftet är att området, i kombination med de tjänster som det nuvarande vårdshuset tillhandahåller, ska utgöra en företags-ekonomiskt fungerande, levande helhet som erbjuder nya tjänster och arbetsplatser.





*De första utkasterna till hantverkscentrets kvartersstruktur.*



# Asemakaavan kuvaus    Detaljplanebeskrivning

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan Boxin kieverin laajentaminen matkailua palvelevaksi käsityöläiskeskukseksi. Keskukseen alueelle osoitetaan uudisrakentamista, johon sijoittuu liiketiloja sekä yhdistettyjä asumis- ja työtiloja. Asemakaava mahdollistaa tori- ja tapahtumatoiminnan sijoittumisen kieverin tontille mm. ”tapahtumapihalle” (kts. havainnekuva, sivu 24).

### 5.1.1 Asemakaavaluonnoksen mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha.

| Alue | Pinta-ala (m <sup>2</sup> ) | RO (k-m <sup>2</sup> ) | Tontteja |
|------|-----------------------------|------------------------|----------|
| KL   | 7840                        | 1650                   | 5+sauna  |
| MA   | -                           | -                      | -        |
| LPA  | 1100                        | -                      | -        |

Tarkemmat mitoitus- ja pinta-aratiedot käyvät ilmi tämän selostuksen liitteessä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta.

### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueen sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut tukeutuvat Sipoon kunnan Nikkilässä sekä Söderkullassa olevien keskustojen tarjoamiin palveluihin. Kunnassa toimii Pelastuslaitoksen palveluyksikkö, Poliisin (lupapalvelut), Kansaneläkelaitoksen ja Itä-Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimiston palvelupisteet.

Tällä hetkellä koko Sipoon kunnan alueella toimii yli 500 eri alan yritystä, joista Boxin alueella toimii n. 50. Alueella toimii mm. päivittäistavarakauppa (Sale), kahvila, sähköliike ja lahjatavaran erikoismyymälä. Alueella toimiillisäksi kampaamoalan, rakennus, sähkö- ja ilmastointialan sekä useita maankaivu- ja kuljetusalan yrityksiä. Boxin alueelta löytyy myös useita puutarha- ja viheralan yrityksiä.

Alueen palveluntarjonta kehittyy uuden käsityöläiskeskusten myötä. Alueelle odotetaan asettuvan taide- ja käsityöammattien edustajia, joiden toimipisteiden yhteydessä voi sijaita myös heidän asuntonsa. Laajennettu kievari sekä käsityöläiskeskus palvelevat Boxin matkailua.

## 5.1 Planens struktur

Planen gör det möjligt att utvidga Box värdshus till ett hantverkscenter som betjänar turismen. I området där centret finns anvisas nybyggnad som består av affärslokaler samt kombinerade bostads- och arbetslokaler. Detaljplanen möjliggör placering av marknads- och händelsefunktioner på värdshusets tomten, t.ex. på ”händelsegården” (se illustrationen på sida 24).

### 5.1.1 Detaljplanens dimensionering

Planeringsområdets total yta är cirka 1,2 ha.

| Område | Yta (m <sup>2</sup> ) | BR (m <sup>2</sup> -vy) | Tomter  |
|--------|-----------------------|-------------------------|---------|
| KL     | 7840                  | 1650                    | 5+bastu |
| MA     | -                     | -                       | -       |
| LPA    | 1100                  | -                       | -       |

Noggrannare uppgifter om dimensioneringen och arealerna framgår av uppföljningsblanketten för detaljplanen som finns som bilaga till denna beskrivning.

### 5.1.2 Service

Social- och hälsovårdstjänsterna i detaljplaneområdet stöder sig på de tjänster som tillhandahålls av Sibbo kommun i centrumen i Nickby och Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet samt polisens (tillståndstjänster), Folkpensionsanstaltens och Östra Nylands arbets- och näringsbyrås kontor.

