K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos

K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning





10.4.2018

sipoo
sibbo

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 105, 120-124, 585-589 ja muutetaan kortteleita 101-104 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, suojaviher- ja virkistysalueineen.

Tämä selostus liittyy 10.4.2018 päivättyyn asemakaava-karttaan (1:1000)

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat

Selostuksen on laatinut Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen.

K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagsområde, södra delen av Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden

Genom detaljplanen bildas kvarteren 105, 120-124, 585-589, och ändras kvarteren 101-104 med anslutande gatu-, parkerings-, skyddgrön- och rekreationsområden.

Denna beskrivning gäller den 10.4.2018 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner

Planbeskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts av Monika Sukoinen.



Asia/Ärende 102 / 2013

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS / Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 27.3.2014, ***19.5.2016***

↓

Kaavan valmisteluvaihe / Planens beredningsskede
Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 28.8.2017
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)
31.8. - 29.9.2017

↓

Kaavaehdotus / Planförslaget
Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 13.12.2017
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 16.1.2018
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)
25.1. - 26.2.2018

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 19.3.2018
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 10.4.2018

↓

Kaavan hyväksyminen / Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige xx.xx.

Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
YKS-487
Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planläggningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo, Söderkulla
Kaavan nimi: K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos
Korttelit: Asemakaavalla muodostuvat korttelit 105, 120-124, 585-589 ja muutetaan kortteleita 101-104 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, suojaviher- ja virkistysalueineen.
Kaavanumero: K 8B

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Noin 45 ha:n laaja kaava-alue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan nykyisen keskustan tuntumassa itä- ja eteläpuolella, lähellä Porvoonväylää. Pohjoisosassa kaava-alue täydentää Pähkinälehdon kerrostaloalueen mahdollistamalla asuinkerrostalojen rakentamisen Uuden Porvoontien varteen.

Se kattaa eteläosassa Tarapotin työpaikka-alueen sekä sen koillispuolella sijaitsevat peltoalueet ja näiden välillä sijaitsevat Bondaksentien alkupään asuin- ja loma-asuntoalueet. Asemakaavalla mahdollistetaan tieyhteys Uudelle Porvoontien ja Hiekkamäentien välille, Graniittitien liittymään Pähkinälehdon alueelle.

Kaavamuutosalueella, alueen lounaisosassa Tarapotin alueella, sijaitsee rakennuksia, jotka palvelevat pakkausten valmistusta, vene- ja autohuoltoa sekä niiden myyntiä.

Uusi kaavoitettava kaava-alue on Sipoon kunnan omistuksessa. Kaavamuutosalue, vanhan lainvoimaisen asemakaavan alue on pääosin yksityisomistuksessa, yritystoiminnassa Tarapotin alueella.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2017-2020 kohde nro K 8B Hiekkamäentie (2. vaihe) ja Etelä-Pähkinälehto. Kaava-hankkeen nimi on muutettu paremmin vastaamaan laajentunutta aluetta K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutokseksi.

Tämän kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan mukainen työpaikka-alue Porvoonväylän luoteispuolelle. Samalla mahdollistuu koko Söderkullan kehitykselle tärkeä katuyhteys kevyen liikenteen väylineen Hiekkamäentieltä Uudelle Porvoontielle. Uusi väylä kokoaa yhteen hajallaan olevaa taajamaa, liittäen turvallisella uudella tieyhteydellä Eriksnäsin asuinalueen, Tarapotin työpaikka-alueen ja Söderkullan nykyisen keskustan. Porvoonväylän varteen nä-

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo, Söderkulla
Planens namn: K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagsområde, södra delen av Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden
Kvarter: Genom detaljplanen bildas kvarteren 105, 120-124, 585-589, och ändras kvarteren 101-104 med anslutande gatu-, parkerings-, skyddgrön- och rekreationsområden.
Plan nummer: K 8B

1.2 Detaljplaneområdets läge

Det ca 45 ha stora planområdet ligger invid Borgåleden på östra och södra sidan om Söderkulla, som är den andra tätorten och det södra centrumet i Sibbo kommun. I norr kompletterar planområdet Hassellundens höghusområde i och med att det möjliggör byggande längs Nya Borgåvägen.
I södra delen täcker planområdet Tarapottens arbetsplatsområde och åkrarna nordost om det samt bostads- och fritidsbostadsområdena i början av Bondasvägen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en vägförbindelse mellan Nya Borgåvägen och Sandbackavägen, till Granitvägens anslutning och Hassellunden.
På planändringsområdet, i den sydvästliga delen av planområdet vid Tarapotten, finns det byggnader som används för förpackningstillverkning, bål- och bilservice samt båt- och bilförsäljning.
Det nya området som ska planläggas ägs av Sibbo kommun. Planändringsområdet, som ingår i den befintliga lagakraftvunna detaljplanen, ägs i huvudsak privat och används för företagsverksamhet i Tarapotten.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr K 8B Sandbackavägen (skede 2) och Södra Hassellunden i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2017–2020. För att planprojektets namn bättre ska motsvara det utvidgade området har det ändrats till K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagsområde, södra delen av Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden.

Målet med planarbetet är att skapa ett arbetsplatsområde som är förenligt med generalplanen på den nordöstra sidan av Borgåleden. På samma gång öppnas möjligheter för en för Söderkullas utveckling viktig gatuförbindelse med cykel- och gångbana från Sandbackavägen till Nya Borgåvägen. Den nya trygga leden samlar den splittrade tätorten och kopplar samman Eriksnäs bostadsområde, Tarapottens arbetsplatsområde och Söderkulla centrum. Det synliga läget invid Borgåleden är ett bra område för

kyvälle sijainiille mahdollistuu samalla työpaikka- ja mm. tilaa vaativan kaupan alue, joka parantaa selvästi alueen palvelutasoa ja työpaikkaomavaraisuutta.

Pähkinälehdon kerrostaloalueen eteläinen reuna Uuden Porvoontien varrella on jäänyt maaomistussyistä rakentumatta. Onnistuneen maanhankinnan jälkeen voidaan täydentää kerrostaloalue ja mahdollistaa kerrostaloja sekä kaupallisia palveluja alueen näkyvimpään kohtaan Uuden Porvoontien varteen.

Samoin muutetaan Tarapotin alueella puistoalueeksi soveltumaton VP-alue työpaikka- toiminnan sallivaksi korttelialueeksi. VP-korttelialueella ei ole virkistyskäyttöä eikä se sovellu puisto- tai lähivirkistysalueeksi, koska se sijaitsee Porvoonväylän melualueella.

Samalla kaava-alueen vanhat v.1988 ja 1996 rakennuskaavat tarkistetaan ajan tasalle. Hiekkamäentien yleisen tien alue (LYS) muutetaan katualueeksi.

Kaavaehdotukseen on uusi kerrostalopainotteinen asuinalue poistettu Hartwallin kiinteistöjen pohjois- ja länsipuolelta, saadun palautteen huomioimiseksi.

