

Box 2 Boxin työpaikka-alueen asemakaava Box 2 Detaljplan för Box arbetsplatsområde

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



Maankäyttöjaosto 26.9.2016
Asianro 1058/2015



ASIA / ÄRENDE 1058/2015

Rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 403:2:15, 403:2:51, 895:2:44. Alue on Sipoon kunnan omistuksessa, kaava-alueeseen kuuluvat yleisen tien alueet ovat valtion omistuksessa.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 850 sekä suojaviheraluetta.

Tämä selostus liittyy 26.9.2016 päivättyyn asemakaavakarttaan (mittakaava 1:2000).

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

Selostuksen valokuvat Hanna Aitoaho, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Selostuksen on laatinut Hanna Aitoaho ja Janne Pekkarinen A-Insinöörit Suunnittelu Oy:stä. Selostuksen on kääntänyt ruotsiksi Sari Eskola ja Päivi Perasto Translatinki Oy:stä.

Kaavan laatijat

Hanna Aitoaho, arkkitehti, YKS 525
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
puh. 0207 911 683
hanna.aitoaho@ains.fi

Posti- ja käyntiosoite:
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23 A
33210 Tampere

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

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Enligt avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dem: R:Nr 403:2:15, 403:2:51, 895:2:44. Området ägs av Sibbo kommun. De allmänna vägområdena som hör till planområdet ägs av staten.

Genom detaljplanen bildas kvarter 850 för industri- och lagerbyggnader samt skyddsgrönområde.

Denna beskrivning berör detaljplanekartan (skala 1:2000) daterad 26.9.2016.

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

Fotografier i beskrivningen av Hanna Aitoaho, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Beskrivningen har utarbetats av Hanna Aitoaho och Janne Pekkarinen från A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Beskrivningen har översatts till svenska av Sari Eskola och Päivi Perasto från Translatinki Oy.

Planens beredare

Hanna Aitoaho, arkitekt, YKS 525
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
tfn 0207 911 683
hanna.aitoaho@ains.fi

Post- och besöksadress:
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23 A
33210 Tammerfors

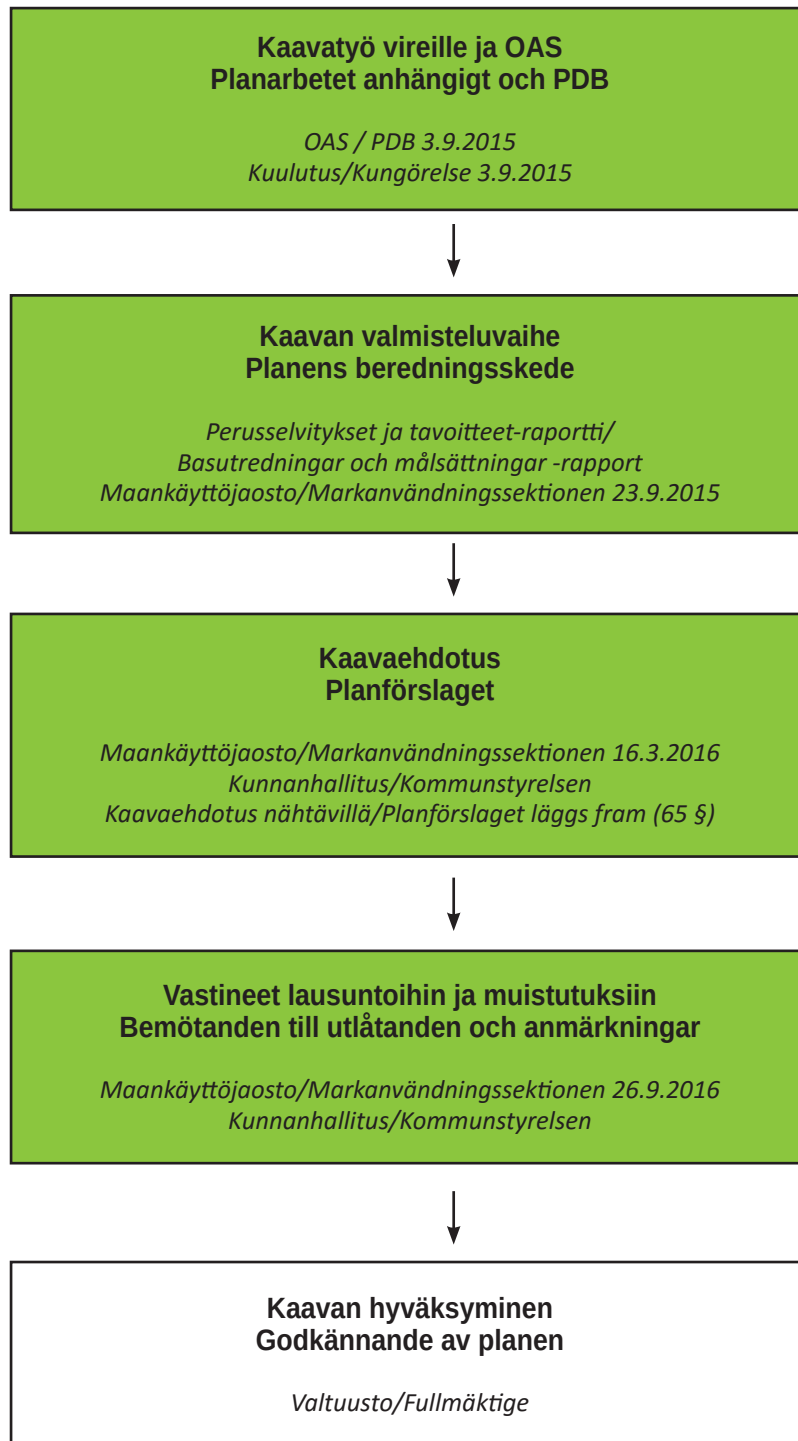
Matti Kanerva, planläggningschef, arkitekt SAFA
Sibbo kommun
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Boxin kylä
Kiinteistöt: R:No 403:2:15, 403:2:51 ja 895:2:44
Kaavan nimi: Boxin työpaikka-alueen asemakaava
Kaavanumero: Box 2

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon ja Porvoon rajalla, Boxin kylässä, Söderkullan taajaman itäpuolella. Boxin kylään suunnittelualueelta on matkaa noin kilometri, Söderkullan keskusta 8,5 kilometriä ja Nikkilän keskusta seututien 148 kautta 16 kilometriä. Kehä III sijaitsee noin 20 kilometrin päässä lännessä.

Suunnittelualue on lähes kauttaaltaan kallioista metsämaastoa ja se rajautuu valtatiehen 7, Uuteen Porvoontiehen ja Kilpilahdentiehen sekä lännen puolella peltoalueeseen. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 30 hehtaaria.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on osa Porvoon ja Sipoon rajalle sijoittuvaa työpaikka-aluetta Uudenmaan maakuntakaavan, Sipoon yleiskaavan 2025 ja Boxin kylätaajaman osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa logistiikkatoimintoihin keskittyvän työpaikka-alueen rakentaminen Vt 7, Uuden Porvoontien ja Kilpilahdentien rajaamalle alueelle.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Box by
Fastigheter: R:Nr 403:2:15, 403:2:51 och 895:2:44
Planens namn: Detaljplan för Box arbetsplatsområde
Plannummer: Box 2

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i byn Box på gränsen mellan Sibbo och Borgå, på den östra sidan av Söderkulla tätort. Planeringsområdet ligger cirka en kilometer från Box by, 8,5 kilometer från Söderkulla centrum och 16 kilometer från Nickby centrum via regionväg 148. Ring III ligger på cirka 20 kilometers avstånd i väst.

Planeringsområdet består nästan helt av ett klippigt skogbevuxet område och angränsar till riksväg 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen. På den västra sidan angränsar planeringsområdet till ett åkerområde. Planeringsområdet har en sammanlagd areal på cirka 30 hektar.

1.3 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet är en del av ett arbetsplatsområde (TP) vid gränsen mellan Borgå och Sibbo som anvisats i landskapsplanen för Nyland, Sibbo generalplan 2025 och delgeneralplanen för Box bytätort. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde med främst logistikfunktioner på ett område som avgränsas av riksväg 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja esitetty kartassa punaisella. Kuva, Sipoon karttapalvelu, <http://kartta.sipoo.fi>.

Planområdets läge på kommunens guidekarta. Planområdets preliminära gränser anges på kartan med rött. Bild, Sibbo kommuns karttjänst, <http://kartta.sipoo.fi>



Ilmakuva kaava-alueelta vuodelta 2014. Kaava-alueen raja on esitetty kuvassa punaisella. Sipoon ja Porvoon välinen raja on kuvassa keltaisella. Kuva Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva 4/2014.

Flygbild över planområdet från 2014. Planområdets gränser har markerats med rött på kartan. Gränsen mellan Sibbo och Borgå har markerats med gult. Bild Lantmäteriverkets ortoflygbild 4/2014.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Asemakaavan tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Liitteet	5
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2.	Asemakaava	8
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
3.1.	Suunnittelualan yleiskuvaus	9
3.1.1	Luonnonympäristö	10
3.1.2	Rakennettu ympäristö	14
3.1.3	Liikenne	14
3.1.4	Eriyispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	14
3.1.5	Maanomistus	16
3.1.6	Aluetta koskevat sopimukset	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	18
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	18
3.2.4	Boxin kylätaajaman osayleiskaava	19
3.2.5	Asemakaava	19
3.2.6	Rakennusjärjestys	19
3.2.7	Pohjakartta	19
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Asemakaavas suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireille tulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	21
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	27
5.4.1	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	28
5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	28
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.5.1	Vaikutukset liikenteeseen ja meluun	28
5.5.2	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen	29
5.5.3	Vaikutukset joukkoliikenteeseen	29
5.6	Asemakaavamerkinnot ja - määräykset	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
Liite 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Liite 4. Havainnekuva
Liite 5. Vastineet mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin
Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Boxin kylätaajaman osayleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Suojelualueet ja -kohteet
- Metsäalueet ja viheryhteydet
- Vesi- ja viemäriverkosto
- Kilpilahden liittymät, Sito Oy, 2010
- Natura-arvio, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2011

Sipoon yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:

- VAK-suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset, Gaia Consulting Oy, 2010
- Liikenneselvitys, Strafica Oy, Sito Oy, 2008

Asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015
- Liikenneselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016
- Pinnantasaus- ja hulevesitarkastelu, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Detaljplanens syfte	2
1.4	Innehållsförteckning	6
1.5	Bilagor	7
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2.	SAMMANDRAG	8
2.1	Olika skeden i planprocessen	8
2.2	Detaljplan	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	9
3.1.	Allmän beskrivning av planeringsområdet	9
3.1.1	Naturmiljön	10
3.1.2	Den byggda miljön	14
3.1.3	Trafik	14
3.1.4	Särdrag och störande faktorer i miljön	14
3.1.5	Markägförhållanden	16
3.1.6	Avtal om området	16
3.2	Planeringssituation	16
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	16
3.2.2	Landskapsplan	18
3.2.3	Sibbo generalplan 2025	18
3.2.4	Delgeneralplan för Box bytätort	19
3.2.5	Detaljplan	19
3.2.6	Byggnadsordning	19
3.2.7	Grundkarta	19
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	20
4.1	Behovet av detaljplanering	20
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	20
4.3	Deltagande och samarbete	20
4.3.1	Intressenter	20
4.3.2	Anhängiggörande	21
4.3.3	Deltagande och växelverkan	21
4.4.	Mål för detaljplanen	21
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	21
4.4.2.	Mål enligt utgångsmaterialet	22
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	24
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensionering	26
5.1.2	Service	26
5.2	Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet	26
5.3	Områdesreserveringar	26
5.3.1	Kvartersområden	26
5.3.2	Övriga områden	27
5.4	Planens konsekvenser	27
5.4.1	Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön	27
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	28
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	28
5.5	Miljöstörningsfaktorer	28
5.5.1	Konsekvenser för trafik och buller	28
5.5.2	Konsekvenser för trafiksäkerheten	29
5.5.3	Konsekvenser för kollektivtrafiken	29
5.6	Detaljplanens beteckningar och bestämmelser	29
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	30
6.2	Genomförande och tidsplanering	30
6.3	Uppföljning av genomförandet	30

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Förminskning av detaljplanekartan

Bilaga 3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Bemötanden av åsikter, anmärkningar och utlåtanden

Bilaga 6. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar i anslutning till delgeneralplanen för Box bytätort:

- Skyddsområden och -objekt
- Skogsområden och grönförbindelser
- Vatten- och avloppsnät
- Anslutningar i Sköldvik, Sito Oy, 2010
- Naturbedömning, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2011

Utredningar som gjorts för Sibbo generalplan:

- Utredning av en storolycka till följd av transport av farliga ämnen ur markanvändningsplaneringens perspektiv: Nickby banavsnitt och plankorsningar, Gaia Consulting Oy, 2010
- Utredning av trafiknät, Strafica Oy, Sito Oy, 2008

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanen:

- Naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015
- Trafikutredning, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016
- Ytjämnings- och dagvattengranskning, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.9.2015 Kuntaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi.

Asemakaavaa käsiteltiin työneuvottelussa Sipoon kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kesken. Neuvottelussa sovittiin mm. Uudelle Porvoontielle ja Kilpilahdentielle tulevien ajoneuvoliittymien paikat. Neuvottelu- ja käytiin myös Porvoon kaupungin kaavoituksen kanssa. Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66§ ja MRA 18§) ei pidetty, sillä asemakaava on alueelle laadittujen yleiskaavojen ja maakuntakaavan mukainen.

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin selvitykset, perusselvitykset ja tavoitteet -raportti sekä kaavaluonnos. Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti esiteltiin päättäjille kokouksessa 23.9.2015.

Kaavaehdotus esiteltiin Sipoon kunnan maankäyttöjaostolle kokouksessa 16.3.2016 ja asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.4.-8.5.2016.