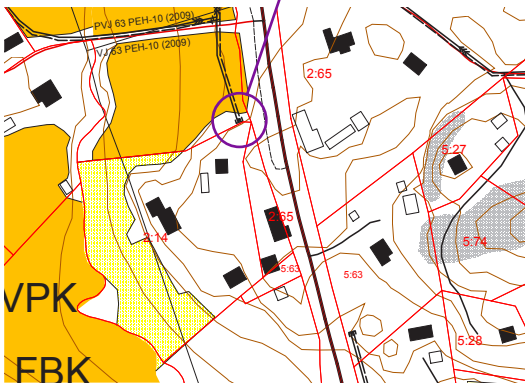
För närvarande finns det över 500 företag i olika branscher i området som hör till Sibbo kommun. Cirka 50 av dessa verkar i Boxområdet. I området finns bl.a. en dagligvarubutik (Sale), ett kafé, en elaffär och en specialaffär med presentartiklar. Dessutom finns det frisersalonger, företag i bygg-, el- och luftkonditioneringsbranschen samt ett flertal företag i schaktnings- och transportbranschen. I Boxområdet finns också ett flertal företag i trädgårds- och grönbranschen.

Serviceutbudet i området utvecklas till följd av det nya hantverkscentret. I området förväntas representanter för konst- och hantverksyrken bosätta sig. Deras bostäder är belägna i affärsbyggnaderna. Det utvidgade värdshuset och hantverkscentret betjänar turismen i Box.

### 5.1.3 Tekninen huolto

Alue liittyy Sipoon kunnallistekniseen verkostoon. Hulevesien imeyttäminen järjestetään tontilla.

*Kunnalistekniikan johtojen liittymä.  
Anslutning av kommunaltekniska ledningar.*



### 5.1.3 Tekniskt underhåll

Området ansluts till Sibbo kommunaltekniska nätverk. Dagvatten skall absorberas på tomten.

### 5.1.4 Trafik

I detaljplanen har hantverkarcentret anvisats ett parkeringsområde LPA där cirka 20 parkeringsplatser kan ordnas. Kundparkering kan också placeras på kvartersområden.

Möjligheten att bygga en hållplats för busstrafiken vid norra anslutningen på Spjutsundsvägen 106, på nordöstra sidan om planeringsområdet, utreds.

### 5.1.4 Liikenne

Käsityöläiskeskukselle on asemakaavassa osoitettu pysäköintialue LPA, jolle voidaan järjestää noin 20 pysäköinti-paikkaa. Asiointipysäköintiä voidaan sijoittaa myös korttelialueelle.

Linja-autoliikenteelle tutkitaan mahdollisuutta pysäkkiin Spjutsundintien 106:n pohjoisen liittymän kohdalle, suunnittelualueen koillispuolelle.



*Havainnekuva asemakaavan mahdollistamasta korttelirakenteesta.*

*Illustration av den kvartersstruktur som detaljplanen möjliggör.*

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

### DETALJPLANEKETTEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kortteli 800 sekä maisemapeltoalue.  
Kvarter 800 samt landskapsåkerområde.



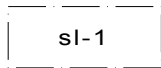
Liike- ja majoitusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia asuntoja korkeintaan 25% rakennusoikeudesta.  
Kvartersområde för affärs- och logibygnader. På området får placeras bostäder som tjänar det huvudsakliga användningsändamålet upp till 25% av byggnadsrätten.



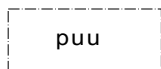
Autopaikkojen korttelialue.  
Kvartersområde för bilplatser.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 9 ja 12§ perusteella rauhoitettu luonnonmuistomerkki.  
Del av område där finns en naturminnesmärke, som är skyddad med stöd av 9 och 12§ i naturvårdslagen.



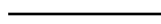
Puutarhalle varattu alueen osa.  
Del av område som är reserverad för en trädgård.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



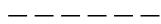
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.  
Ungefärligt läge för in- och utfart.



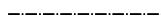
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



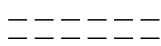
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.



Ohjeellinen kunnallisen virkistysreitin sijainti.  
Riktgivande läge för kommunal rekreationsled.

800

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

50

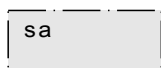
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Römsk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Saunan rakennusala.  
Byggnadsyta för en bastu.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takåsens riktning.



## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

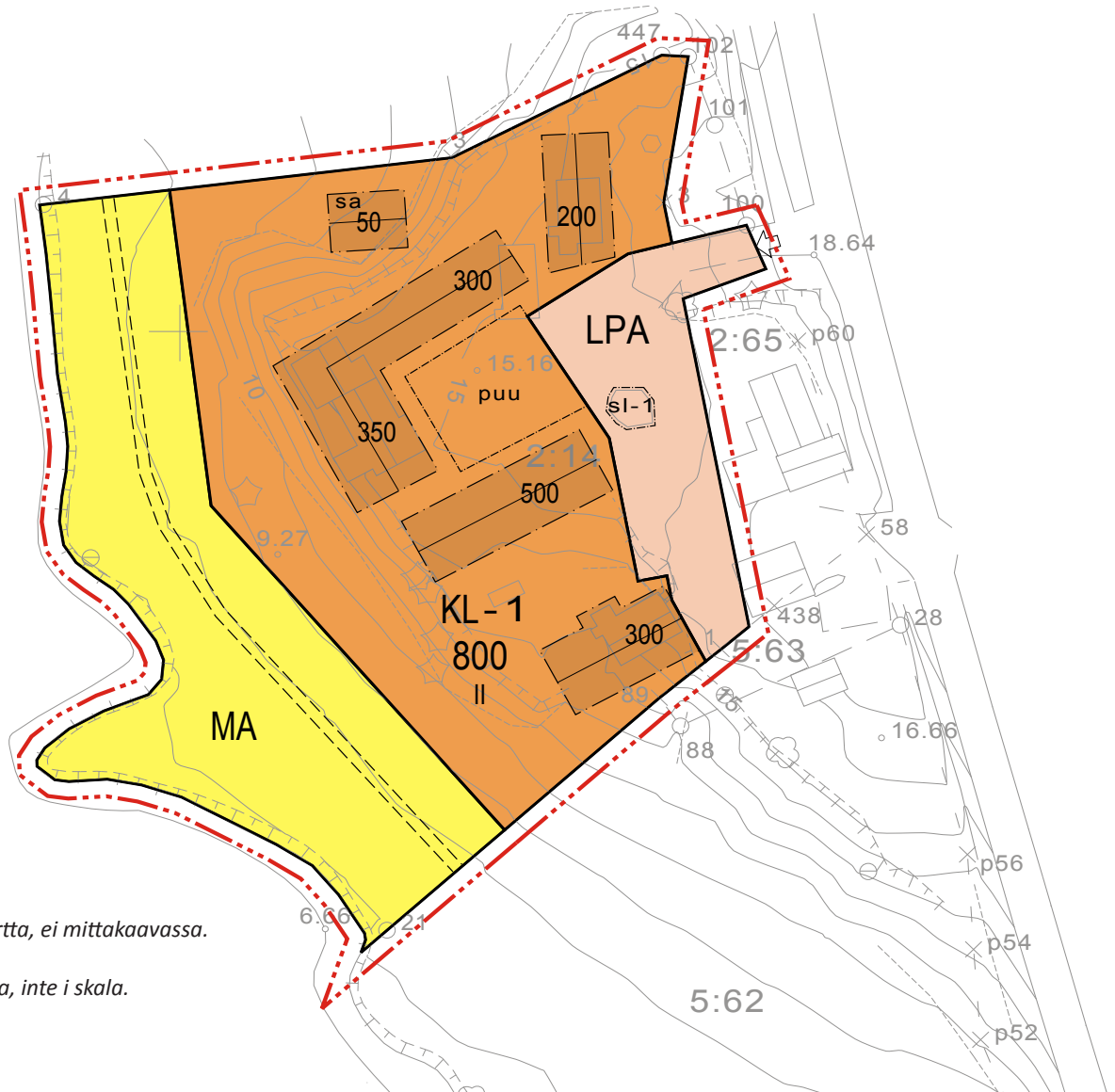
## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Rakennusten päämateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia alueelle tyypillisiä perinteisiä värisävyjä. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa.

Byggnadernas huvudsakliga material ska vara trä. I färgerna ska gynnas för områdets typiska traditionella färgnyanser. Som taktyp ska användas åstak.