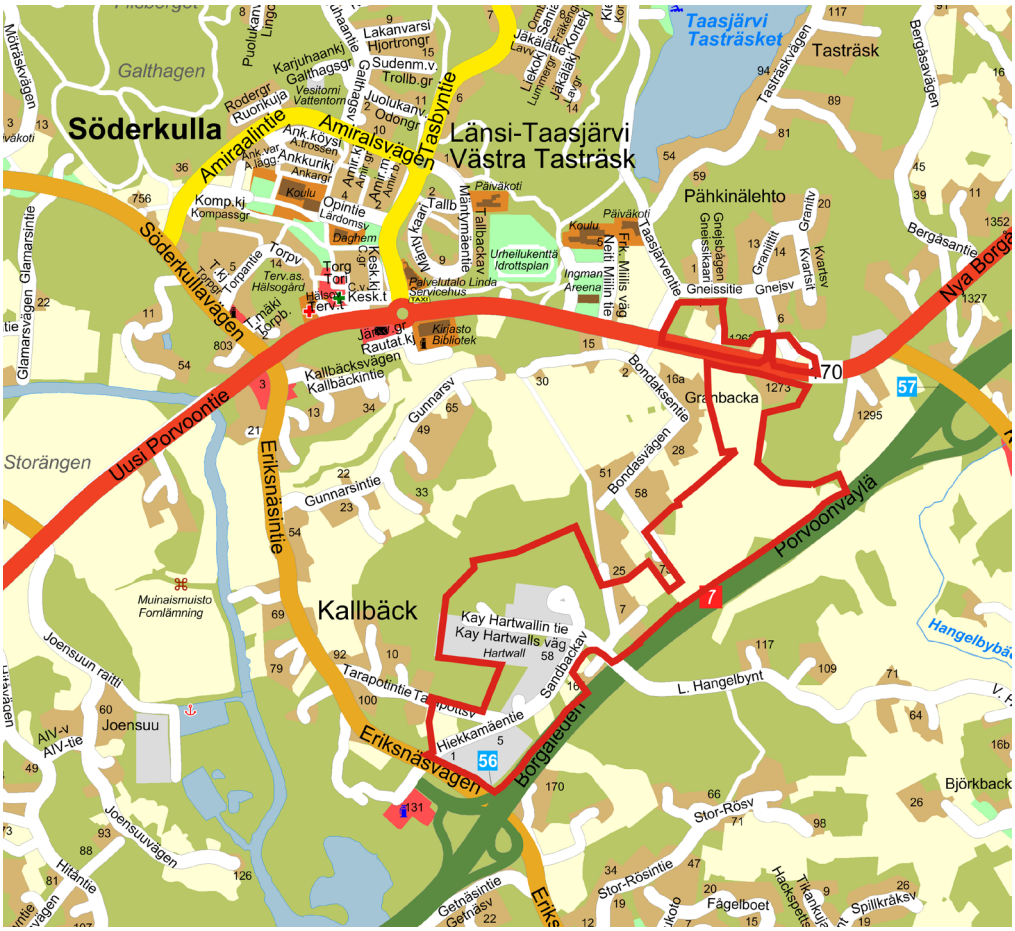
arbetsplatser och bl.a. utrymmeskrävande handel, som klart höjer områdets servicenivå och självförsörjning i fråga om arbetstillfällen.

Den södra kanten av Hassellundens höghusområde längs Nya Borgåvägen har inte byggts på grund av omständigheter i anslutning till markägandet. Efter ett lyckat markförvärv kan höghusområdet nu kompletteras. Nya höghus och kommersiell service kan planeras på den synligaste platsen längs Nya Borgåvägen.

Likaså ändras det som parkområde olämpliga VP-området i Tarapotten till ett kvartersområde som tillåter arbetsplatsverksamhet. VP-kvartersområdet har ingen rekreationsanvändning och eftersom det ligger inom Borgåledens bulleområde lämpar det sig inte som ett parkområde eller ett område för närrekreation.

I detta sammanhang aktualiseras också de gamla byggnadsplanerna från 1988 och 1996. Området för allmän väg (LYS) vid Sandbackavägen ändras till gatuområde.

Inför planförslaget har det nya höghusdominerade bostadsområdet utifrån erhållen respons tagits bort från norra och västra sidan av Hartwalls fastigheter.


Taasjärvi
Tasträsket
Tasträsk
Galthagen
Söderkulla
Amiralsvägen
Länsi-Taasjärvi
Västra Tasträsk
Pähkinälehto
Söderkullavägen
Uusi Porvoontie
Nya Borgå
Storängen
Kallbäcksvägen
Kallbäcksintie
Gunnarsintie
Eriksnäsintie
Kallbäck
Porvoonväylä
Hangelbybäcken
Joensuu
Joensuunraitti
Eriksnäsvägen
Borgåleden
Kay Hartwallin tie
Kay Hartwalls väg
Hiekkamäentie
Tarapotintie
L. Hangelbynt
Björkbacka
Stor-Rösv
Stor-Rosintie
Fågelboet
Spillkråksv
Joensuunväg
Hitantie
Gelnäsintie
Gelnäsv
Bondesvägen
Bondaksentie
Granbacka
Bergåsantie
Bergåsavägen
Gneisvägen
Gneisitie
Gnejsv
Granititt
Kvartsv
Taasjärventie
Erik Mills väg
Ingmansäreena
Urheilukenttä
Idrottsplan
Palvelutalo Linda
Servicehus
Kirjasto
Bibliotek
Muinaismuisto
Fornlämning
Sandbackav
Mäntymäentie
Tallbackav
Päiväkoti
Koulu
Komp.kj
Kompassgr
Rautat.kj
Järnv.gr
Terv.as.
Hälsogård
Torg
Ton
Kesk.kj
Kesk.t
Torpv
Torpintie
Lähiki
Torpp.
Ank.köysi
Ankkurikj
Ankkurgr
Amiralintie
Lakanvarsi
Hjortrongr
Sudenm.v.
Trollb.gr
Juolukanv.
Odongr
Galthagsgr
Karjuhaankj
Ruonkuja
Rodergr
Vesitorni
Vattentorn
Lavk.gr
Jäkälätie
Jäkälätk
Konttek
Lekokuja
Lummergr
Lavk.kj
Puolukanv.
Lingonv.
Mörtåsvägen
Glamarsintie
Glamarsvägen
Tallb.gr
Kvartsv.kaari
Granititt
Gneisbågen
Gneisissikaari
Ingmansäreena
Erik Mills väg
Taasjärventie
Päiväkoti
Koulu
Dagh.
Lärdomsv.
Opintie
Amir.kj
Amir.gr
Amir.a
Amir.b
Amir.c
Amir.d
Amir.e
Amir.f
Ank.var.
Ankarg.
Ank.kaari
Ankrosen
Ankkurgr
Ankkurikj
Ankarg.
Ank.var.
Ajägg.
Ank.köysi
Ankrosen
Ankkurikj
Ankkurgr