Ehdotusaineistosta pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaisahoilta. Lausunnon jätti Uudenmaan ELY-keskus. Lausuntoon annetaan kunnan perusteltu vastine, joka on tämän selostuksen liitteenä.

2.2. Asemakaava

Alueelle suunnitellaan työpaikka-alue, pääosin logistiikkatoiminnoille, Uudenmaan maakuntakaavan, Sipoon yleiskaavan 2025 sekä Boxin kylätaajaman osayleiskaavan mukaisesti. Alueelle osoitetaan 3 tonttia ohjeellisella tonttijaolla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T-5). T-5 korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 100 000 k-m². Tonttien pinta-alat ovat noin 7,56 - 9,15 ha, ja tonttikohtainen rakennusoikeus on tällöin noin 30 250 - 36 600 k-m².

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on Besslakärrsbackenin reunamorenimuodostuma, joka on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi moreenimuodostumaksi (YM 2007). Muodostuma on suojeltu Boxin kylätaajaman osayleiskaavan mukaisesti myös Boxin työpaikka-alueen asemakaavassa.

2. Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet kungjordes anhängigt och planens program för deltagande och bedömning framlades offentligt 3.9.2015 i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar.

Detaljplanen behandlades vid ett arbetsmöte tillsammans med representanter för Sibbo kommun och Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen) i Nyland. Vid mötet fastställdes bland annat platserna för de kommande fordonsförbindelserna vid Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen. Förhandlingar hölls även med planläggningen vid Borgå stad. Myndigheternas samråd i startskedet om detaljplanen (66 § MarkByggl och 18 § MarkByggl) hölls inte eftersom detaljplanen stämmer överens med den generalplan och den landskapsplan som utarbetats för området.

I beredningsskedet utarbetades utredningar, en rapport om basutredningar och målsättningar samt ett planutkast. Rapporten om basutredningarna och målsättningarna presenterades för beslutsfattarna vid ett sammanträde 23.9.2015.

Planförslaget presenterades för markanvändningssektionen i Sibbo kommun vid ett sammanträde 16.3.2016 och förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 7.4.-8.5.2016.

Utlåtanden om förslagsmaterialet begärdes från nödvändiga myndigheter. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) avgav ett utlåtande. Kommunen avger sitt motiverade ställningstagande till utlåtandet. Ställningstagandet finns som bilaga till denna beskrivning.

2.2. Detaljplan

I enlighet med landskapsplanen för Nyland, Sibbo generalplan 2025 och delgeneralplanen för Box bytätort planeras ett arbetsplatsområde främst för logistikfunktioner på området. Genom riktgivande tomtindelning anvisas 3 tomter i kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T-5). Den sammanlagda byggrätten på T-5-kvartersområdena är 100 000 vy-m². Tomterna har en areal på cirka 7,56–9,15 ha, vilket innebär att byggrätten är 30 265–36 600 vy-m².

I sydöstra hörnet av planområdet finns randmoränformationen Besslakärrsbacken som har klassificerats som en värdefull moränformation av riksintresse (MM 2007). Formationen är skyddad i detaljplanen för Box arbetsplatsområde på samma sätt som i delgeneralplanen för Box bytätort.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29,5 hehtaaria. Alue kuuluu Boxin kylään ja sijaitsee Sipoon ja Porvoon rajalla. Boxin kylään suunnittelualueelta on matkaa noin kilometri, Söderkullan keskusta 8,5 kilometriä ja Nikkilän keskusta seututien 148 kautta 16 kilometriä. Kehä III sijaitsee noin 20 kilometrin päässä lännessä.

Suunnittelualue rajautuu kolmelta sivulta teihin, pohjoispuolella on Uusi Porvoontie eli Itäväylä (mt 170), eteläpuolella valtatiehen 7, joka on moottoritie ja itäpuolella Kilpilahdentie (mt 11746). Alue rajautuu länsipuolelta peltoalueeseen. Alue on rakentamatonta, tehokkaassa talouskäytössä ollutta metsämaata, jota on avo- ja harvennushakattu useaan otteeseen viime vuosikymmeninä ja vuosina.

Rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 403:2:15, 403:2:51, 895:2:44. Alue on Sipoon kunnan omistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluvat yleiset teialueet ovat valtion omistuksessa.

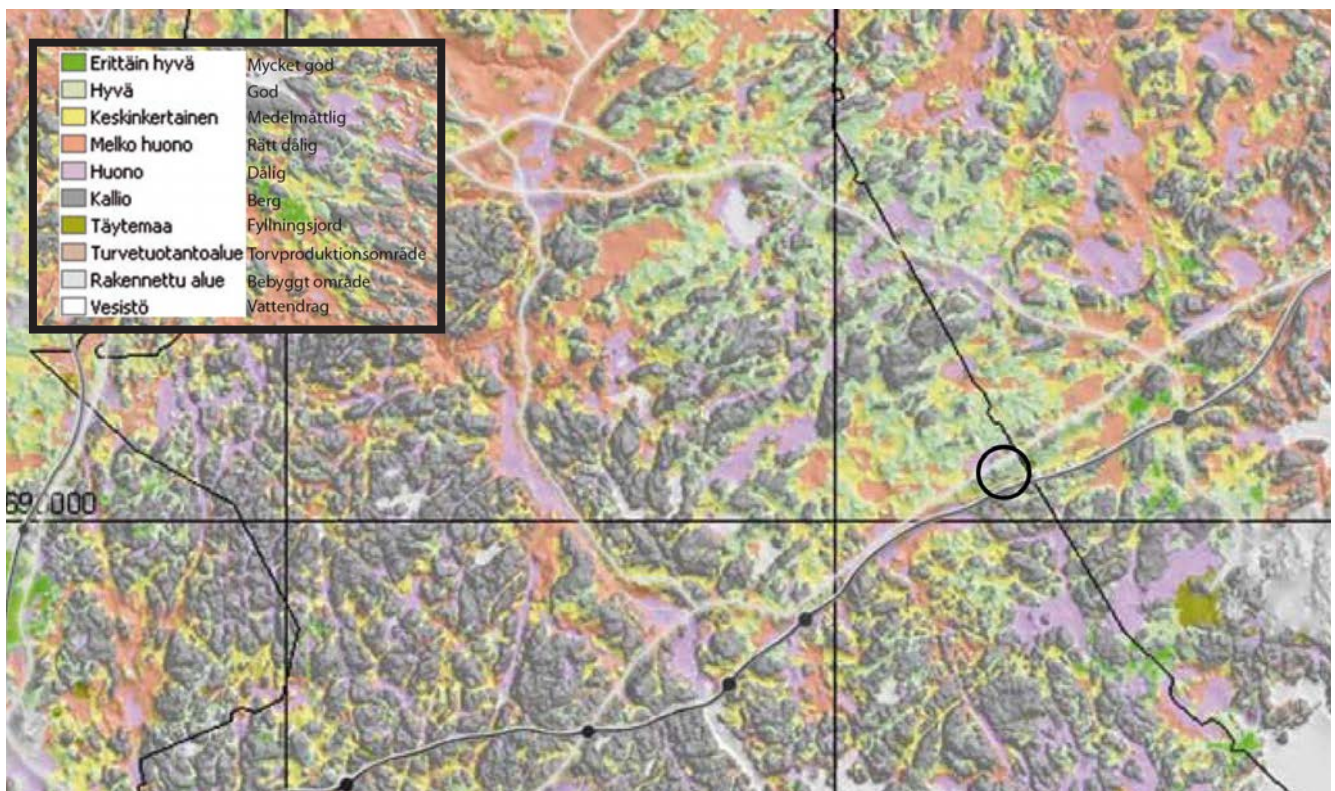
3. Utgångspunkter för planeringen

3.1. Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet har en sammanlagd areal på cirka 29,5 hektar. Området hör till Box by och ligger på gränsen mellan Sibbo och Borgå. Planeringsområdet ligger cirka en kilometer från Box by, 8,5 kilometer från Söderkulla centrum och 16 kilometer från Nickby centrum via regionväg 148. Ring III ligger på cirka 20 kilometers avstånd i väst.

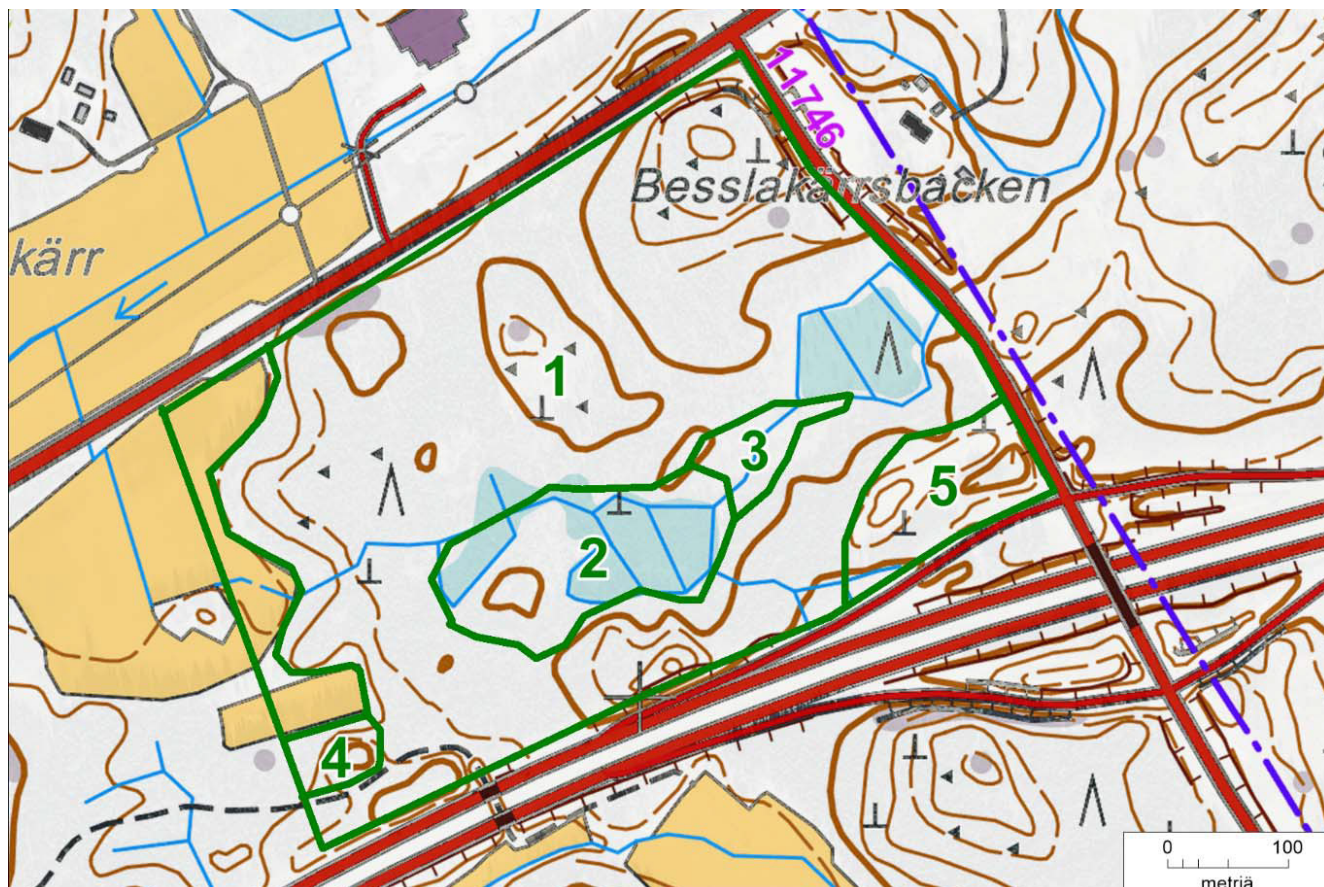
Planeringsområdet gränsar till vägar på tre sidor. På den norra sidan går Nya Borgåvägen, dvs. Österleden (lv 170), på den södra sidan går riksväg 7, som är en motorväg och på den östra sidan finns Sköldviksvägen (lv 11746). På den västra sidan angränsar området till ett åkerområde. Området består av obebyggd skogsmark som använts effektivt för skogsbruk. Kalhyggen och gallringar har utförts upprepade gånger under de senaste årtiondena och åren.

Enligt avgränsningen berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dessa: R:Nr 403:2:15, 403:2:51, 895:2:44. Området ägs av Sibbo kommun. De allmänna vägområden som hör till planområdet ägs av staten.



Maaperän rakentamiskelpoisuus. Suunnittelualueen maaperä on kartan mukaan hyvää ja paikoin kallioista (alue on ympyröitä mustalla). Ote Sipoon yleiskaava 2025 selostuksen liitteestä 17 / Geologian tutkimuskeskus 2007.

Jordmånens bygghäthet. Jordmånen på planeringsområdet är enligt kartan av god kvalitet och är ställvis bergig (området har ringats in med svart). Utdrag av Generalplan för Sibbo 2025 beskrivning bilaga 17 / Geologian tutkimuskeskus 2007.



Selvitysalueen kasvillisuuskuviot 1-5. Suurin osa suunnittelualueesta on hakkuualueetta, jossa kasvaa harvakseltaan mäntyjä ja riukumaisia koivuja, sekä kenttäkerroksessa tyypillisiä tuoreen ja lehtomaisen kankaan lajeja ja heinäkavillisuutta (kuvio 1). Kuvio 2 alueen keskiosassa on ojitettu korpialue. Alueen puusto on tiheään kasvanutta kymmenmetristä koivikkoa ja matalampia kuusen taimia. Kuvion 3 alueella on nuorta lehtipuustoa kasvava ojikko. Ojan varrella kasvaa tyypillistä lehtokorven lajistoa, pari metrisiä koivuja sekä tervaleppien vesakkoa. Selvitysalueen ainoa metsäinen alue on kuvio 4, joka on kuusivaltaista metsikköä. Aluskasvillisuus koostuu kangasmetsien ja ruohokorpien lajeista. Suunnittelualueen kaakkoiskulmalla (kuvio 5) on pieni sorapintainen läjitysalue, jonka lajisto on joutomaille tyypillistä. Kuva ja lähde: Sipoon Boxin työpaikka-alueen asemakaavan luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015.