Jokaista asuntoa kohti tulee varata kaksi autopaikkaa. Liiketiloihin varten tulee varata 1ap / 50km<sup>2</sup>

Två bilplatser skall reserveras för varje bostad. För affärslokaler skall reserveras 1bp / 50vym<sup>2</sup>



Asemakaavakartta, ei mittakaavassa.

Detaljplane-karta, inte i skala.

## 5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### *KL Liikerakennusten korttelialue*

Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL, jolla sijaitsee viisi ohjeellista rakennuspaikkaa sekä saunan ohjeellinen rakennuspaikka. Korttelialuetta koskee seuraava kaavamääräys:

*Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia asuntoja enintään 25 % rakennusoikeudesta.*

### 5.2.2 Muut alueet

#### *LPA Autopaikkojen korttelialue*

Kaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialue LPA. Alueella sijaitsee siirtolohkare, joka on merkitty osa-alueena luonnonmuistomeriksi (sl-1).

#### *MA Avoimena säilytettävä peltoalue*

Kaavassa on osoitettu Nevasjokea reunustava avoimena säilytettävä peltoalue MA. Peltoalueen poikki on osoitettu ohjeellinen varaus kunnalliselle virkistysreitille. Virkistysreitin rakentamisessa ja alueen muussa maisemoinnissa on syytä ottaa huomioon Nevasjoen tulviminen, joka saattaa ylittää osoitettun ohjeellisen virkistysreitin korkeusasemaan.

### 5.2.3 Yleiset määräykset

Rakennusten päämateriaalina tulee käyttää puuta. Värityksessä tulee suosia alueelle tyypillisiä perinteisiä värisävyjä.

Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa. Jokaista asuntoa kohti tulee varata kaksi autopaikkaa. Liiketiloja varten tulee varata 1ap / 50kem<sup>2</sup>

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Arviointi raportoidaan kaavaselostuksessa. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

## 5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser

### 5.2.1 Kvartersområden

#### *KL Kvartersområde för affärsbyggnader*

I planen har ett kvartersområde för affärsbyggnader KL anvisats med fem riktgivande byggnadsplatser och en riktgivande byggnadsplats för en bastu. Kvartersområdet berörs av följande planbestämmelsen:

*Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får placeras bostäder som tjänar det huvudsakliga användningsändamålet upp till 25% av byggnadsrätten.*

### 5.2.2 Övriga områden

#### *LPA Kvartersområde för parkeringsplatser*

I planen har ett kvartersområde för parkeringsplatser LPA anvisats. I området finns ett flyttblock som har märkts ut som ett delområde som utgör ett naturminnesmärke (sl-1).

#### *MA Åkerområde som ska bevaras som öppet*

I planen har ett åkerområde som ska bevaras som öppet MA anvisats. Området ramar in Nevasån. Tvärs genom åkerområdet har en riktgivande reservering anvisats för en kommunal vandringsled. Vid byggandet av vandringsleden och den övriga landskapsarkitekturen i området är det viktigt att beakta att Nevasån svämmas över och vatten kan nå upp till den riktgivande höjden på den anvisade vandringsleden.

### 5.2.3 Allmänna bestämmelser

Byggnadernas huvudmaterial ska vara trä. Traditionella färger som är typiska i området ska föredras.

Takformen ska vara åstak. Två bilplatser reserveras per bostad. För affärslokalerna reserveras 1 bilplats/50 v-m<sup>2</sup>.

## 5.3 Planens konsekvenser

De direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen ska bedömas i samband med planeringen (9 § i Markanvändnings- och bygglagen och 1 § i Markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenserna bedömas kontinuerligt under de olika skedena i planläggningen. Bedömningen rapporteras i planbeskrivningen. Vid konsekvensbedömningen jämförs situationen i den föreslagna planlösningen med nuläget och de uppsatta målen.

### 5.3.1 Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueen maisemakuva muuttuu rakennetummaksi. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset rakennuspaikat ja harjasuunnat siten, että uudisrakennukset muodostavat kallioniemekkeen reunaa myötäilevän ja sitä peltomaisemassa jäsentävän viuhkan. Uudisrakennusten päädyt suuntautuvat pelto-maisemaan, ja niihin voidaan sijoittaa terassi- ja parveke-tiloja.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia seudun luontoon ja luonnonympäristöön.