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti 2
1.3 Asemakaavan tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista 5

2. Tiivistelmä - Sammandrag 8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 8
2.2 Asemakaava 8

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter 10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 10
3.1.1 Luonnonympäristö 11
3.1.2 Rakennettu ympäristö 11
3.1.3 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Maakuntakaava 12
3.2.2 Yleiskaava 13
3.2.3 Osayleiskaava 14
3.2.4 Asemakaava 15
3.2.5 Rakennusjärjestys 15
3.2.6 Rakennuskiellot 16
3.2.7 Pohjakartta 16

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet 19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 19
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 19
4.3.1 Osalliset 20
4.3.2 Vireille tulo 20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 22
4.4 Asemakaavan tavoitteet 22
4.4.1 MRL sisältövaatimukse 23
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 23

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen 24
5.1 Kaavan rakenne 24
5.1.1 Mitoitus 25
5.1.2 Palvelut 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26
5.3 Aluevaraukset 32
5.3.1 Korttelialueet 32
5.3.2 Muut alueet 32

5.4 Kaavan vaikutukset 35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 35
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön 37
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen 38
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 38
5.5 Ympäristön häiriötekijät 38
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 38

6. Asemakaavan toteutustus 39
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 39
6.3 Toteutuksen seuranta 39

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Viranomaispalaverin muistiot
Liite 4. Asemakaavakartta
Liite 5. Kaavamerkinnät ja –määräykset
Liite 6. Havainnekuva
Liite 7. Hiekkamäentien ak-muutosalueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 2016
Liite 8. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
Liite 9. Maaperä ja rakennettavuusselvitys, Ins.t.Severi Anttonen Ky, 2016
Liite 10. Itä-Taasjärven ja Hiekkamäen asemakaavojen luontoselvitys, Ymp. suunnittelu Enviro Oy, 2016
Liite 11. Palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2016
Liite 12. Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys, Söderkullan yritysalueen päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset, WSP Finland Oy, 2017
Liite 13. Pähkinälehdon meluselvityksen päivitys, Promethor Oy, 2018

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Yleiset selvitykset

- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
- Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisemallisten ja virkistyksellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter 2
1.1 Identifikationsuppgifter 2
1.2 Detaljplaneområdets läge 2
1.3 Detaljplanens syfte 2
1.4 Innehållsförteckning 6
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen 7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen 7

2. Sammandrag 8
2.1 Olika skeden i planprocessen 8
2.2 Detaljplanen 8

3. Utgångspunkter 10
3.1 En allmän beskrivning av området 10
3.1.1 Naturmiljön 11
3.1.2 Den byggda miljön 12
3.1.3 Markägoförhållanden 12
3.2 Planeringssituationen 13
3.2.1 Landskapsplanen 13
3.2.2 Generalplanen 13
3.2.3 Delgeneralplanen 15
3.2.4 Detaljplanen 15
3.2.5 Byggnadsordningen 17
3.2.6 Byggförbud 17
3.2.7 Grundkarta 17

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen 19
4.1 Behovet av detaljplanering 19
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna 19
4.3 Deltagande och samarbete 19
4.3.1 Intressenter 20
4.3.2 Anhängiggörande 20
4.3.3 Deltagande och växelverkan 22
4.4 Mål för detaljplanen 22
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav 23
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet 23

5. Redogörelse för detaljplanen 24
5.1 Planens struktur 24
5.1.1 Dimensionering 25
5.1.2 Service 25
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 26
5.3 Områdesreserveringar 32
5.3.1 Kvartersområden 32
5.3.2 Övriga områden 32

5.4 Planens konsekvenser 35
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön 35
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön 37
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin 38
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen 38
5.5 Störande faktorer i miljön 38
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser 38

6. Genomförande av detaljplanen 39
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 39
6.2 Genomförande och tidsplanering 39
6.3 Uppföljning av genomförandet 39

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
Bilaga 3 Promemorian från myndigheternas samråder
Bilaga 4 Detaljplanekarta
Bilaga 5 Detaljplanbeteckningar och detaljplanebestämmelser
Bilaga 6 Illustration
Bilaga 7. Hiekkamäentien ak-muutosalueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 2016
Bilaga 8. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
Bilaga 9. Maaperä ja rakennettavuusselvitys, Ins.t.Severi Anttonen Ky, 2016
Bilaga 10. Itä-Taasjärven ja Hiekkamäen asemakaavojen luontoselvitys, Ymp. suunnittelu Enviro Oy, 2016
Bilaga 11. Palveluverkkoselvitys, WSP Finland Oy, 2016
Bilaga 12. Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksen täydennys, Söderkullan yritysalueen päivittäistavarakaupan kaupalliset vaikutukset, WSP Finland Oy, 2017
Bilaga 13. Pähkinälehdon meluselvityksen päivitys, Promethor Oy, 2018

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Allmänna utredningar

- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
- Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisemallisten ja virkistyksellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja nykyisille ja uusille asukkaille, joita varten taas tarvitaan lisää myös kerrostalopainotteisia asuinalueita. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.9.2015. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on 28.8.2017.

Alunperin v. 2015 K 8B Hiekkamäentien työpaikka-alueen kaavatyö käsitti vain kaavamuutoksen työpaikka-alueelle, sittemmin kaavahanke on laajennettu käsittämään myös uuden työpaikka-alueen Porvoonväylän varteen, sekä yhden kerrostalovaltaisen asuinalueen. Viimeisin laajennus oli kun Pähkinälehdon eteläosa liitettiin tähän kaavatyöhön suunnittelullisista ja aikataulusyistä.
Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 27.5.2016, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.
Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 28.8.2017.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 14.9. – 15.10.2017.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaehdotuksen kunnanhallitukseen kokouksessaan 13.12.2017.

Kunnanhallitus hyväksyi vastineet ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 16.1.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.1. – 26.2.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 0 ja
lausuntoja 2 kappaletta.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan ja vastineet muistutuksiin kokouksessaan xx.xx.2018 valtuuston käsittelyyn.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja vastineet kokouksessaan xx.xx.2018.

2.2 Asemakaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008, KHO 23.12.2011) kaava-alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP), sekä vähäiseltä osin keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjoisosassa taajamatoimintojen aluetta (A). Kaava-alueen luoteisnurkassa on myös pohjavesialuetta. Moottoritien suuntaisesti kulkee alueen halki yhdystie/kokoojakatumerkintä yt/kk.

Etelässä osalla kaavamuutosalueetta on voimassa K 1 Söderkulla 4 rakennuskaavan laajennus ja muutos (vahvistettu 15.6.1981) ja K 3 Söderkulla 4B rakennuskaavan

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2017–2020. Verkställandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi förutsätter mer service för nuvarande och nya invånare, och för dessa behövs återigen fler bostadsområden, även höghusdominerade sådana.
Planarbetet kungjordes anhängigt och ett program för deltagande och bedömning (PDB) lades fram offentligt 3.9.2015. Den senaste uppdateringen av PDB är daterad 28.8.2017.