Utredningsområdets vegetationsfigurer 1–5. Största delen av planeringsområdet består av ett avverkningsområde där det växer gles med tall och smala björkar. I fältskiktet växer arter som är typiska för färska och lundliknande moar samt gräsväxter (figur 1). I mitten av området för figur 2 finns ett utdikad skogskärrsområde. Trädbeståndet på området består av tätbevuxen tio meter hög björkskog och mindre granplantor. På området för figur 3 finns en nydikning där det växer unga lövträd. Längs diket växer arter som är typiska för lundartade grankärr, ett par meter höga björkar samt klippbalsly. Den enda skogbevuxna delen av utredningsområdet är figur 4 som består av grandominerad skog. Undervegetationen består av arter som är typiska för moskog och örtrika skogskärr. Vid det sydöstra hörnet av planeringsområdet (figur 5) finns ett litet grusbeltat jordtippningsområde med arter som är typiska för övergiven mark. Bild och källa: Naturutredningen för detaljplanen för Box arbetsplatsområde i Sibbo, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015.

3.1.1 Luonnonympäristö

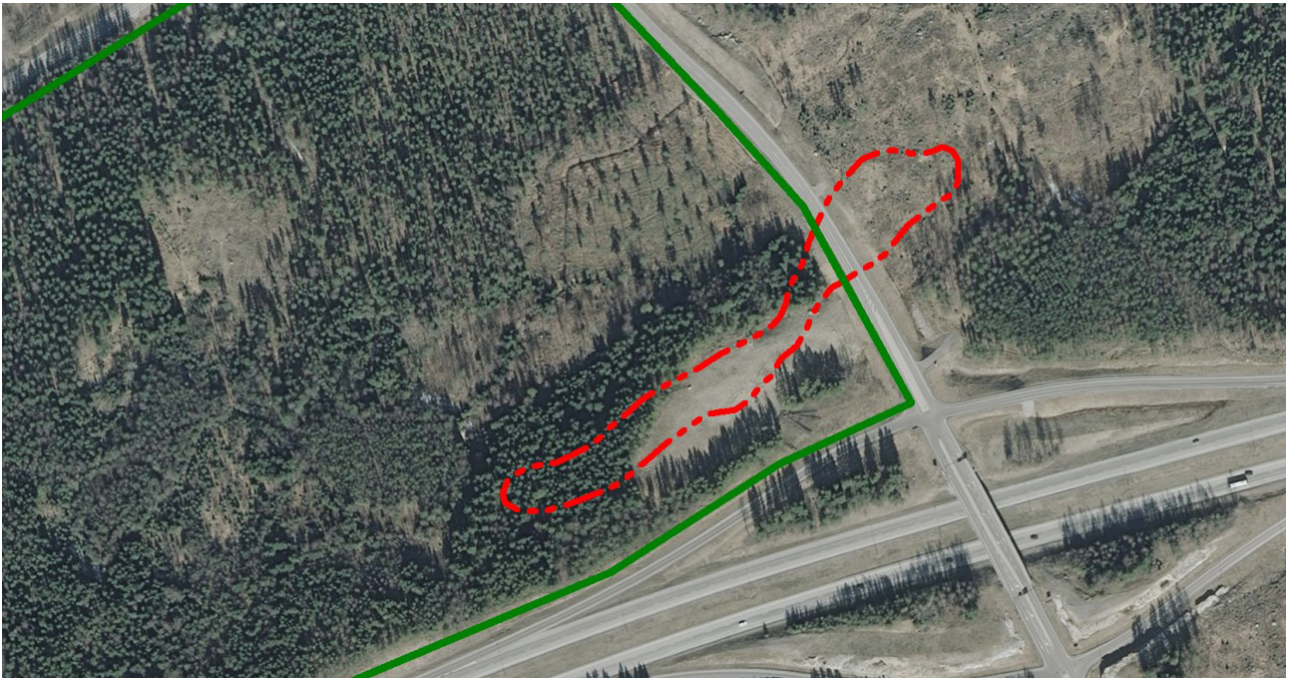
Lähes koko suunnittelualue on kumpuilevaa, tehokkaassa talouskäytössä ollut metsämaastoa, jossa on voimakkaita korkeuseroja. Alueella on tehty avo- ja harvennushakkuita viime vuosikymmeninä, viimeisin talvella 2014-2015. Alueen keskellä on soistuneita notkelmia, joita on hakkuiden yhteydessä ojitettu. Alueen länsipäähän ulottuva pelto on edelleen viljelyskäytössä.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliota, jonka päällä on turvetta. Luoteisosassa sijaitsevat peltoalueet ovat savikkoja.

3.1.1 Naturmiljön

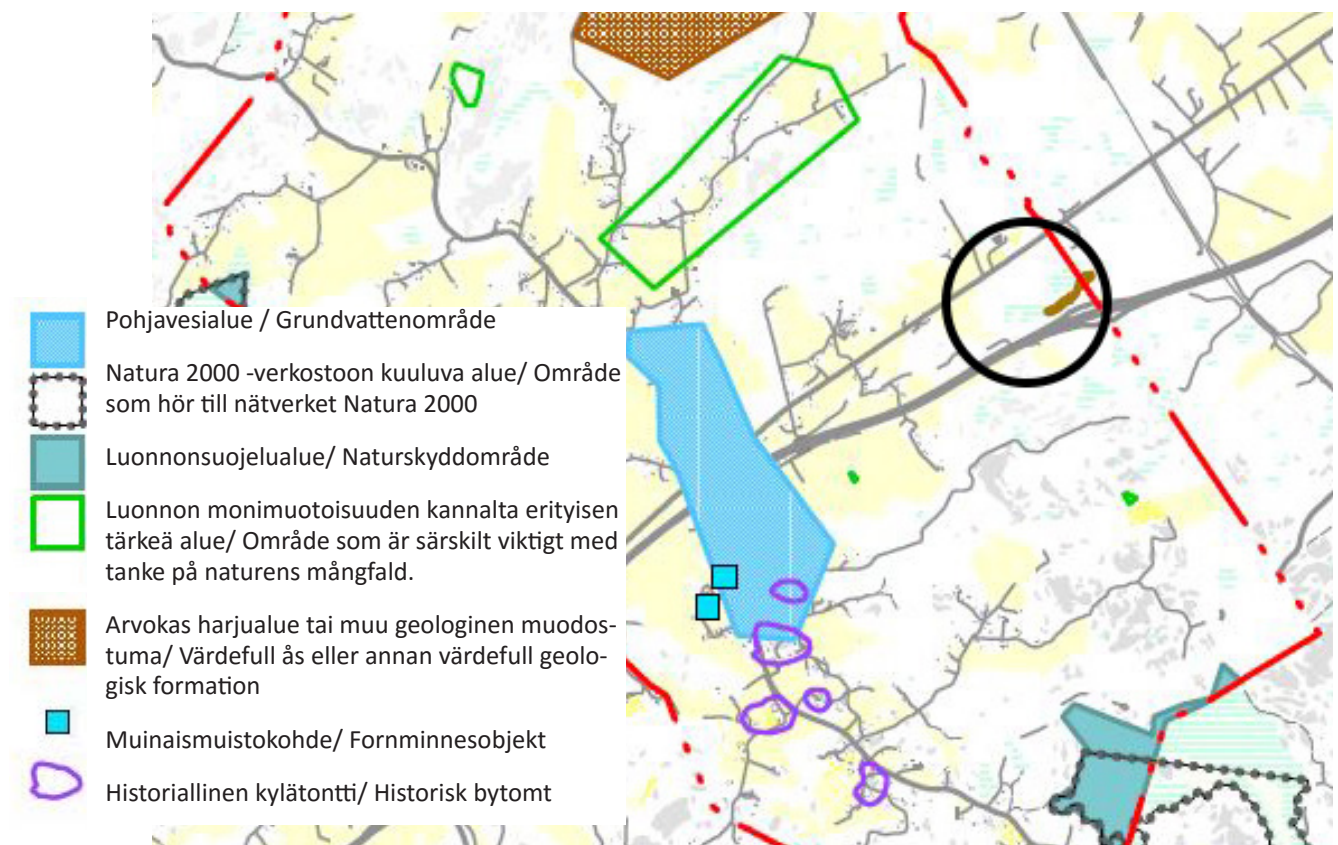
Nästan hela planeringsområdet består av kuperad skogsterräng som använts effektivt för skogsbruk. Höjdskillnaderna i terrängen är stora. Kalhyggen och gallringar har utförts på området under de senaste årtiondena, senast vintern 2014–2015. I mitten av området finns försumpade svackor som har dikats ut i samband med avverkningarna. Åkern i den västra ändan av området används fortfarande för odling.

Jordmånen på planeringsområdet består främst av berg som är täckt av torv. Åkerområdena i den nordvästra delen består av lermark.



Valtakunnallisesti arvokkaan Besslakärnsbackenin reunamoreenin sijainti (punainen katkoviiva; lähde: OIVA - Ympäristö- ja paikkatietopalvelu). Muodostuman läntisin pää on kuvan ottamisen jälkeen hakattu lähes paljaaksi. Luontoselvityksen selvitysalueen raja on merkitty vihreällä viivalla.

Läget för Besslakärnsbackens randmorän som är en moränformation av riksintresse {röd streckad linje; källa: Miljö- och geodatatjänsten OIVA}. Den västligaste ändan av formationen har avverkats nästan helt efter tidpunkten för fotograferingen. Gränsen för området för naturutredningen har markerats med en grön linje.



Ote kartasta suojelualueet ja -kohteet Boxin kylätaajaman osayleiskaava-alueella. Asemakaavan suunnittelu-alueelle sijoittuu Besslakärnsbackenin moreenimuodostuma, joka on esitetty kartalla ruskealla. Kaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa mustalla ympyrällä.

Utdrag ur kartan över skyddsområden och -objekt på delgeneralplaneområdet för Box bytätort. På området för detaljplanen finns Besslakärnsbackens moränformation som markerats på kartan med brun färg. Planområdets läge har markerats med en svart cirkel på kartan.



Suunnittelualueen maan pintakerrokset ovat turvetta ja siinä on suuria irtokiviä. Pääosa alueen puustosta on kaadettu ja jäljelle on jäänyt harvakseltaan koivuja ja mäntyjä. Alueen keskellä kosteita ja vetisiä painanteita, joita on ojitettu hakkuiden yhteydessä. Kuvat suunnittelualueelta on otettu toukokuussa 2015.

Ytskikten på planeringsområdet består av torv och stora, lösa stenar. Största delen av träden på området har fällts och kvar finns glest med björk och tall. I mitten av området finns fuktiga och försumpade svackor som har dikats ut i samband med avverkningarna. Bilderna över planeringsområdet har tagits i maj 2015.

Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on valtakunnallisesti merkittäväksi geologiseksi kohteeksi määritetty Beslakärssbackenin moreenimuodostuma (YM 2007), joka on reunamoreenimuodostuma. Osa Beslakärssbackenin moreeniharjanteesta sijaitsee asemakaava-alueen itäpuolella ja osa moreenimuodostumasta on tuhoutunut, kun Kilpilahdentie ja siihen liittyvät valtatie 7 ajorampit on rakennettu.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä. Noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueen pohjoispuolella on Boxin kylätaajaman osayleiskaavan yhteydessä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaaksi määritelty alue ja suunnittelualueen eteläpuolella noin 3 kilometrin päässä on luonnonsuojelualue, josta osa kuuluu Natura 2000-verkostoon.

Asemakaavaan liittyvässä luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) suunnittelualueelta löydettiin lintulajeja, jotka ovat varsin yleisiä Suomessa ja suunnittelualueen seudulla. Alueella ei todettu olevan uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai muita huomionarvoisia eläin- ja kasvilajien esiintymiä tai sellaisia elinympäristöjä tai kohteita, joissa voisi esiintyä muita huomionarvoisia eliölajeja.

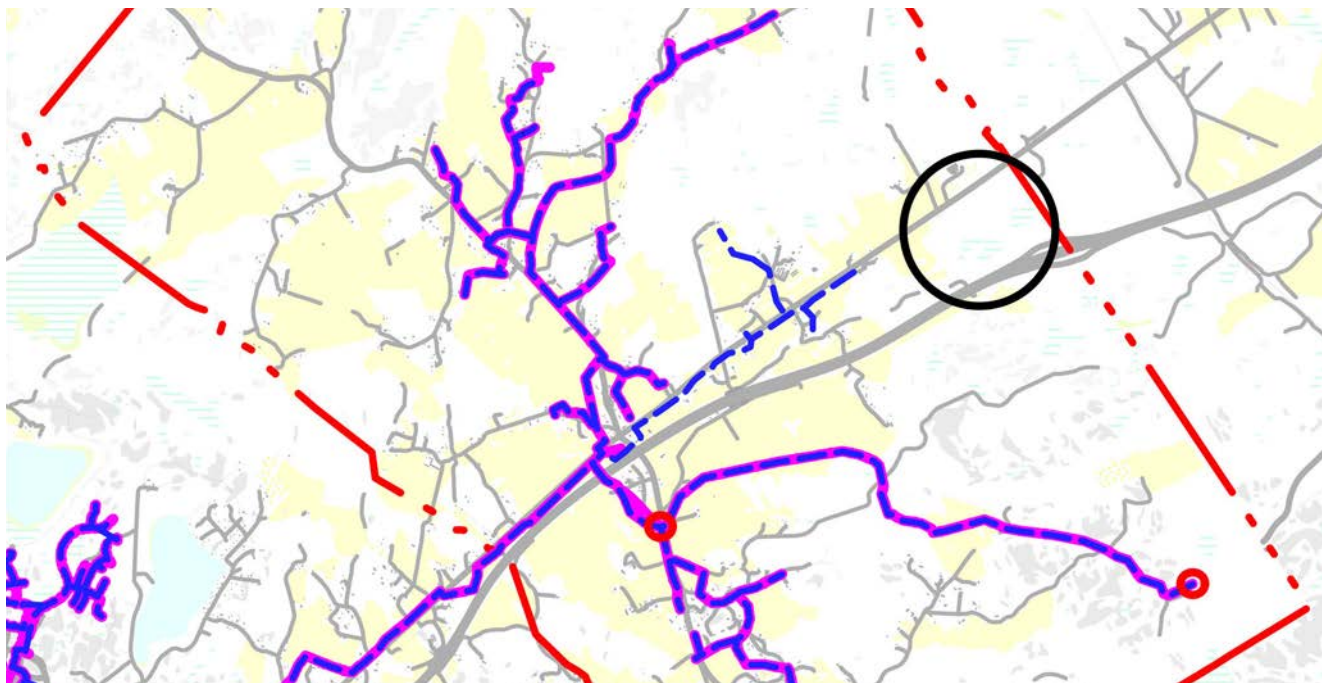
Kaava-alue ei ole pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Boxin kylätaajaman länsipuolella, jonne on matkaa kaava-alueelta noin 1,5 kilometriä.