Asemakaavan toteuttamisvaiheessa on huomioitava ja ratkaistava Nevasjokeen valuvien hulevesien käsittely siten, ettei hulevesistä koidu lisääntyneitä negatiivisia vaikutuksia Nevasjoen vesi- ja luonnonympäristöön.

### 5.3.3 Liikenteellisten vaikutusten arviointi

Boxin käsityöläiskeskuksen tuottamalla liikenteellä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteellisen toimivuuden kannalta Spjutsundintiellä. Spjutsundintiellä on kaava-alueen kohdalla kaava-alueen tonttiliittymien näkymä-alueita heikentävää pituuskaltevuutta. Kaavassa esitetyt liittymäpaikat eivät kuitenkaan heikennä nykyistä liikenneturvallisuuden tasoa. Kaava-alueella ei ole seudullisia liikenteellisiä vaikutuksia.

### 5.3.4 Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

#### 5.3.4.1 Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa lähiympäristön asukkaisiin muuttuvina näkyminä. Laajennettu kievari sekä käsityöläiskeskuksen uudisrakennukset sulautuvat olemassa olevaan aukean reunaan ja siistivät kyläkeskuksen niemekkeen yleisilmettä peltomaisemassa.

Asemakaavassa varaudutaan osayleiskaavassa osoitetun, Nevasjokea seuraavan virkistysreitit toteutukseen.

#### 5.3.4.2 Vaikutukset virkistystoimintaan ja palveluihin

Asemakaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa. Laajentuva kievari palvelee matkailua sekä Spjutsundintien päässä olevan venesataman käyttäjiä. Uudet ateljee-rakennukset toimivat sekä työ- että liiketiloina.

### 5.3.1 Konsekvenser för landskapsbild och byggt miljön

När området får en detaljplan blir landskapsbilden i planeringsområdet mer bebyggd. I planen har riktgivande byggnadsplatser och riktningarna på takåsarna anvisats så att nybyggnaderna utgör en solfjäder som följer bergudens kant och strukturerar den i åkerlandskapet. Nybyggnadernas gavlar vetter mot åkerlandskapet och här kan terrasser och balkonger placeras.

### 5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Genomförandet av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för naturen och naturmiljön i området.

När detaljplanen genomförs ska behandlingen av dagvatten som rinner ner i Nevasån beaktas och lösas på så sätt att dagvattnet inte orsakar ökade negativa konsekvenser för vatten- och naturmiljön i Nevasån.

### 5.3.3 Trafikmässiga konsekvenser

Trafiken som förädlas av Box hantverkscenter har ingen betydande inverkan på hur trafiken löper på Spjutsundsvägen. Vid planområdet på Spjutsundsvägen finns längdledning som försämrar siktområdet vid tomtanslutningarna i planområdet. Anslutningsställena som föreslås i planen försämrar dock inte den nuvarande nivån på trafiksäkerheten. Planområdet har inga regionala trafikmässiga konsekvenser.

### 5.3.4 Bedömning av konsekvenser för människor

#### 5.3.5.1 Konsekvenser för boende och trafik

En konsekvens av detaljplanen för invånarna i närområdet är att vyerna förändras. Det utvidgade vårdshuset och hantverkscentrets nybyggnader smälter in i den befintliga öppningens kanter och ger bycentrets udde ett snyggare allmänt intryck i åkerlandskapet.

I detaljplanen görs en reservering för byggandet av en vandringsled längs Nevasån som anvisats i delgeneralplanen.

#### 5.3.5.2 Konsekvenser för rekreationsverksamhet och service

Detaljplanen ökar serviceutbudet i området. Vårdshuset som utvidgas betjänar turismen och alla som använder båthamnen i ändan av Spjutsundsvägen. De nya ateljébyggnaderna är både arbets- och affärslokaler.

### 5.3.4.3 Vaikutukset talouteen

Alue lisää toteutuessaan Boxin palveluntarjontaa ja yritystoimintaa, millä on epäsuoria vaikutuksia kunnan verokertymään.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu kunnan toteutettavaksi tulevia katu- tai yleisiä alueita.