Ursprungligen, år 2015, omfattade planarbetet K 8B Sandbackavägens arbetsplatsområde endast en planändring i arbetsplatsområdet. Senare har planprojektet utvidgats till att även omfatta ett nytt arbetsplatsområde längs Borgåleden samt ett höghusdominerade bostadsområdet. Den senaste utvidgningen gjordes i och med att södra delen av Hassellunden inkluderades i planen av orsaker som hänger samman med planeringen och tidtabellen.
På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 27.5.2016. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.
Markanvändningssektionen godkände 28.8.2017 att utkastet till detaljplan läggs fram offentligt.

Detaljplaneutkastet var framlagt 14.9. – 15.10.2017.

Markanvändningssektionen godkände 13.12.2017 förslaget till detaljplan för behandling i kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen godkände bemötandena och framläggandet av detaljplaneförslaget på sitt sammanträde 16.1.2018.

I enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen har planförslaget varit framlagt 25.1. – 26.2.2018. Om planförslaget inlämnades 0 anmärkningar och 2 utlåtanden.

Kommunstyrelsen godkände detaljplanen och bemötandena på anmärkningarna på sitt sammanträde xx.xx.2018 för behandling i fullmäktige.

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen och bemötandena på sitt sammanträde xx.xx.2018.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är planområdet anvisat som område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (TP) samt en liten del som ett område för centrumfunktioner (C) och i norr som ett område som ska detaljplaneras (A). I planområdets nordvästra hörn finns även ett grundvattenområde. Genom området, i riktning med motorvägen, löper en förbindelseväg/matargata med beteckningen yt/kk.

muutos ja laajennus osalle puisto- ja tiealuetta (vahvistettu 27.4.1988). Suunnittelualue rajautuu osaan katualuetta kaavassa K 8A Hiekkamäentien keskuskeittiön asemakaava ja asemakaavan muutos (vahvistettu 24.10.2013).

Muutosalueen tärkein tieyhteys on uusi kokoojakatu kevyenliikenteen väylineen Hiekkamäentien alueelta Uudelle Porvoontielle Graniinttitien risteykseen Pähkinälehtoon ja edelleen Söderkullan nykyiseen keskukseen.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkorttelien 0,70 ja työpaikka-alueen välillä ek=0,40. Autopaikkoja on määrätty 1ap/70k-m2 tai 4ap/5 asuntoa asumisessa ja kaupan alueella 1/50k-m2.

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutoksen pinta-ala on 45 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 145 200k-m2. Uutta rakennusoikeutta vanhaan kaavatilanteeseen nähden tulee laajennuksella ja muutoksella n. 92 700k-m2 lisää.

T- ja KTY-työpaikkakorttelialueilla rakennusoikeus yhteensä on 129 000k-m2 (josta uutta kerrosalaa 76500k-m2) ja tilaa vaativalle kaupalle suunnatuilla korttelialueella 17 000 k-m2. Palvelurakennusten korttelialueella P-4 on myös 600 k-m2 rakennusoikeutta. Yksityisessä omistuksessa olevien yritystonttien rakennusoikeutta Hiekkamäentien alueella samoin kuin Uuden Porvoontien eteläpuolella olevan T-korttelin rakennusoikeutta ei nostettu vanhaan kaavaan nähden yli 500k-m2.

Pähkinälehdon eteläosan asuinrakennusten kerrosala on 16 000 k-m2, ja lähikaupan AKL-kortteli 1800 k-m2. Lisäksi P-4- korttelitalolle lisärakennuksineen on varattu 600 k-m2.

I södra delen av planändringsområdet gäller K 1 Söderkulla 4 byggnadsplan ändring och utvidgning (fastställd 15.6.1981) och K 3 Söderkulla 4B byggnadsplan ändring och utvidgning för del av park och vägområden (fastställd 27.4.1988). Planeringsområdet gränsar till en del av gatuområdet i plan K 8A Detaljplan och detaljplaneändring för Sandbackavägens centralkök (fastställd 24.10.2013).

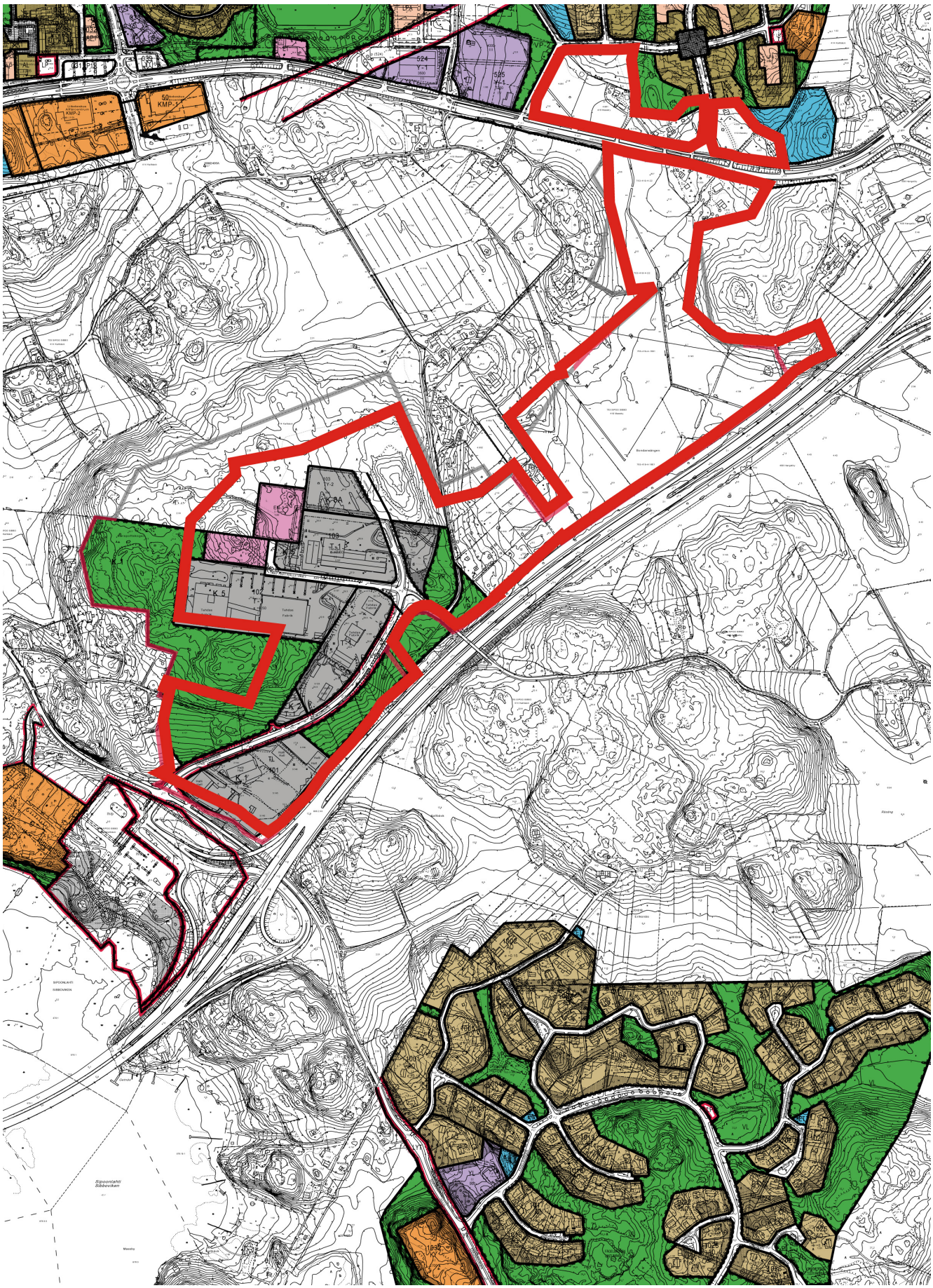
Den viktigaste vägförbindelsen i ändringsområdet ut görs av en ny matargata med cykel- och gångbana från Sandbackavägen till Nya Borgåvägen och anslutningen vid Granitvägen till Hassellunden och vidare till dagens centrum av Söderkulla.