I det sydöstra hörnet av planeringsområdet finns Besslakärssbackens moränformation som klassificerats som ett geologiskt objekt av riksintresse (MM 2007). Besslakärssbackens moränås finns på den östra sidan av detaljplaneområdet och en del av den har förstörts i samband med byggandet av Sköldviksvägen och de körramper som ansluter till den från riksväg 7.

På planområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i de nationella naturskyddsprogrammen, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken. På cirka 1,5 kilometer avstånd norr om planeringsområdet finns ett område som i samband med delgeneralplanen för Box bytätort klassificerats som särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald. Cirka 3 kilometer söder om planeringsområdet finns dessutom ett naturskyddsområde av vilket en del ingår i Natura 2000-nätverket.

I samband med den naturutredning (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) som gjordes för detaljplanen observerades fågelarter som är ganska vanliga i Finland och i regionen kring planeringsområdet. På området har inga utrotningshotade eller andra hänsynskrävande djur- eller växtarter eller sådana livsmiljöer eller objekt i vilka det kunde förekomma andra organismarter som kräver hänsyn kunnat konstateras.

Planområdet ligger inte på ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet finns på den västra sidan av Box bytätort på cirka 1,5 kilometers avstånd från planområdet.



Vesi- ja viemäriverkosto, kuva Boxin kylätaajaman osayleiskaavan liite 4. Kuvassa vesijohto on esitetty sinisellä katkoviivalla, viemäri purppuran punaisella viivalla ja pumppaamot punaisella ympyrällä. Kaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa mustalla ympyrällä.

Vatten- och avloppsnätet, bild ur delgeneralplanen för Box bytätort, bilaga 4. På bilden har vattenledningen markerats med en blå streckad linje, avloppet med en purpurad linje och pumpstationerna med en röd cirkel. Planområdets läge har markerats med en svart cirkel på kartan.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton metsämaata, jonka puusto on suurimmaksi osaksi hakattu. Alue rajautuu kolmelta sivultaan teihin (mt 170, vt7 ja mt 11746) ja länsipuolelta peltoalueeseen. Kilpilahdentien ja Uuden Porvoon tien risteysalueen tuntumassa, suunnittelualueen ulkopuolella on kaksi rakennusta, joista toinen on asuinrakennus Porvoon kaupungin puolella ja toinen pienteollisuusrakennus. Alueen kautta ei kulje johtoja. Sähkölinja kulkee Uuden Porvoontien suuntaisesti suunnittelualueen ulkopuolella, vesijohto ulottuu suunnittelualueen luoteispuolelle ja viemäri Boxin tien liittymään. Alueelle ei sijoitu muinaismuistokohteita tai historiallisia kyläontteja.

3.1.3 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu luoteispuolella maantiehen 170 (Uusi Porvoontie) ja koillisessa maantiehen 11746 (Kilpilahdentie). Uusi Porvoontie on seututie ja Kilpilahdentie yhdystie. Alueen eteläpuolella kulkee valtatie 7.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL 2015) Uudella Porvoontiellä suunnittelualueen kohdalla on noin 1900 ajon./vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 7,7 %. Kilpilahdentien liikennemäärä on noin 1400 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 33 %. Tiedot perustuvat Liikenneviraston tierekisteritietoihin. Länneä tultaessa maantie 170 on Kilpilahdentien liittymään saakka ja Kilpilahdentiestä eteenpäin osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa.

Uuden Porvoontien nopeusrajoitus on 80 km/h, Kilpilahdentien risteysalueella 60km/h. Kilpilahdentien nopeusrajoitus on 60 km/h. Molemmat tiet on valaistu suunnittelualueen kohdalla. Uudella Porvoontiellä on linja-autopysäkit Kilpilahdentien liittymän kohdalla. Liittymässä on suojatieyhteydet pysäkeille, mutta ei kevyen liikenteen väyliä. Liittymä on kanavoitu.

Suunnittelualueen eteläosassa on maatalousliikenteen reitti, joka jatkuu valtatie 7 eteläpuolelle, moottoritien alittavan kulun kautta.

3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue rajautuu kolmelta sivultaan teihin, joiden liikennemelu kantautuu laajasti suunnittelualueelle. Pääosalla aluetta melutasot ovat 45dB ja teiden läheisyydessä melutasot nousevat jopa 60 desibeliin. Melulaskennassa, joka tehtiin Boxin kylätaajaman osayleiskaavan laadinnan yhteydessä, ei ole mukana hiljattain rakennettua Kilpilahdentietä ja siitä aiheutuaa melua.

3.1.2 Den byggda miljön

Området består av obebyggd skogsmark. Träden har till största delen huggits ner. Området angränsas av vägar på tre sidor (landsväg 170, riksväg 7 och landsväg 11746) och ett åkerområde på den västra sidan. I närheten av korsningsområdet mellan Sköldviksvägen och Nya Borgåvägen finns två byggnader som ligger utanför planeringsområdet. Av byggnaderna är den ena en bostadsbyggnad på Borgå stads sida och den andra en småindustribyggnad. Inga ledningar går genom området. Utanför området parallellt med Nya Borgåvägen går en elledning, en vattenledning sträcker sig till den nordvästra sidan av planeringsområdet och ett avlopp till korsningen till Boxvägen. På planområdet finns inga fornminnesobjekt eller historiska bytomter.

3.1.3 Trafik

På den nordvästra sidan gränsar planeringsområdet till landsväg 170 (Nya Borgåvägen) och i nordost till landsväg 11746 (Sköldviksvägen). Nya Borgåvägen är en regionväg och Sköldviksvägen en förbindelseväg. Riksväg 7 går på den södra sidan av området.

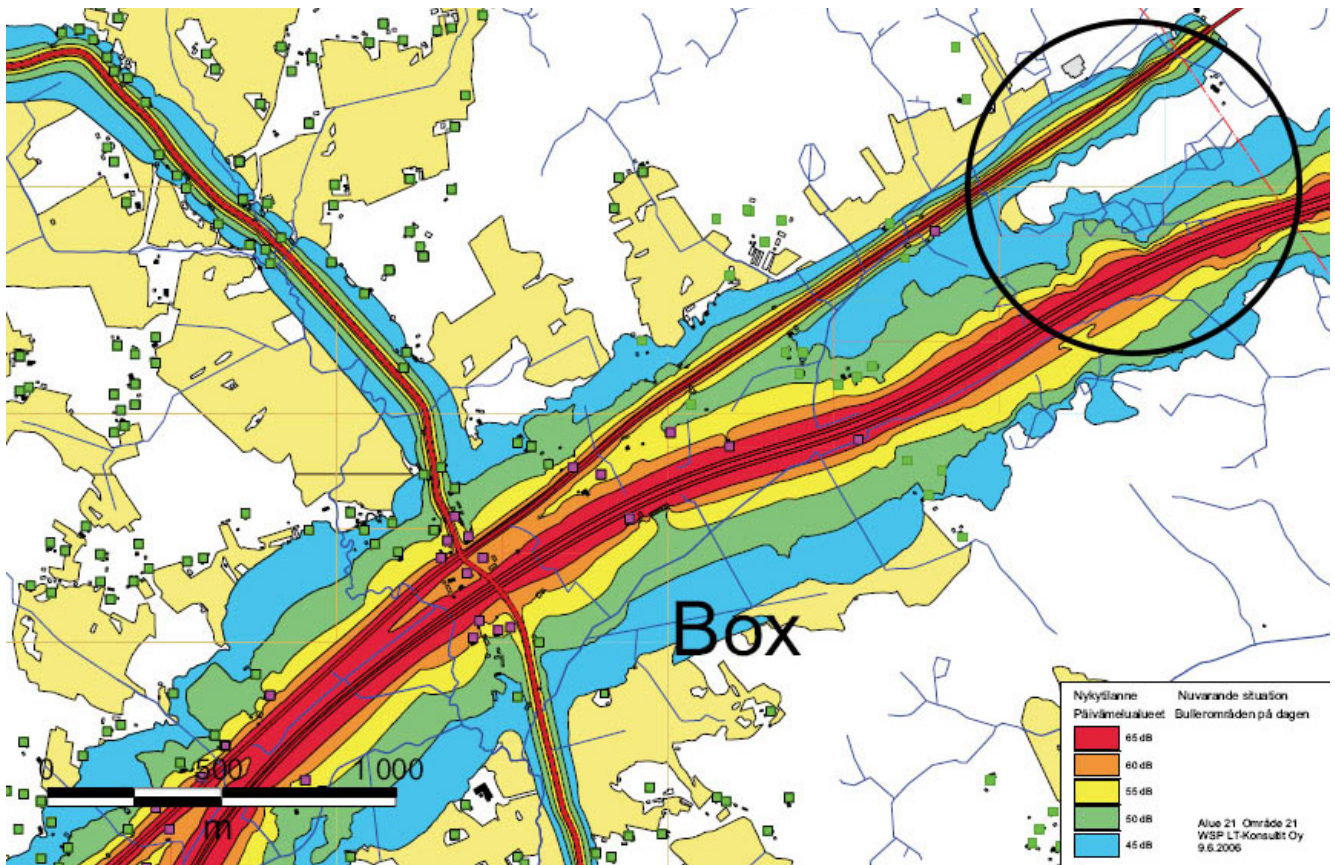
Den genomsnittliga dygnstrafiken (GDT 2015) längs Nya Borgåvägen vid planeringsområdet är cirka 1 900 fordon/dygn, varav 7,7 procent består av tung trafik. Trafikvolymen längs Sköldviksvägen är cirka 1 400 fordon/dygn och andelen tung trafik är 33 procent. Uppgifterna grundar sig på Trafikverkets vägregisteruppgifter. Västerifrån sett är landsväg 170 ett specialtransportnät fram till anslutningen till Sköldviksvägen och från och med det avsnitt som börjar från Sköldviksvägen.

Längs Nya Borgåvägen är hastighetsbegränsningen 80 km/h. I korsningsområdet vid Sköldviksvägen är hastighetsbegränsningen 60 km/h. Hastighetsbegränsningen längs Sköldviksvägen är 60 km/h. Båda vägarna vid planeringsområdet har belysning. Längs Nya Borgåvägen finns busshållplatser vid anslutningen till Sköldviksvägen. Vid anslutningen finns övergångsställen till hållplatserna men gång- och cykelleder saknas. Anslutningen är kanaliserad.

I den södra delen av planeringsområdet finns en rutt för lantbrukstrafik som fortsätter till den södra sidan av riksväg 7 via en underfart under motorvägen.

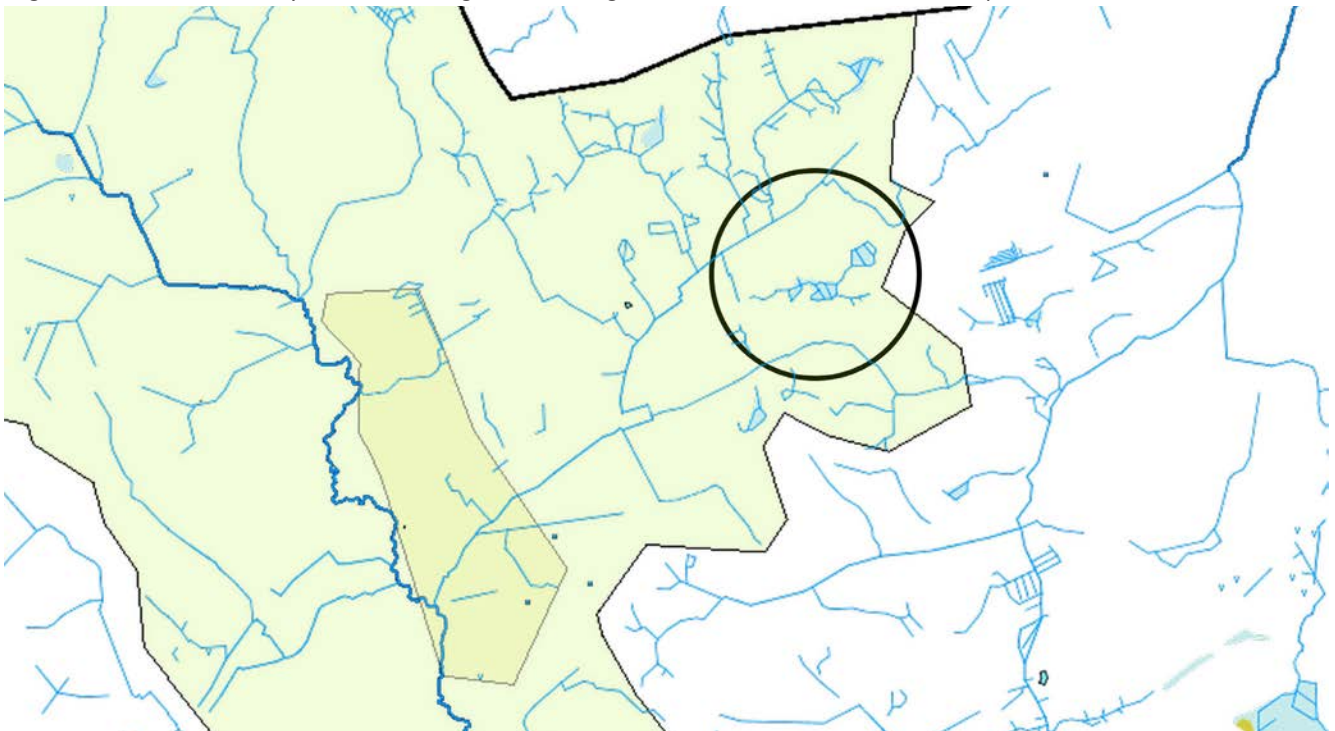
3.1.4 Särdrag och störande faktorer i miljön

Planområdet gränsar till vägar på tre sidor. Trafikbullret från dessa vägar hörs i hela planeringsområdet. I största delen av området är bullernivåerna 45 dB och i närheten av vägarna uppgår bullernivåerna till upp till 60 dB. I bullerberäkningen som gjordes i samband med att delgeneralplanen för Box bytätort utarbetades, ingår inte den nybyggda Sköldviksvägen och det buller som den orsakar.