### 5.3.4.4 Vaikutukset terveyteen

Hankkeella ei ole mainittavia negatiivisia terveysvaikutuksia. Haitallisia terveysvaikutuksia on vältetty osayleiskaavan tasolla osoittamalla herkät toiminnot etäälle onnettomuusriskejä aiheuttavista toiminnoista ja vaarallisten aineiden kuljetusreiteistä.

Nevasjoen itäpuolelle osoitettu kunnallinen virkistysreitti parantaa kuntalaisten virkistäytymismahdollisuutta maisemapeltoalueella.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Hankkeesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

### 5.4.1 Vaikutukset liikenteeseen ja meluun

Käsityöläiskeskuksen rakennettu osa kuuluu kokonaisuudessaan alle 50 desibelin päivämelualueeseen (lähde: WSP LT-konsultit Oy 2006, Sipoon Boxin osayleiskaavan meluselvitys).

### 5.4.2 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Uusi, ohjeellisena osoitettu virkistysreitti parantaa osaltaan koulutien turvallisuutta. Maantieliikenteen kohdalla tulisi sekä osayleiskaavaan tehtyjen selvitysten että alueen asukkaiden taholta tulleiden toiveiden mukaan pohtia nopeusrajoitusten alentamista Spjutsundintien osalta.

### 5.3.5.3 Konsekvenser för ekonomi

När området förverkligas ökar serviceutbudet och företagsverksamheten i Box, vilket indirekt påverkar kommunens beskattningsutfall.

I detaljplaneutkastet har gatuområden eller allmänna områden som kommunen ska bygga inte anvisats.

### 5.3.5.4 Konsekvenser för hälsan

Projektet medför inga betydande negativa konsekvenser för hälsan. Skadliga hälsoeffekter har undvikits på delgeneralplanenivå genom att anvisa känsliga aktiviteter långt från aktiviteter som innebär olycksrisker och långt från transportlederna för farliga ämnen.

Den kommunala vandringsleden som anvisats öster om Nevasån förbättrar kommuninvånarnas rekreativsmöjligheter i landskapsåkerområdet.

## 5.4 Miljöolägenheter

Projektet medför inga betydande miljöolägenheter.

### 5.4.1 Konsekvenser för trafiken och bullret

Hela den byggda delen av hantverkarcentret hör till ett område där bullret dagtid är under 50 decibel (källa: WSP LT-konsultit Oy 2006, bullerutredning för delgeneralplanen för Box i Sibbo). T

### 5.4.2 Konsekvenser för trafiksäkerheten

Den nya vandringsleden som anvisats som riktgivande förbättrar säkerheten på skolvägen. Beträffande landsvägstrafiken bör man både på basis av utredningarna som gjorts för delgeneralplanen och invånarnas önskemål överväga att sänka hastigheterna på Spjutsundsvägen.



## Asemakaavan toteutus    Genomförande av detaljplanen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Detaljplanens genomförande inleds när planen vunnit laga kraft.

Sipoossa 14.8.2014

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö

Pekka Söyriä, vt. kehitysjohtaja

09 2353 6720  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Käyntiosoite:  
Kuntala, Iso Kylätie 18  
Sipoo (Nikkilä)

Postiosoite:  
Sipoon kunta  
PL 7, 04131 Sipoo

Konsultin yhteystiedot:

Anssi Savisalo, toimistopäällikkö  
FCG Finnish Consulting Group  
041 5389 353  
anssi.savisalo@fcg.fi

Sibbo, den 14.8.2014

Matti Kanerva, markanvändningschef

Pekka Söyriä, bitr. utvecklingschef

09 2353 6720  
förnamn.efternamn@sibbo.fi

Besöksadress:  
Kommungården (Sibbo kommun), Stora Byvägen 18  
Sibbo (Nickby)

Postadress:  
Sibbo kommun  
PB 7, 04131 Sibbo

Konsultens kontaktuppgifter:

Anssi Savisalo, byråchef  
FCG Finnish Consulting Group  
041 5389 353  
anssi.savisalo@fcg.fi