Kvarterseffektiviteten i området varierar mellan 0,70 i bostadskvarteren och ek = 0,40 i arbetsplatsområdet. Antalet bilplatser i bostäder har fastställts till 1 bp/70 vy-m2 eller 4bp / 5 bostäder, och i handel 1 bp/50 vy-m2.

Planområdet K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagsområde, södra delen av Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden omfattar 45 ha och den totala byggrätten uppgår till 145 200 vy-m2. Jämfört med den gällande planeringssituationen kommer ändringen att utöka byggrätten med ca 92 700 vy-m2.

Den sammanlagda byggrätten för T- ja KTY-arbetsplatskvartersområdena blir 129 000 vy-m2 (varav ny våningsyta 76500 vy-m2) och de kvartersområden som är inriktade på utrymmeskrävande handel 17 000 vy-m2. I kvartersområdet för servicebyggnader P-4 är byggrätten 800 vy-m2. Jämfört med den gamla planen höjdes byggrätten för de privatägda företagstomterna vid Sandbackavägen och för T-kvarteret söder om Nya Borgåvägen inte över 500 vy-m2.

Bostadshuset i södra delen av Hassellunden har en våningsyta på 16 000 vy-m2 och i AKL-kvarteret, närbutikens våningsyta är 1800 vy-m2. Dessutom har 600 vy-m2 reserverats för ett P-4 -kvartershus med tilläggsbyggnader.



Alueen voimassa olevat asemakaavat kaavayhdistelmäkartalla. Kaavamuutosrajaus on rajattu punaisella.
Sammanställning av de på området nu gällande detaljplanerna. Planändringsavgränsningen är avgränsad med rött.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 45 ha:n laaja kaava-alue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan nykyisen keskustan tuntumassa itä- ja eteläpuolella, lähellä Porvoonväylää. Pohjoisosassa kaava-alue täydentää Pähkinälehdon kerrostaloalueen mahdollistamalla rakentamisen Uuden Porvoontien varteen.

Se kattaa myös eteläosassa Tarapotin työpaikka-alueen sekä sen koillispuolella sijaitsevat peltoalueet ja näiden välillä sijaitsevat Bondaksentien alkupään asuin- ja loma-asuntoalueet. Asemakaavalla mahdollistetaan tieyhteys Uudelle Porvoontien ja Hiekkamäentien välille, Graniittitien liittymään Pähkinälehdon alueelle.

Kaavamuutosalueella Tarapotin työpaikka-alueella sijaitsee rakennuksia, jotka palvelevat pakkausten valmistusta, vene- ja autohuoltoa sekä niiden myyntiä.

Alueen maaperä on jo sen laajuudenkin vuoksi hyvin vaihteleva. Etelässä Tarapotin alueella on paikoitellen avokalliota, tai kallio on hyvin lähellä maan pintaa. Porvoon väylän lähellä taas peltoalueen alavimmilla kohdilla maaperä on hyvin märkää ja huonosti kantavaa savi- ja silttimaata. Tämän alueen halki ja Porvoonväylän ali virtaa alueellinen valtaoja, jonka kautta suurin osa esim. Sipoonlahden koulun alueen ja Pähkinälehdon eteläosan hulevesistä jatkaa edelleen Hangelbybäckenin puroon ja mereen.

Uusi kaavoitettava kaava-alue on Sipoon kunnan omistuksessa. Kaavamuutosalue, vanhan lainvoimaisen asemakaavan alue on pääosin yksityisomistuksessa, yritystoiminnassa Tarapotin alueella.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 105, 120-124, 585-589 ja muutetaan kortteleita 101-104 niihin liittyvine katu-, pysäköinti- ja virkistysalueineen. Samoin Pähkinälehdon alueelle lisätään yleisen pysäköinnin aluetta LP, sillä pienten asuntojen odotettua suurempi määrä on vaikeuttanut pysäköintitilannetta merkittävästi alueella.

Sipoonlahden koulun kampusalue ja urheilupuisto on jo nyt merkittävä palvelukeskittymä ja edelleen voimakkaasti kehittymässä Söderkullan ja etelä-Sipoon koulu- ja päivähoito- sekä urheilu- ja vapaa-ajan keskukseksi. Etelä-Pähkinälehto rajautuu tähän alueeseen länsisivultaan.
Kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 500m päässä Söderkullan nykyisessä keskustassa. Laajat virkistysalueet ja -reitistöt liittyvät Etelä-Pähkinälehdon alueeseen Taasjärven ympärillä.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Det ca 45 ha stora planområdet ligger invid Borgåleden på östra och södra sidan om Söderkulla, som är den andra tätorten och det södra centrumet i Sibbo kommun. I norr kompletterar planområdet Hassellundens höghusområde i och med att det möjliggör byggande längs Nya Borgåvägen.

I södra delen täcker planområdet även Tarapottens arbetsplatsområde och åkrarna nordost om det samt bostads- och fritidsbostadsområdena i början av Bondasvägen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en vägförbindelse mellan Nya Borgåvägen och Sandbackavägen, till Granitvägens anslutning och Hassellunden.

På planändringsområdet Tarapottens arbetsplatsområde finns det byggnader som används för förpackningstillverkning, bål- och bilservice samt båt- och bilförsäljning.