Ote Boxin kyläntaajaman yleiskaavan selostuksessa esitetystä melukartasta, kuvassa päivän ajan melualueet, kuva WSP-Konsultit Oy, 2006. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartassa mustalla ympyrällä.

Utdrag ur den bullerkarta som ingår i planbeskrivningen för generalplanen för Box bytätort. På bilden anges områdena för buller dagtid, bild WSP-Konsultit Oy, 2006. Planeringsområdets läge har markerats med en svart cirkel på kartan.



Valuma-alueen vedet laskevat Nevas ån kautta Suomenlahteen. Valuma-alue on esitetty kuvassa vihreällä ja Boxbyn pohjavesialue keltaisen vihreällä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty valuma-alueen itäreunalla ja se on ympyröity kartalla mustalla. Kuva www.paikkatietoikkuna.fi, tulostettu 25.6.2015.

Vattnet på avrinningsområdet mynnar ut i Finska viken via Nevas å. På bilden har avrinningsområdet markerats med grönt och Boxby grundvattenområde med gulgrönt. Planeringsområdet finns vid den östra kanten av avrinningsområdet och det har markerats med en svart cirkel på kartan. Bild www.paikkatietoikkuna.fi, utskrivet 25.6.2015.

Asemakaava-alueen läheisyydessä, Uudella Porvoontiellä kohdassa, jossa rumpu alittaa tien on ajoittain tulvimisongelma. Todennäköisin syy maantien tulvimiseen on loivaviettoisen ja siten huonosti vettä johtavan laskuojan täyttyminen.

Kaava-alue sijaitsee Nevas ån valuma-alueen itäreunalla, mikä kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen. Alueen vedet laskevat ojien ja pienempien uomien kautta Nevas åhon ja edelleen Suomenlahteen. Boxbyn pohjavesialue (aluetunnus 0175308) on II-luokan pohjavesialue ja se sijaitsee noin 1,5 km päässä kaava-alueen itäpuolella.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Sipoon kunnan ja valtion omistuksessa.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunta valmistelee sopimusta alueen tulevan toimijan kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskasuriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

I närheten av detaljplaneområdet, vid Nya Borgåvägen, där vattentrumman går under vägen förekommer ibland översvämningsproblem. Den troligaste orsaken till att landsvägen översvämmas är att utloppsdiket som är långsluttande och därmed leder vatten dåligt fylls.

Planområdet ligger i den östra kanten av avrinningsområdet för Nevas å som ingår i huvudvattendragsområdet för Finska vikens kustområde. Vattnet i området strömmar via diken och mindre fåror till Nevas å och vidare ut i Finska viken. Boxby grundvattenområde (områdeskod 0175308) är ett grundvattenområde av klass II. Området ligger cirka 1,5 kilometer öster om planområdet.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sibbo kommun och staten.

3.1.6 Avtal om området

Sibbo kommun bereder ett avtal tillsammans med den kommande aktören på området.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen av området fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) i det syfte som avses i 24 § i MarkByggl. Detta detaljplanearbete styrs i synnerhet av följande punkter:

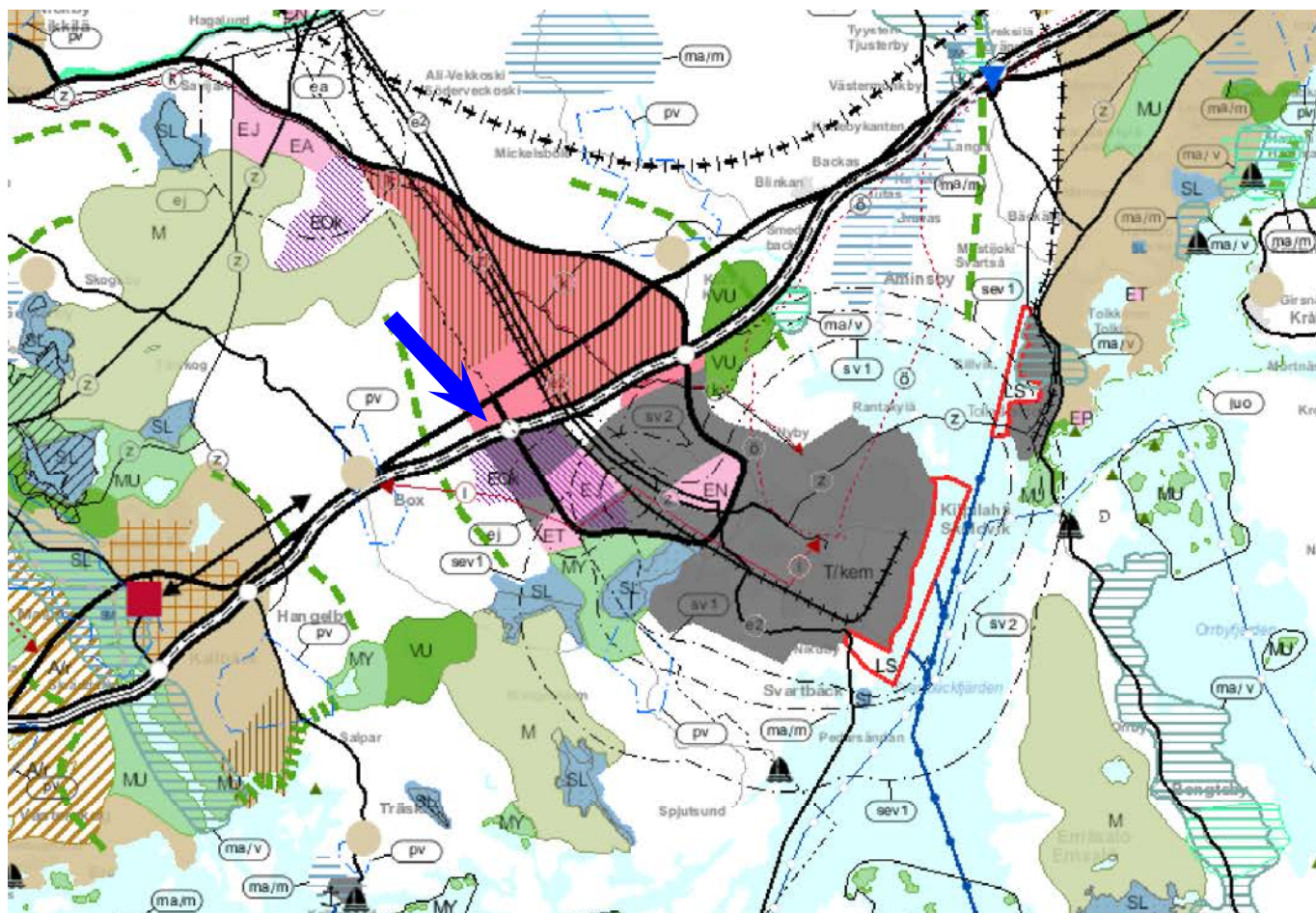
I samband med planeringen av områdesanvändningen får märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk av gång- och cykelleder, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

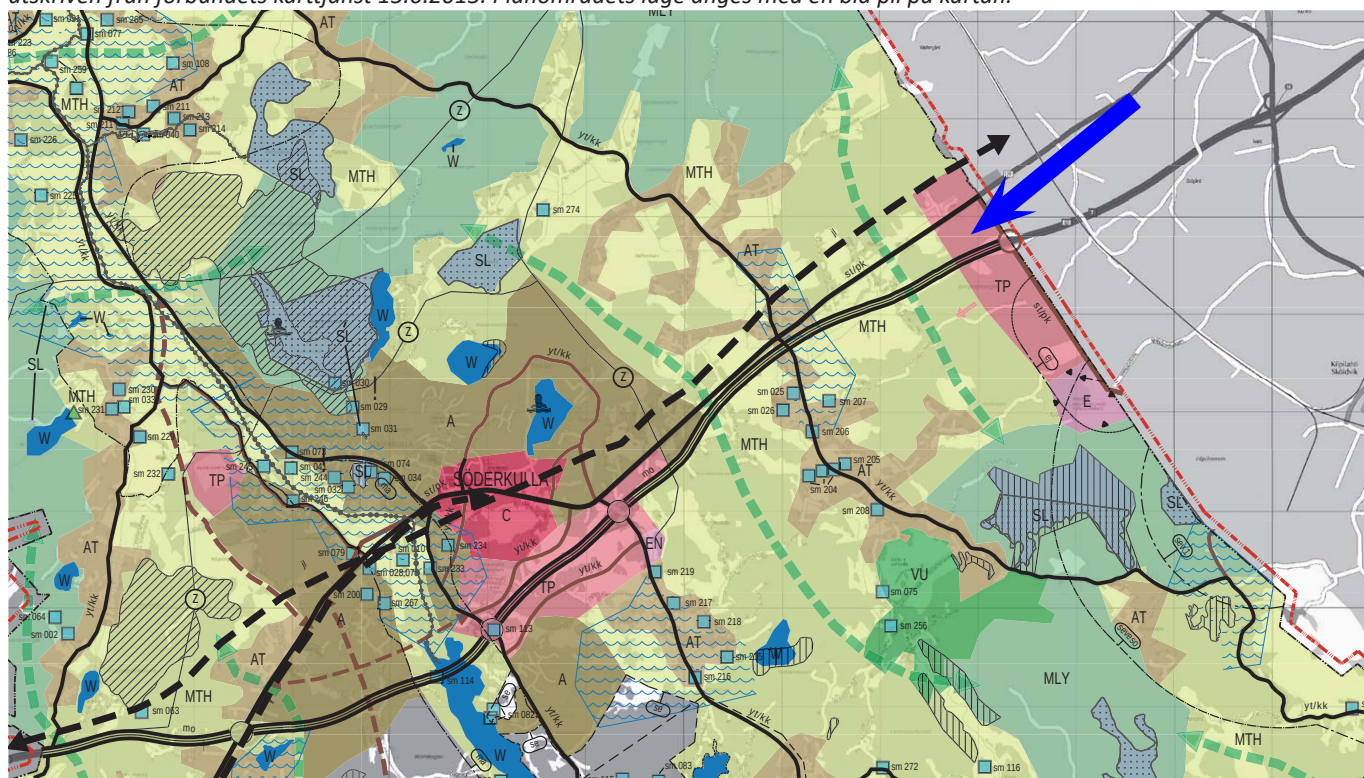
Vid general- och detaljplaneringen ska förberedelser göras för ett ökat antal stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibrationer och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras.

Vid områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom användningsbehoven. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2014. Kuva Uudenmaanliitto, Maanmittauslaitos, tulostettu liiton karttapalvelusta 15.6.2015. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella.
 Utdrag ur kartsammanställningen av de fastställda landskapsplanerna i Nyland 2014. Bild Nylands förbund, Lantmäteriverket, utskrivnen från förbundets karttjänst 15.6.2015. Planområdets läge anges med en blå pil på kartan.