Enbart områdets omfattning gör att jordmånen är mycket omväxlande. I Tarapotten i söder finns det ställvis kala berg eller så är berget mycket nära markytan. På de lägsta punkterna i åkerområdet nära Borgåleden är jordmånen återigen mycket fuktig ler- och siltjord med dålig bärförmåga. Genom detta område och under Borgåleden rinner ett lokalt utloppsdike. Via detta strömmar största delen av dagvattnet bl.a. från området vid Sipoonlahden koulu och södra delen av Hassellunden vidare ut i Hangelbybäcken och havet.

Det nya området som ska planläggas ägs av Sibbo kommun. Planändringsområdet, som ingår i den befintliga lagakraftvunna detaljplanen, ägs i huvudsak privat och används för företagsverksamhet i Tarapotten.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 105, 120-124, 585-589, och ändras kvarteren 101-104 med anslutande gatu-, parkerings- och rekreationsområden. I Hassellunden planeras ett område för allmän parkering LP. Parkeringsläget har nämligen försvårats i och med att antalet små bostäder varit större än väntat.

Campusområdet och idrottsparken vid Sipoonlahden koulu är redan nu ett betydande servicekluster som håller på att utvecklas snabbt till ett centrum för skola, dagvård, motion och fritid i Söderkulla och södra Sibbo. Västra kanten av Södra Hassellunden gränsar till detta område.

På ett avstånd av ca 500 meter, i nuvarande centrum av Söderkulla, finns ett bibliotek och kommersiell service. Vidsträckta rekreationsområden och friluftsleder ansluter sig till Södra Hassellunden och områdena kring Tasträsk.



Asemakaava-alue vuoden 2017 ilmakuvassa / Detaljplaneområdet på en flygbild från år 2017

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue on keskiosaltaan vanhaa peltoa/niittyä. Maasto laskee Porvoon väylälle päin, ja alimmassa kohdassa virtaa alueellinen valtaoja Hangelbybäckeniin päin. Hulevesireitti kulkee lähinnä avo-ojassa, johon myös tulevan Kalliomäen ja etelä-Pähkinälehdon kerrostaloalueiden sekä Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston alueen vedet ohjataan pääosin. Tällä alueella maaperä on myös erityisen huonoa rakennettavuutensa osalta, ks. pohjatutkimus selostuksen liitteenä, varsinkin moottoritien lähellä.

Maaperä on Tarapotin pohjoisosassa kalliota ja moreenia, mutta muualla on pääosin savea. Uuden Porvoontien pohjoispuolella on myös huonolaatuisempaa savea, mutta maaperä paranee heti pohjoiseen päin. Alue ei ole pohjavesien suojelualuetta, paitsi aivan kaava-alueen länsireunalla.

Lain pohjalta suojelua vaativia luontoarvoja ei tällä alueella ole, kun pähkinäpensasalueet eivät täytä lehdon määritelmää. Pähkinäpensasalueet on kuitenkin jätetty rakentamisen ulkopuolelle viheralueiksi, sillä ne eivät haitanneet alueen muuta suunnittelua. ja tekevät alueista omalta osaltaan viihtyisämpiä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on käytännössä ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa työpaikka-, asuin- tai viljelyaluetta. Etelä-Pähkinälehto on pääosin vanhoja omakotitalojen piha-alueita tai niittyä, keskiosan peltoa ja niittyä, Hiekkamäentien ympäristö työpaikka-aluetta ja jonkin verran omakotitaloja, ja Tarapotin aluekin on avohakattua.

3.1.3 Maanomistus

Korttelin 101 tontit on kunta myynyt yksityisille toimijoille; Arctic Trucks Finland Oy, BS Bestones Oy, T.a.t- invest Oy, Oy K.G.Öhman Ab, Brunila, Karl Joachim ja Brunila, Karl Peter. Katualueeksi tulevan korttelinosan maapohjan omistaa kunta. VP-alueen kiinteistöt 3:103 ja 3:104 omistaa kunta. Kiinteistön 3:12, jolla sijaitsee asuinkäytössä oleva erillispientalo, on yksityisomistuksessa. Alueen koillisosien maat ovat valtaosin kunnan omistuksessa, samoin kuin etelä-Pähkinälehdon alue.

3.1.1 Naturmiljön

Mellersta delen av planområdet utgörs av gammal åker-/ängsmark. Terrängen sänker sig i riktning mot Borgåleden och på det lägsta stället rinner ett lokalt utloppsdike mot Hangelbybäcken. Dagvattenleden går främst längs ett öppet dike, dit vattnet i huvudsak avleds även från höghusområdena i Stenkulla och södra Hassellunden samt från Sipoonlahden koulukeskus och idrottsparken. Även här är byggbarheten särskilt dålig (särskilt nära motorvägen: se jordmånsundersökningen som finns som bilaga till beskrivningen).

I norra delen av Tarapotten består jordmånen av berg och morän, men på andra håll i huvudsak av lera. På norra sidan av Nya Borgåvägen finns också lera av sämre kvalitet, men där förbättras jordmånen omedelbart när man går norrut. Området är inget skyddsområde för grundvatten med undantag för den yttersta kanten i väst.

För närvarande har området inga naturvärden som skulle kräva skydd enligt lag, eftersom förekomsterna av hasselbuske inte uppfyller definitionen av lund. De platser där det växer hasselbuske har emellertid bevarats som grönområden utanför de områden som ska bebyggas eftersom detta inte har haft någon negativ effekt för den övriga planeringen och buskarna bidrar till trivseln

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet har i praktiken bearbetats av människan och tagits i bruk som ett arbetsplats-, bostads- eller odlingsområde. Södra Hassellunden består i huvudsak av gamla egnahemshus gårdsplaner eller ängar, åkrarna och ängarna i mitten, arbetsplatsområdet vid Sandbackavägen och ett antal egnahemshus, samt det kalhuggna området i Tarapotten.

3.1.3 Markägoförhållanden

Kommunen har sålt tomterna i kvarter 101 till privata aktörer; Arctic Trucks Finland Oy, BS Bestones Oy, T.a.t-invest Oy, Oy K.G.Öhman Ab, Brunila, Karl Joachim och Brunila, Karl Peter. Kommunen äger marken i den del av kvarteret som blir gatuområde. Fastigheterna 3:103 och 3:104 i VP-området ägs av kommunen. På den privatägda fastigheten 3:12 står ett fristående bostadshus. De nordöstra delarna av området och södra Hassellunden ägs i huvudsak av kommunen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (2010)kaavamuutosalue sijaitsee työpaikka-alueella (TP).

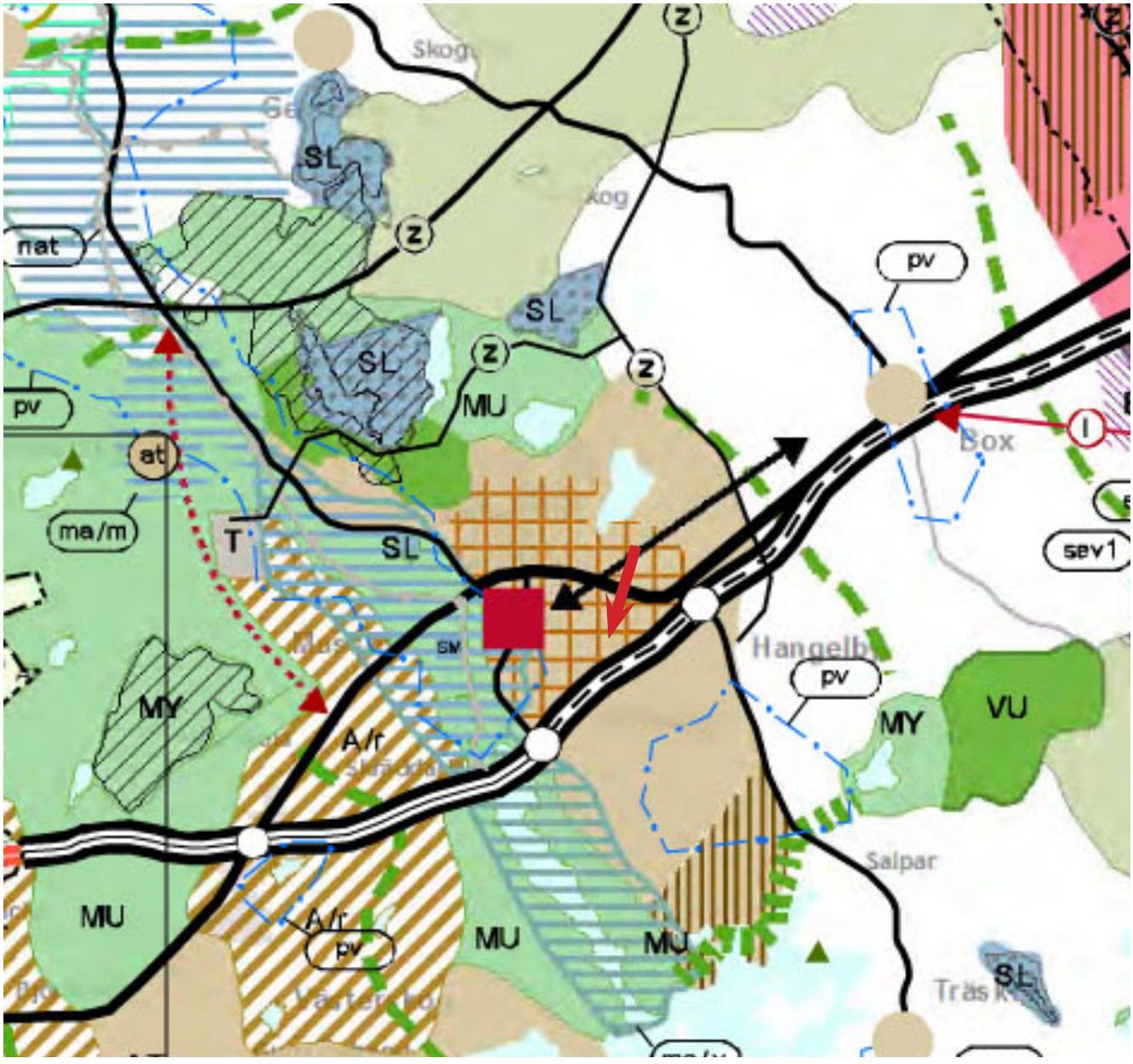
Ympäristöministeriön 30.10.14 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. Lisäksi keskustatoimintojen merkintä sekä pohjavesialueen on välittömässä läheisyydessä. 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa ja on saman sisältöinen tällä kohtaa.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland (2010), ligger planändringsringsområdet på ett arbetsplatsområde (TP).

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd av miljöministeriet 30.10.2014, ligger planeringsområdet på område som ska förtätas. I närheten av området finns dessutom beteckningar för centrumfunktioner och grundvattenområde. Etapplandskapsplan 4 har godkänts av landskapsfullmäktige och innehållet i den här punkten är densamma.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavayhdistelmästä, 2014

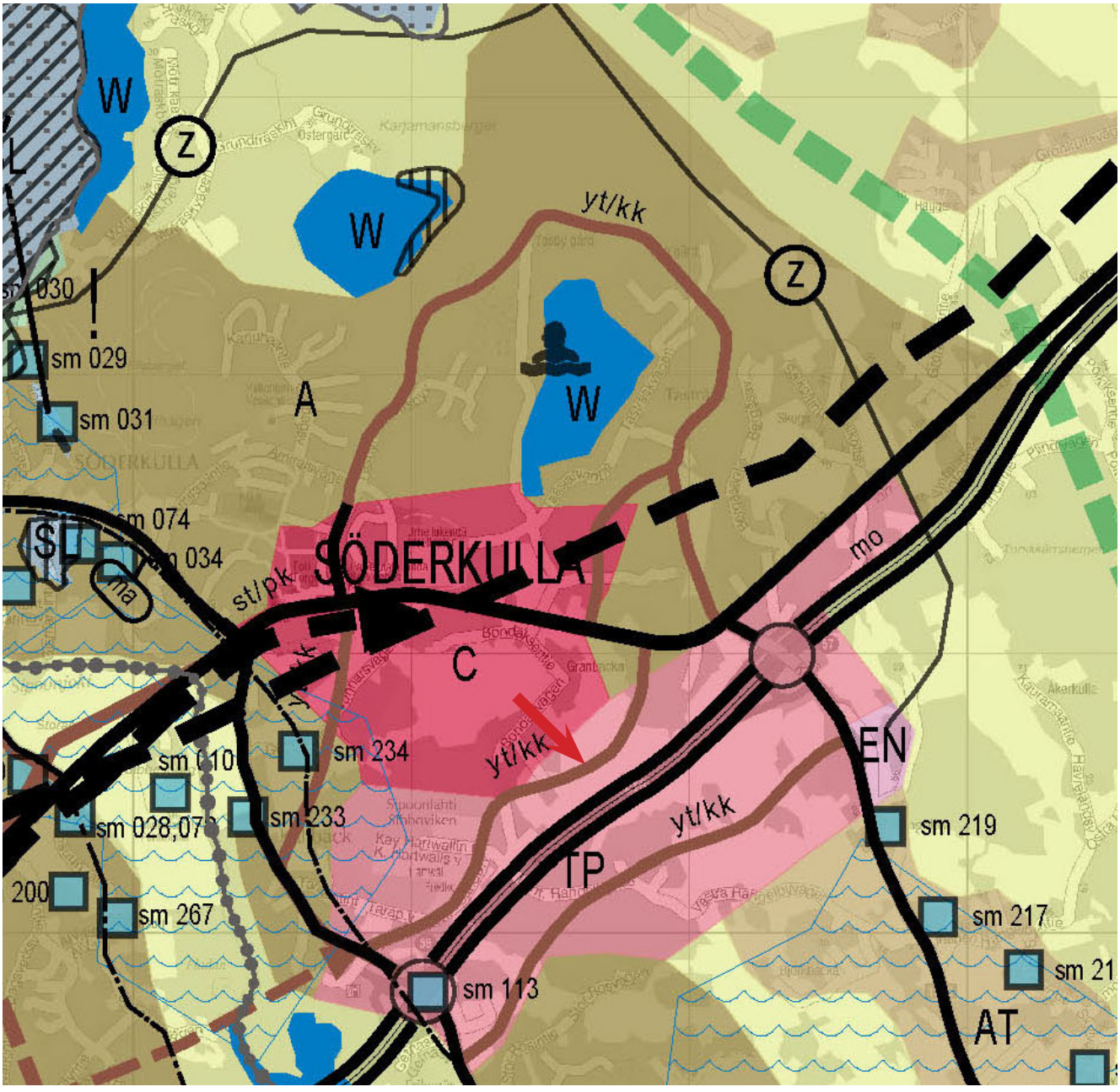
Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland, 2014