Ote Sipoon yleiskaava 2025 kaavakartasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella.
 Utdrag ur plankartan för Sibbo generalplan 2025. Planområdets läge anges med en blå pil på kartan.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimaiseksi 2011) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimaiseksi 2016). Maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 suunnittelualue on työpaikka-alue, jota rajaa moottoriväylä (vt7), seututie (Uusi Porvoontie) ja yhdystie (Kilpilahdentie). Suunnittelualueen länsipuolella on Uuden Porvoontien ylittävä viheryhteystarve ja itäpuolelle Kilpilahden rata. Suunnittelualue on osa laajempaa, osin reserviksi merkittyä työpaikka-aluea, joka jatkuu Porvoon kaupungin puolelle. Alueen eteläpuoliset osat ovat teollisuusaluetta, joilla on myös kiviainesten ottoa. Valmisteilla olevassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on esitetty logistisen toiminnan alueena.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä, 23.12.2014 lainvoimaiseksi tulleessa Sipoon yleiskaavassa 2025 alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP), jonka osoitetaan laajenevan lounaissuuntaan. Lounaispuolinen alue on haja-asutusaluetta, jossa sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen (MTH). Kaavassa on esitetty aluetta rajaavat väylät moottoritie (vt 7) ja seututie (Uusi Porvoontie). Alueen länsipuolella on merkintä

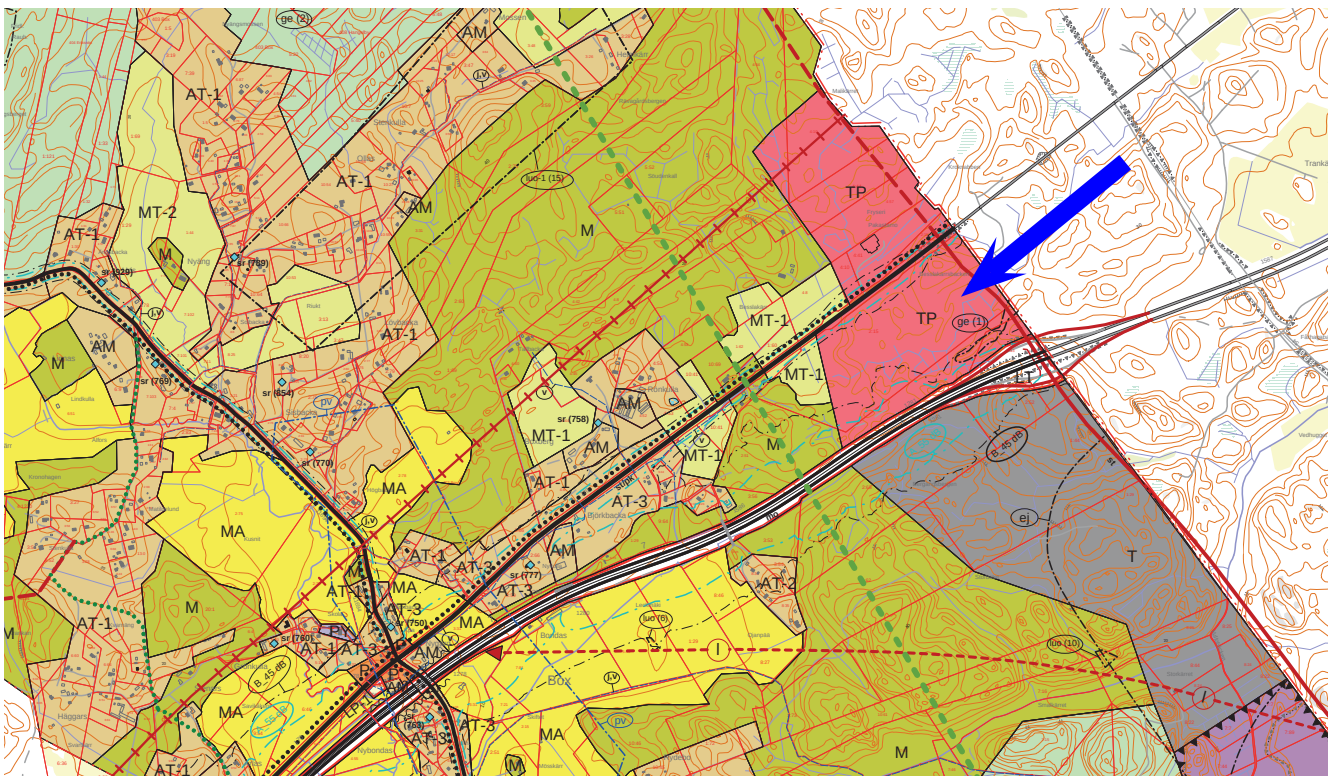
Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik och i synnerhet spårtrafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att nyttja kollektivtrafiken.

3.2.2 Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan (lagakraftvunnen 2011) och Etapplandskapsplan 2 för Nyland (lagakraftvunnen 2016). I sammanställningen av landskapsplanerna 2014 består planeringsområdet av ett arbetsplatsområde som avgränsas av en motorled (rv 7), en regionväg (Nya Borgåvägen) och en förbindelseväg (Sköldviksvägen). Till den västra sidan av planeringsområdet anvisas ett behov av grönförbindelse över Nya Borgåvägen och till den östra sidan anvisas Sköldviksbanan. Planeringsområdet är en del av ett mera omfattande arbetsplatsområde som delvis anvisats som reserv och som fortsätter över gränsen till Borgå stad. De södra delarna av området består av industriområde där det även finns en grustäkt. I etapplandskapsplan 4 för Nyland, som är under arbete, anvisas planområdet som ett område för logistisk verksamhet.

3.2.3 Sibbo generalplan 2025

I Sibbo generalplan 2025 som godkändes av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och som vann laga kraft 23.12.2014 består området av arbetsplats-, industri- och lagerområde (TP) som kommer att utvidgas mot sydväst. Området på den sydvästra sidan består av ett glesbebygggt



Ote Boxin kylätaajaman osayleiskaavan kaavakartasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty kartassa sinisellä nuolella. Utdrag ur plankartan för delgeneralplanen för Box bytätort. Planområdets läge anges med en blå pil på kartan.

viherysteystarpeesta ja pohjoispuolella, Uuden Porvoontien suuntaisesti merkintä joukkoliikenteen kehittämiskäytävistä / yhteystarpeesta.

3.2.4 Boxin kylätaajaman osayleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon valtuuston 28.2.2011 (26 §) ja 3.10.2011 (§ 86) hyväksymä Boxin kylätaajaman osayleiskaava, joka tuli voimaan KHO:n päätöksellä 3.4.2014. Kaavassa suunnittelualue on työpaikka-aluetta TP, joka on reunoiltaan aluetta rajaavien liikenneväylien melualue (A_{dB} 55 ja A_{dB} 45). Suunnittelualueen luoteiskulma on maatalousaluetta MT-1. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on arvokas harjua tai muu geologinen muodostuma (ge-1), joka on Besslakärnsbackenin moreenimuodostuma. Muodostuma on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi moreenimuodostumaksi (YM 2007). Uuden Porvoontien pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti, joka on ohjeellinen ja kaava-alueen itäpuolella viherysteystarve.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue ja sen ympäristö on asemakaavoittamaton aluetta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnassa on voimassa 7.5.2002 ja 7.10.2005 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetusten ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi, 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 rakennusjärjestystä uudistetaan vuosien 2013–2016 aikana. Rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 26.6.2013.

3.2.7 Pohjakartta

Suunnittelualueelle laadittiin ajantasainen pohjakartta Sipoon kunnan toimesta. Pohjakartta on laadittu mittakaavassa 1:1000 ja se valmistui lokakuussa 2015.

område, där byggande i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåten (MTH). I planen anvisas de leder som angränsar till området, dvs. en motorväg (rv 7) och en regionväg (Nya Borgåvägen). På den västra sidan av området finns ett behov av grönförbindelse markerat och på den norra sidan, parallellt med Nya Borgåvägen, finns en markering för en utvecklingskorridor/ett behov av förbindelse för kollektivtrafik.

3.2.4 Delgeneralplan för Box bytätort

På området gäller delgeneralplanen för Box bytätort som godkändes av Sibbo kommunfullmäktige 28.2.2011 (26 §) och 3.10.2011 (86 §). Planen trädde i kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 3.4.2014. I planen består planeringsområdet av ett arbetsplatsområde TP, vars kanter består av ett bullerområde till de angränsande trafiklederna (A_{dB} 55 och A_{dB} 45). Planeringsområdets nordvästra hörn består av ett lantbruksområde MT-1. I planeringsområdets sydöstra hörn anvisas ett värdefullt åsområde eller annan geologisk formation (ge-1) som är Besslakärnsbackens moränformation. Formationen har klassificerats som en värdefull moränformation av riksintresse (MM 2007). Till den norra sidan av Nya Borgåvägen anvisas en riktgivande gång- och cykelled. Till den östra sidan av planområdet anvisas ett behov av en grönförbindelse.

3.2.5 Detaljplan

Planeringsområdet och dess omgivning har inte detaljplanerats.

3.2.6 Byggnadsordning

I Sibbo kommun gäller en byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige 7.5.2002 och 7.10.2005. Byggnadsordningen följs utöver de föreskrifter och bestämmelser som ingår i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförförordningen samt övriga föreskrifter och bestämmelser om markanvändning och byggande, förutsatt att inget annat föreskrivs i en generalplan eller detaljplan med rättsverkningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna så att planbestämmelserna gäller i första hand.

Sibbo kommuns byggnadsordning förnyas under åren 2013–2016. Det program för deltagande och bedömning som berör förnyandet av byggnadsordningen framlades 26.6.2013.

3.2.7 Grundkarta

En uppdaterad grundkarta över området utarbetades för området på uppdrag av Sibbo kommun. Grundkartan har utarbetats i skalan 1:1000 och den blev färdig i oktober 2015.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on osa Uudenmaan maakuntakaavassa, Sipoon yleiskaavassa 2025 sekä Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa esitettyä laajempaa Sipoon ja Porvoon rajalle sijoittuvaa työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta.

Alue sopii erittäin mainiosti hyvää logistista sijaintia tarvitsevien yritys- tai työpaikkatoimintojen alueeksi, sillä alue rajautuu Porvoon väylään, Uuteen Porvoontiehen ja Kilpilahdentiehen ja on Sköldvikin eritasoliittymän välittömässä läheisyydessä. Lisäksi alueen itäpuolella Porvoon puolella kulkee rata, joka johtaa Kilpilahteen, Sköldvikin satamaan.

Alue on Sipoon kunnan omistuksessa ja neuvottelut alueen tulevan/ tulevien toimijoiden kanssa on käynnissä.

4.2 Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sipoon kunnan Kehitys- ja kaavoituskeskus pyysi 24.2.2015 päivätyllä tarjouspyynnöllä suunnittelutarjouksia Boxin tulevan työpaikka-alueen kaavoittamiseksi.

Asemakaava kuulutettiin vireille 3.9.2015.

Kaava sisältyy Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016-2019.

Sipoon kunnan ja alueen tulevan toimijan väliset neuvottelut ovat vielä kesken. Maankäyttösopimus laaditaan vasta asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

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 ja asukkaat ja yrittäjät, kunnan päätöksentekijät, kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, Porvoon kaupunki, muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan liitto.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområdet är en del av ett mera omfattande arbetsplats-, industri- och lagerområde på gränsen mellan Sibbo och Borgå som anvisas i landskapsplanen för Nyland, i Sibbo generalplan 2025 och i delgeneralplanen för Box bytätort.

Området lämpar sig ypperligt för företags- och arbetsplatsfunktioner som behöver ett bra logistiskt läge eftersom området gränsar till Borgåleden, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen och dessutom ligger alldeles i närheten av Sköldviks planskilda korsning. På den östra sidan av området, på Borgå stads sida, går en järnväg som leder till Sköldviks hamn.

Området ägs av Sibbo kommun och förhandlingar med kommande aktör/aktörer pågår.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Sibbo kommuns utvecklings- och planläggningscentral begärde planeringsoffert för planläggningen av Box kommande arbetsplatsområde genom en offertbegäran daterad 24.2.2015.

Detaljplanen kungjordes anhängig 3.9.2015.

Planen ingår i kommunens planläggningsprogram 2016-2019, som godkänts av Sibbo kommunstyrelse.

Förhandlingarna mellan Sibbo kommun och den kommande aktören på området pågår fortfarande. Markanvändningsavtalet upprättas först i samband med detaljplane- förslaget.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de personer, vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanlutningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detta detaljplanearbete är:

Fastighetsägare, invånare och företagare på planeringsområdet och de angränsande områdena, kommunens beslutsfattare, kommunens förvaltningar och expertinstanser, såsom avdelningen för teknik och miljö, Borgå stad, andra myndigheter och samarbetspartner, såsom

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 3.9.2015. Kaavan vireille tulosta tiedotettiin kunnan internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 3.9.2015 (MRL 63 §), jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että kaavan osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, saada tietoa suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista suunnittelullisista vaihtoehdoista, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

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

Asemakaava asetettiin nähtäville ehdotusvaiheessa, 7.4.-8.5.2016 väliseksi ajaksi. Hankkeesta tiedotettiin kirjeitse kunnan tiedossa oleville naapurikiinteistöjen omistajille. Ehdotusaineistosta pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta. Lausunnon jätti Uudenmaan ELY-keskus. Lausuntoon annetaan kunnan perusteltu vastine, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Hankkeesta tiedotetaan kunnan nettisivuilla, Kuntalan ilmoitustauluilla sekä paikallislehdissä.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

NTM-centralen i Nyland, Trafikverket, Säkerhets- och kemikalieverket, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusby vattenverk, Räddningsverket i Östra Nyland och Nylands förbund.

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjordes anhängig 3.9.2015. Information om att planen blivit anhängig publiceras på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlades 3.9.2015 (63 § MarkByggl) varefter det var framlagt offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Under hela planprocessen är det möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats.

Planläggningsförfarandet ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, få information om utgångspunkterna för planeringen, målen och eventuella planeringsalternativ samt så att de har möjlighet att bedöma planens konsekvenser och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om frågan (62 § MarkByggl).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons om detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som ansvarar för planläggningen. Det är även möjligt att träffa planläggaren i Sockengården genom att boka tid på förhand.

Detaljplanen lades fram i förslagsskedet 7.4–8.5.2016. Information om projektet skickades per brev till de ägare av grannfastigheter som kommunen känner till. Om förslagsmaterialet begärdes utlåtanden från nödvändiga myndigheter. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) avgav ett utlåtande. Kommunen avger sitt motiverade ställningstagande till utlåtandet. Ställningstagandet finns som bilaga till denna beskrivning.

Information om projektet publiceras på kommunens webbplats, på anslagstavlorna i Sockengården samt i lokal-tidningarna.

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen bör en detaljplan utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling och i synnerhet behovet av bostadsproduktion eller behovet av att styra markanvändningen det förutsätter.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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

4.4.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Suunnittelualue on osa Porvoon ja Sipoon rajalle sijoittuvaa työpaikka-aluetta Uudenmaan maakuntakaavan, Sipoon yleiskaavan 2025 ja Boxin kylätaajaman osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa logistiikkatoimintoihin keskittyvän työpaikka-alueen rakentaminen Vt 7, Uuden Porvoontien ja Kilpilahdentien rajaamalle alueelle. Työpaikka-alueen rakentaminen mahdollistaa kunnan elinkeinorakenteen ja yritystoiminnan kehittymisen, tuo alueelle lisää verotuloja ja työpaikkoja. Alueen rakentuminen aiheuttaa lisää liikennettä valtatielle 7, Uudelle Porvoontielle ja Kilpilahdentielle. Liikenneverkon toimivuus tulee varmistaa asemakaavaa laadittaessa. Myös hulevesisuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota, sillä alueen rakentuessa logistiikka-alueelle rakentuu paljon vettä imemätöntä ja läpäisemätöntä pinta-alaa.

Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutostyötä ohjaavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat:

- Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toiminta-

54 § MarkByggL: Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

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 närrekreation.

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

4.4.2. Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

I enlighet med landskapsplanen för Nyland, Sibbo generalplan 2025 och delgeneralplanen för Box bytätort är planeringsområdet en del av ett arbetsplatsområde (TP) vid gränsen mellan Borgå och Sibbo. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ett arbetsplatsområde med framför allt logistikfunktioner på ett område som avgränsas av Rv 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen. Bygandet av arbetsplatsområdet gör det möjligt att utveckla kommunens näringsstruktur och företagsverksamhet samt skapar mera skatteintäkter och arbetsplatser på området. Bygandet av området kommer att ge upphov till mera trafik längs riksväg 7, Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen. När detaljplanen utarbetas bör det säkerställas att trafiknätet fungerar väl. Även dagvattenplaneringen bör ägnas uppmärksamhet eftersom bygandet av området innebär att det uppstår stora ytor som inte suger upp eller släpper igenom vatten på logistikområdet.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planarbetet styrs av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

- En fungerande regionstruktur

Genom områdesanvändningen stöds en balanserad utveckling av regionstrukturen, en förstärkt konkurrenskraft för näringslivet och den internationella ställningen genom att befintliga strukturer utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. En förbättrad kvalitet av livsmiljön och hållbart utnyttjande av naturtillgångar främjas. Utvecklandet av regionstrukturen och områdesanvändningen grundar sig i första hand på områdenas egna starka sidor och på lägesfaktorer.

edellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralliseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

- Kulttuuri ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskasvun aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.

- Helsingin seudun erityistarpeet

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.

- En sammanhällen samhällsstruktur och kvalitet i livsmiljön

Genom områdesanvändningen främjas näringslivets verksamhetsbetingelser genom att tillräckligt med etableringsmöjligheter för näringsverksamhet anvisas och genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas. Funktioner i näringslivet som orsakar mycket persontrafik riktas inom gränserna för den befintliga samhällsstrukturen eller intill goda kollektivtrafikförbindelser.

I samband med planeringen av områdesanvändningen får märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk av gång- och cykelleder, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Vid general- och detaljplaneringen ska förberedelser göras för ett ökat antal stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibrationer och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras.

I planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöölagenheter och exceptionella naturförhållanden och konsekvenserna av dessa förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för en anpassning till klimatförändringen.

I samband med planeringen av områdesanvändningen bör jordmånens och berggrundens lämplighet för den planerade användningen beaktas.

- Kultur- och naturarv, rekreationsbruk och naturtillgångar

Genom områdesanvändningen främjas bevarandet av mångfalden på områden som är värdefulla och känsliga med tanke på livlös och levande natur.

Vid områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom användningsbehoven. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändring av grundvattnen ska placeras på tillräckligt avstånd från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

- Fungerande kontaktnät och energiförsörjning

Förberedelser för nödvändiga trafikförbindelser görs genom att i första hand utveckla befintliga huvudtrafikförbindelser och nätverk.

- Specialbehov i Helsingforsregionen

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras till områden med tillgång till kollektivtrafik och i synnerhet spårtrafik. Vid områdesanvändningen bör glesbebyggelse utanför den befintliga samhällsstrukturen förebyggas.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella on suhteellisen suuret maaston pinnan tasoerot. Alueen tuleva käyttö vaatii maanpinnan rajua tasaamista. Alueen suunnittelussa tulee huomioida pinnantasauksen pakkopisteet, liittymisen ympäröivään liikenneverkkoon sekä pinnantasauksesta sekä laajojen vettä imemättömien ja läpäisemättömien pintojen rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset pintavesiin ja hulevesiin.

Alueella sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävän reuna-moreeniharjanteen säilyminen tulee turvata.

Suunnittelualueesta laadittiin luontoselvitys kesällä 2015. Selvityksessä alueelta ei havaittu sellaisia erityisiä luonto-arvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavoituksessa.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

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

Osalliset voivat kertoa tavoitteitaan hankkeesta kaavan nähtävilläoloaineiston perusteella. Osalliset eivät vielä ole ilmaisseet tavoitteitaan kaavaan liittyen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kunta ja muut viranomaiset ovat asettaneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

- Sipoon yleiskaavan 2025 kasvustrategian mukaisesti alueelle tarvitaan lisää työpaikkoja ja yrityksiä
- Hulevesien hallinnan ja käsittelyn periaatteet tulee selvittää kaavatyön yhteydessä
- Vaikutukset Porvooseen ja lähialueelle tulee selvittää
- Alueen rakentuminen ja tuleva toiminta aiheuttaa alueelle lisää liikennettä. Alueen liikenneverkon toimivuus tulee huomioida suunnittelussa
- Uuden Porvoontien ja valtatie 7 väliin rakentuvan alueen suurimittakaavaiset rakennukset tulee sovittaa nykyisiin metsä-, pelto- ja tiemaisemiin
- Alueen luonnonarvot tulee selvittää asemakaavatyön yhteydessä

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Terrängytans nivåskillnader är förhållandevis stora på området. Den kommande användningen på området kräver en kraftig utjämning av markytan. Vid planeringen av området bör ytjämnings tvångspunkter och anslutandet till det omgivande trafiknätet beaktas. Även de konsekvenser som ytjämnings och byggandet av stora ytor som inte suger upp eller släpper igenom vatten orsakar för yt- och dagvattnen bör beaktas.

Den randmoränås av riksintresse som finns på området bör bevaras.

Sommaren 2015 gjordes en naturutredning över området. I utredningen observerades inga sådana särskilda naturvärden på området som borde beaktas i detaljplaneringen.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Intressenter är markägarna och de personer, vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanlutningar, vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenterna kan berätta om sina mål för projektet utifrån det planmaterial som läggs fram. Intressenterna har ännu inte uttryckt sina mål i anslutning till planen.

Mål för detaljplanens kvalitet

Kommunen och övriga myndigheter har ställt följande mål för detaljplanens kvalitet:

- Enligt tillväxtstrategin i Sibbo generalplan 2025 behövs det fler arbetsplatser och företag på området
- Principerna för kontroll och hantering av dagvatten bör utredas i samband med planarbetet
- Konsekvenserna för Borgå och det närliggande området bör utredas
- Byggandet av området och den kommande verksamheten orsakar mer trafik på området. I planeringen bör det beaktas att trafiknätet på området fungerar
- De stora byggnader som byggs på området mellan Nya Borgåvägen och riksväg 7 bör anpassas till de nuvarande skogs-, åker- och väglandskapen
- Naturvärdena på området bör utredas i samband med detaljplanearbetet

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Boxin työpaikka-alueen asemakaava on ensimmäinen alueelle laadittava asemakaava. Alue sijaitsee erinomaisen liikenneyhteyksien varrella ja asemakaava mahdollistaa alueen rakentamisen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti.

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5), jossa tontin rakennustusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 % ja jossa ulkovalaistusta ei saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Korttelialuetta ympäröi suojaviheralue (EV-1), jolla maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja sekä maantien alueet (LT) kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella. Alueelle osoitetaan kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen Uudelle Porvoontielle (mt 170) ja toinen Kilpilahdentielle (mt 11746), ja kaksi ajoyhteyttä, joiden kautta liikennöidään tonteille. Ajoyhteyksien suunnittelussa tulee huomioida jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tonteille. Ajoneuvoliittymien yhteyteen on osoitettu ohjeelliset alueen osat muuntamoa varten (z) ja kaava-alueen itäkulmaan ohjeellinen ala pumppaamolle (pum). Kaava-alueen länsireunassa on ohjeellinen alue hulevesien selkiyttämistä ja viivytystä varten (hule-1), lisäksi hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla. Kaava-alueen kaakkoiskulmalla on arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge), joka on Besslakärrsbackenin moreenimuodostuma. Uuden Porvoontien reunalle, korttelialueen puolelle on varattu ohjeellinen alue vesijohdon siirtolinjaa varten. Kaava-alueen itäreunalla on istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Alueen suurin sallittu kerrosluke on II ja alueen kokonaisrakennusoikeus on 100 000 k-m².

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplanen för Box arbetsplatsområde är den första detaljplanen som utarbetas för området. Området ligger längs utmärkta trafikförbindelser och genom detaljplanen blir det möjligt att bygga området i enlighet med generalplanen och landskapsplanen.

Största delen av planområdet anvisas som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-5). Högst 20 procent av den byggda våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler och det är inte tillåtet att placera utomhuslager på den del av tomten som ligger mot vägen. Kvartersområdet omges av ett skyddsgrönområde (EV-1) inom vilket landskapsutformningar är tillåtna samt av områden för landsväg (LT) på den norra och östra sidan av planområdet. Till området anvisas två fordonsanslutningar, en till Nya Borgåvägen (lv 170) och en till Sköldviksvägen (lv 11746). Dessutom anvisas två körförbindelser för trafiken till tomterna. Gång- och cykelförbindelser till tomterna bör beaktas i planeringen av körförbindelserna. I anslutning till fordonsanslutningarna anvisas riktgivande delar av ett område som reserverats för en transformatorstation (z), och till det östra hörnet av planområdet anvisas en riktgivande yta som reserverats för en pumpstation (pum). I den västra kanten av planområdet finns ett riktgivande område för sedimentering och fördröjning av dagvatten (hule-1). Dagvattnet bör dessutom fördröjas på tomterna. I det sydöstra hörnet av planområdet finns ett värdefullt åsområde eller en annan geologisk formation (ge) som består av Besslakärrsbackens moränformation. I kanten av Nya Borgåvägen, på kvartersområdets sida, har ett riktgivande område för en överföringslinje för en vattenledning reserverats. I den östra kanten av planområdet finns en del av ett område som bör planteras med träd och buskar. Det största tillåtna våningstalet på området är II och den sammanlagda byggrätten på området är 100 000 vy-m².



Asemakaavassa muodostuu yksi teollisuus- ja varastorakennusten kortteli 850 ja suojaviheraluetta. Genom detaljplanen bildas kvarter 850 för industri- och lagerbyggnader samt skyddsgrönområde.

Asemakaavaa varten alueelle on laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015), liikenneselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016) sekä pinnantasaus- ja hulevesitarkastelu (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016), joiden avulla on varmistettu suunnitteluratkaisun toimivuus. Lisäksi kaavan laadinnassa on hyödynnetty Boxin kylätajan osayleiskaavaa ja Sipoon yleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 29,5 hehtaaria. Alueelle osoitetaan kolme tonttia ohjeellisella tonttijaolla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T-5). T-5 korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 100 000 k-m² ja tonttikohtainen rakennusoikeus on tällöin noin 30 250 - 36 600 k-m². Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 24,9 ha.

Alueen pysäköinti rakennetaan maanpäällisenä kenttäpysäköintinä ja autopaikkojen määrä on sidottu tilojen käyttötarkoitukseen. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 kpl toimistotilojen 60 kerrosneliömetriä kohden sekä varasto- ja teollisuustiloissa 1 autopaikka työntekijää kohden.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoiteta julkisia palveluita eikä asemakaava mahdollista kauppapalveluiden sijoittumista alueelle. Uuden Porvoontien varrella on joukkoliikenteen pysäkit, joilta järjestetään kulut kaava-alueelle. Alueelle tulevat uudet työpaikat luovat lisäedellytyksiä alueen joukkoliikenteen toimivuudelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja yleismääräyksissä eritellyillä piha-alueita koskevilla määräyksillä. Myös suojaviheralueiden toteuttamista ohjataan suoraan asemakaavalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 %. Ulkovarastointia ei saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Alueen käyttöönotto edellyttää louhimista.

LT

Maantien alue.

För detaljplanen har en naturutredning (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy), en trafikutredning (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016) samt en ytjämnings- och dagvattengranskning (A-Insinöörit Suunnittelu Oy) utarbetats för området. Dessa utredningar har gjorts för att säkerställa att planeringslösningen fungerar. Även delgeneralplanen för Box bytätort samt utredningar som gjorts för Sibbo generalplan har utnyttjats vid utarbetandet av planen.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet har en areal på cirka 29,5 hektar. Till området anvisas tre tomter med en riktgivande tomtfördelning. Dessa tomter anvisas till kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T-5). Den sammanlagda byggrätten på T-5-kvartersområdet är 100 000 m²vy och byggrätten per tomt är cirka 30 250–36 600 m²vy. Den sammanlagda ytan för tomterna är cirka 24,9 hektar.

Parkeringen på området byggs som en parkeringsplan ovan jord och antalet bilplatser är bundet till lokalernas användningsändamål. Det bör anläggas 1 bilplats per 60 kvadratmeter kontorslokaler samt 1 bilplats per anställd för lager- och industrilokalerna.

5.1.2 Service

På planområdet placeras ingen offentlig service och detaljplanen möjliggör ingen etablering av kommersiella tjänster på området. Längs Nya Borgåvägen finns hållplatser för kollektivtrafiken. Från hållplatserna ordnas förbindelser till planområdet. De kommande nya arbetsplatserna på området skapar fler förutsättningar för att kollektivtrafiken ska fungera på området.

5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Byggandet på området styrs genom detaljplanebestämmelser och bestämmelser för gårdsområden som listas i de allmänna bestämmelserna. Även förverkligandet av skyddsgronområdena styrs direkt genom detaljplanen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

T-5

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens byggda våningsyta får högst 20 procent användas för kontorslokaler. Utomhuslager får inte placeras på den del av tomten som ligger mot vägen. I bruktagandet av området förutsätter brytning.

LT

Område för landsväg.

5.3.2 Muut alueet

EV-1

Suojaviheralue. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan toteutumisella on vaikutuksia luonnonympäristöön, vesistöön, maisemaan, liikenteeseen, melutasoon, hulevesiin, Sipoon kunnan talouteen sekä alueen työpaikkatarjontaan.

5.4.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan rakentuessa Uuden Porvoontien, Kilpilahdentien ja Porvoon väylän välinen alue rakennetaan ja tiemaisema muuttuu talousmetsästä rakennetuksi logistiikka-alueeksi. Alueen tasaaminen yhtenäiseen korkotasoon aiheuttaa alueelle massiivisia maaleikkauksia, louhintaa ja täyttöjä, mikä muuttaa alueen lähimaisemaa.

Lähiympäristöön alueen rakentuminen vaikuttaa tieliikennemelun kautta. Sipoon kunnan vesijohtoverkko laajenee.

5.3.2 Övriga områden

EV-1

Skyddsgrönområde. Landskapsutformningar är tillåtna på området.

5.4 Planens konsekvenser

Genomförandet av planen orsakar konsekvenser för naturmiljön, vattendragen, landskapet, trafiken, bullernivån, dagvattnet, Sibbo kommuns ekonomi och utbudet av arbetsplatser på området.

5.4.1 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Då planen genomförs kommer området mellan Nya Borgåvägen, Sköldviksvägen och Borgåleden att bebyggas, och väglandskapet förändras från en ekonomiskog till ett byggt logistikområde. En utjämning av området till en enhetlig höjdnivå innebär massiva jordschakt, bergsprängningar och jordfyllningar, vilket förändrar områdets närlandskap.

Bebyggandet av området påverkar närmiljön genom bullret som orsakas av vägtrafiken. Sibbo kommuns vattenledningsnät blir större.



Kaavan toteutuessa suunnittelualueen kalliomäet tasataan. Kuva suunnittelualueelta helmikuulta 2016.

Då planen genomförs kommer de bergiga backarna på planeringsområdet att jämnas ut. Bild av planeringsområdet från februari 2016.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue rajautuu kolmelta sivulta teihin, joten alueen rakentumisesta syntyvät vaikutukset luonnonympäristöön ovat hyvin paikallisia. Kaava-alueen toteutuessa nykyiset kalliomäet tasataan ja alueella oleva vähäinen puusto hakataan.

Kaava-alueesta laaditun luontoselvityksen mukaan asema-kaava-alueella ei todettu uhanalaisten, silmälläpidettävien tai muiden huomionarvoisten eläin- ja kasvilajien esiintymiä eikä niiden kannalta tärkeitä elinympäristöjä. Tontit ympäröidään suojaviheralueella, jolla alueen sopeutumista ympäristöön pyritään pehmentämään.

Hulevesien määrän kasvuun alueella varaudutaan kaavassa varaamalla tontille 3 koko korttelia palveleva hulevesien viivytukseen ja imeyttämiseen varattu alue. Hulevesiä hallitaan myös tonttikohtaisilla hulevesien viivytysjärjestelmillä. Asemakaavassa esitetyllä hulevesialtaalla pystytään vähentämään asemakaava-alueelta syntyvien hulevesien virtaamia.

Kaavan yhteydessä on laadittu pinnantasaus- ja hulevesitarkastelu, joka on osa asemakaavan oheisaineistoa.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Työpaikka-alueen rakentaminen mahdollistaa kunnan elinkeinorakenteen ja yritystoiminnan kehittymisen, tuo alueelle lisää verotuloja ja työpaikkoja. Kaava ei lisää kunnan kunnossapitovastuuta, sillä alueelle ei muodostu uusia katuja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen ja meluun

Liikenne

Uuden työpaikka-alueen rakentaminen lisää liikennettä maantiellä 170, Kilpilahdentiellä (mt 11746) ja valtatiellä 7. Kaava-alueen uuden maankäytön liikenne-ennuste on noin 1600 ajon./vrk, josta puolet on raskasta liikennettä ja puolet henkilöautoliikennettä. Raskaasta liikenteestä arviolta 90 % ja henkilöautoliikenteestä 70 % suuntautuu Kilpilahtien kautta valtatielle 7 ja loput maantielle 170 molempiin suuntiin. Maantien 170 liikenteen lisäys on noin 200 ajon./vrk. Kilpilahdentiän liikenteen lisäys on noin 1300 ajon./vrk.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi liittymäpaikkaa: maantielle 170 alueen pohjoisreunalle sekä Kilpilahdentielle alueen itäreunalle. Liittymäpaikkoja määritettäessä on tarkasteltu myös kaava-alueen pohjois- ja itäpuolille sijaituvien alueiden liittymämahdollisuudet. Liittymät suunnitellaan yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan mm. liittymien mitoitus.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planområdet gränsar till vägar på tre sidor. Detta innebär att de konsekvenser som uppstår vid byggandet av området är väldigt lokala. Då planområdet byggs kommer de befintliga bergiga backarna att jämnas ut och de få träd som växer på området kommer att avverkas.

Enligt den naturutredning som har utarbetats för planområdet har inga utrottningshotade, nära hotade eller på annat sätt beaktansvärda djur- eller växtarter eller livsmiljöer som är viktiga för dessa konstaterats på området för detaljplanen. Tomterna omges av ett skyddsgrönområde för att försöka mjuka upp områdets förhållande till omgivningen.

Förberedelser för ökningen av dagvattenmängden görs genom att ett område för fördröjning och infiltrering av dagvatten som betjänar hela kvarteret reserveras på tomt 3. Dagvattnet hanteras även genom tomtspecifika fördröjningssystem för dagvatten. Med hjälp av den dagvattenbassäng som presenteras i detaljplanen kan de dagvattenflöden som uppstår i detaljplaneområdet minskas.

I samband med planen har en ytjämnings- och dagvattengranskning som är en del av detaljplanens tilläggs-material utarbetats.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Byggandet av arbetsplatsområdet gör att näringsstrukturen och företagsverksamheten kan utvecklas i kommunen, vilket för med sig mera skatteintäkter och arbetsplatser till området. Planen ökar inte kommunens underhållsansvar eftersom det inte uppstår några nya gator på området.

5.5 Miljöstörningsfaktorer

5.5.1 Konsekvenser för trafik och buller

Trafik

Byggandet av ett nytt arbetsplatsområde ökar trafiken längs landsväg 170, på Sköldviksvägen (lv 11746) och på riksväg 7. Trafikprognosen för den nya markanvändningen på planområdet är cirka 1 600 fordon/dygn, varav hälften är tung trafik och hälften personbilstrafik. Uppskattningsvis 90 procent av den tunga trafiken och 70 procent av personbilstrafiken riktas via Sköldviksvägen till riksväg 7 och resten till landsväg 170 i båda riktningarna. Trafiken längs landsväg 170 ökar med cirka 200 fordon/dygn. Trafiken längs Sköldviksvägen ökar med cirka 1 300 fordon/dygn.

Till planområdet anvisas två platser för anslutningar: till landsväg 170 i den norra kanten av området samt till Sköldviksvägen i den östra kanten av området. Då platserna för anslutningarna fastställdes undersöktes även möjligheterna att placera anslutningar på områdena på den norra och östra sidan av planområdet. Anslutningarna

Melu

Lisääntyvän liikenteen myötä liikennemelu alueella kasvaa jonkin verran. Koska kaava-alueelle sijoittuu vain logistiikkatoimintoja, melusuojuuksia ei tarvita.

5.5.2 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Maantien 170 pohjoispuolelle Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa esitetty kevyen liikenteen väylä parantaa alueella liikkuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta, ja mahdollistaa myös turvalliset työmatkat kävellen tai pyörällä. Maanteiden nopeusrajoitusten muutokset sovitaan uusien liittymien suunnittelun yhteydessä. Nopeusrajoituksen alentaminen parantaa liikenneturvallisuutta alueella.

Asemakaavan liikenneselvityksen yhteydessä keskusteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa alustavasti varautumisesta kiertoliittymän rakentamiseen maantien 170 ja Kilpilahdentien liittymään. Asemakaavassa liikennealue liittymän ympäristössä on rajattu siten, että mahdolliselle kiertoliittymälle jää riittävä tilavaraus.

5.5.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Suunnittelualuetta palvelevat linja-autopysäkit sijaitsevat jatkossakin maantien 170 ja Kilpilahdentien liittymässä. Logistiikkatoiminta on työvoimaintensiivistä, ja vaikka suurin osa työntekijöistä kulkee työmatkat omalla autolla, mahdollistaa uuden työpaikka-alueen rakentaminen myös joukkoliikenteen matkustajamäärien kasvun.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ja -merkinnot on esitetty liitteessä. Kaavamääräyksillä on pyritty vähentämään kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvia negatiivisia ympäristövaikutuksia (hulevesien hallinta, suojaviheralueet) sekä säilyttämään kaava-alueen arvokkaat ja suojeltavat piirteet (moreenimuodostuma). Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

planeras i samarbete med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. I den noggrannare planeringen fastställs bland annat anslutningarnas dimensionering.

Buller

Då trafiken ökar på området kommer även trafikbullret att öka något. Det finns inget behov av bullerskydd eftersom det endast kommer att finnas logistikfunktioner på planområdet.

5.5.2 Konsekvenser för trafiksäkerheten

Den gång- och cykelled som anvisats till den norra sidan av landsväg 170 i delgeneralplanen för Box bytätort förbättrar säkerheten för fotgängare och cyklister som rör sig på området. Det blir dessutom möjligt att promenera eller cykla tryggt till och från jobbet. Ändringarna i hastighetsbegränsningarna längs landsvägarna fastställs i samband med att de nya anslutningarna planeras. Genom att sänka hastighetsbegränsningen förbättras trafiksäkerheten på området.

I samband med att trafikutredningen gjordes för detaljplanen fördes diskussioner med Närings-, trafik- och miljöcentralen om att preliminärt förbereda sig på att bygga en rondell i anslutningen mellan landsväg 170 och Sköldviksvägen. I detaljplanen har trafikområdet i anslutningens omgivning avgränsats så att det finns tillräckligt med plats för en eventuell rondell.

5.5.3 Konsekvenser för kollektivtrafiken

De busshållplatser som betjänar planeringsområdet kommer att finnas vid anslutningen mellan landsväg 170 och Sköldviksvägen även i fortsättningen. Logistikerksamheten är arbetskraftsintensiv och trots att en stor del av de anställda rör sig till och från arbetet med bil, kommer byggandet av det nya arbetsplatsområdet även att möjliggöra en ökning av personer som använder kollektivtrafiken.

5.6 Detaljplanens beteckningar och bestämmelser

En förteckning över planbestämmelserna och -beteckningarna finns som bilaga. Avsikten med planbestämmelserna är att minska de negativa konsekvenser som byggandet av planområdet orsakar för miljön (hantering av dagvatten, skyddsgrönområden) samt att bevara sådana drag på området som är värdefulla och som bör skyddas (moränformationen). Planbeteckningarna och -bestämmelserna stämmer överens med miljöministeriets anvisningar.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavasta on laadittu havainnekuva, jossa tontin toimintojen järjestymistä on havainnollistettu (selostuksen liite 4).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Uudelle Porvoontielle ja Kilpilahdentielle tulevat liittymät tulee suunnitella yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ennen liittymien rakentamista. Uudelle Porvoontielle osoitetut liittymät tulee suunnitella ja rakentaa samanaikaisesti. Korttelialueen 850 liittymään Uudelle Porvoontielle tulee rakentaa vasemmallekääntymiskaista. Korttelin 850 Kilpilahdentielle osoitetun liittymän suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että Kilpilahdentien Porvoon puolelle osoitettu liittymä on mahdollista toteuttaa turvallisesti ja toimivasti. Suunnittelusopimusta tulee hakea Uudenmaan ELY-keskukselta. Liittymäalueille tulee laatia tiesuunnitelma (tai parantamissuunnitelma, jos vaihtokukset arvioidaan vähäisiksi).

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma alueen hulevesien hallinnasta ja johtamisesta sekä suunnitelmat alueen maanleikkausten ja täyttöalueiden toteuttamisesta. Alueen maanleikkaus- ja -täyttöalueet tulee suunnitella siten, ettei niistä aiheudu sortumavaaraa tai muuta riskiä maapohjan vakavuudelle tai maanteille.

Alueen rakentuminen on riippuvainen alueelle tulevista toimijoista, jotka eivät ole selvillä kaavan laadintavaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Tampereella / Tammerfors 26.9.2016
Hanna Aitoaho, arkkitehti/arkitekt, YKS 525
A-Insinöörit Suunnittelu Oy

6. Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För detaljplanen har en illustration för att åskådliggöra hur funktionerna på tomten kommer att arrangeras (beskrivningens bilaga 4) utarbetats.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan genomföras då den vunnit laga kraft.

De anslutningar som planeras till Nya Borgåvägen och Sköldviksvägen bör planeras i samarbete med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland innan de byggs. De anslutningar som anvisats till och från Nya Borgåvägen bör planeras och byggas samtidigt. Anslutningen till kvartersområde 850 på Nya Borgåvägen bör få en avtagsfil till vänster. I samband med planeringen av den anslutning som anvisats till kvarter 850 på Sköldviksvägen bör säkerställas att den anslutning som anvisats till Sköldviksvägen mot Borgå går att förverkliga tryggt och ändamålsenligt. Ett planeringsavtal bör ansökas från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. En vägplan för anslutningsområdena (eller en förbättringsplan om konsekvenserna bedöms vara lindriga) bör utarbetas.

I samband med bygglovet bör en plan för hanteringen och ledningen av dagvattnet på området framföras samt planer för områdets jordschakt och jordfyllnadsområden. Områdets jordschaktnings- och jordfyllnadsområden bör planeras så att ingen fara för ras eller andra risker för underlagets stabilitet eller för landsvägarna föreligger.

Byggandet av området beror på hurdana aktörer som etablerar verksamhet på området. Dessa är inte kända vid utarbetandet av planen.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun svarar för att följa upp genomförandet av området genom nödvändiga tillståndsförfaranden.