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008, KHO 23.12.2011) kaava-alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP), sekä vähäiseltä osin keskustatoimitojen aluetta (C) ja pohjoisosassa taajamatoimintojen aluetta (A). Kaava-alueen luoteisnurkassa on myös pohjavesialuetta. Moottoritien suuntaisesti kulkee alueen halki yhdystie/kokoojakatumerkintä yt/kk.

3.2.2 Generalplan

I generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (fullmäktige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är planområdet anvisat som område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (TP) samt en liten del som ett område för centrumfunktioner (C) och i norr som ett område som ska detaljplaneras (A). I planområdets nordvästra hörn finns även ett grundvattenområde. Genom området, i riktning med motorvägen, löper en förbindelseväg/matargata med beteckningen yt/kk.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. *Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025. (2009)*

3.2.3 Osayleiskaava

Alueella ei ole lainvoimaista osayleiskaavaa, mutta kaavamuutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavatyön alueella, joka taas oli luonnoksena nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Asemakaavamuutoksen luonnos on osayleiskaavan mukainen yleiskaavatarkkuuden puitteissa. Kaavassa alue on merkitty työpaikka- / keskustatoimintojen ja asuinrakentamisen alueeksi. Katuyhteys ja raidejoukkoliikenteen (asema) merkintä ovat myös alueella. Tätä kaavatyötä ja Sibbesborgin osayleiskaavan ehdotusta laaditaan samaan aikaan ja ne sovitetaan toisiinsa.

3.2.4 Asemakaava

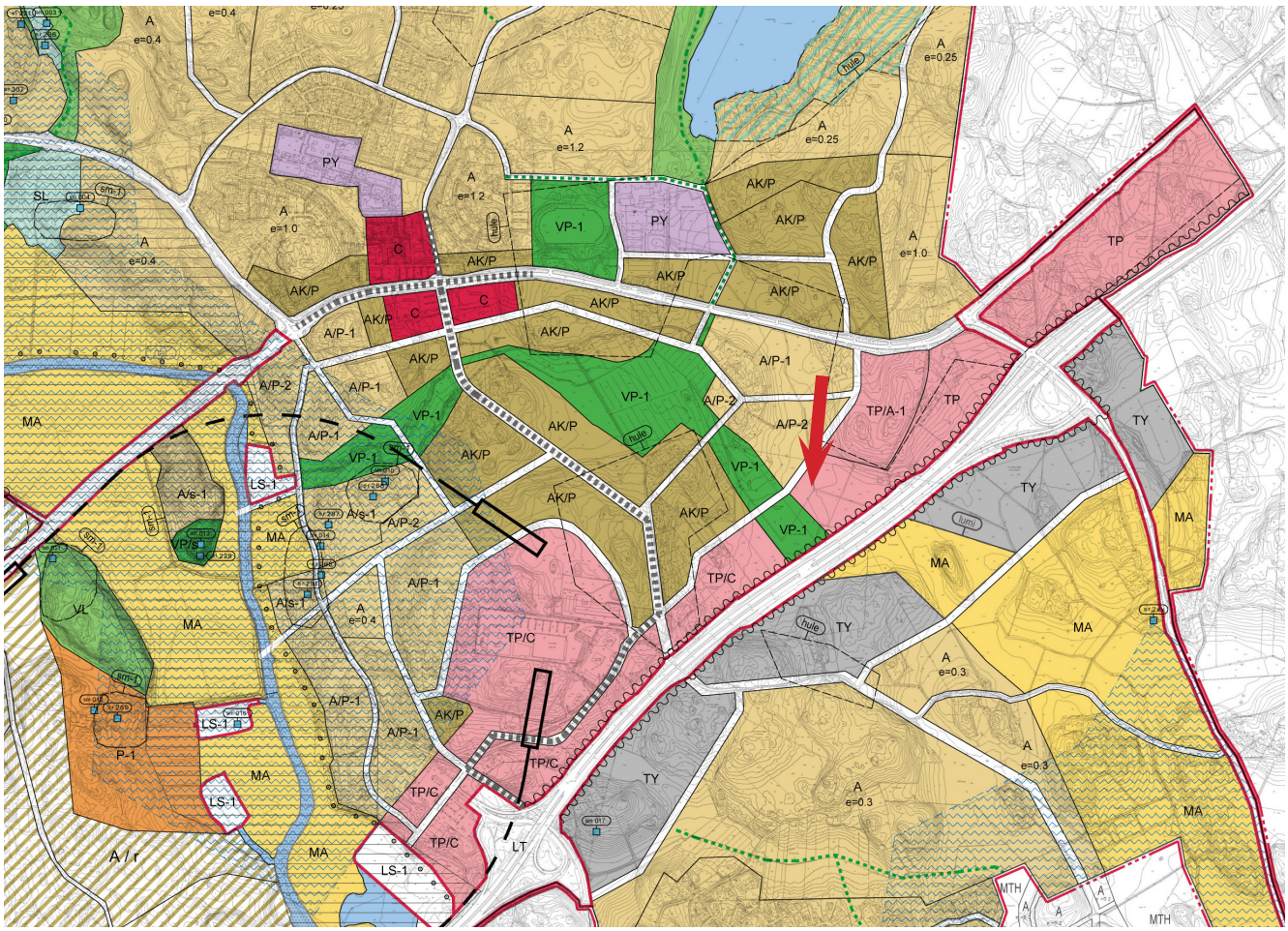
Osalla kaavamuutosalueetta on voimassa K 1 Söderkulla 4 rakennuskaavan laajennus ja muutos (vahvistettu 15.6.1981) ja K 3 Söderkulla 4B rakennuskaavan muutos ja laajennus osalle puisto- ja tiealuetta (vahvistettu 27.4.1988). Suunnittelualue rajautuu osaan katualuetta kaavassa K 8A Hiekkamäentien keskuskeittiön asemakaava ja asemakaavan muutos (vahvistettu 24.10.2013).

3.2.3 Delgeneralplan

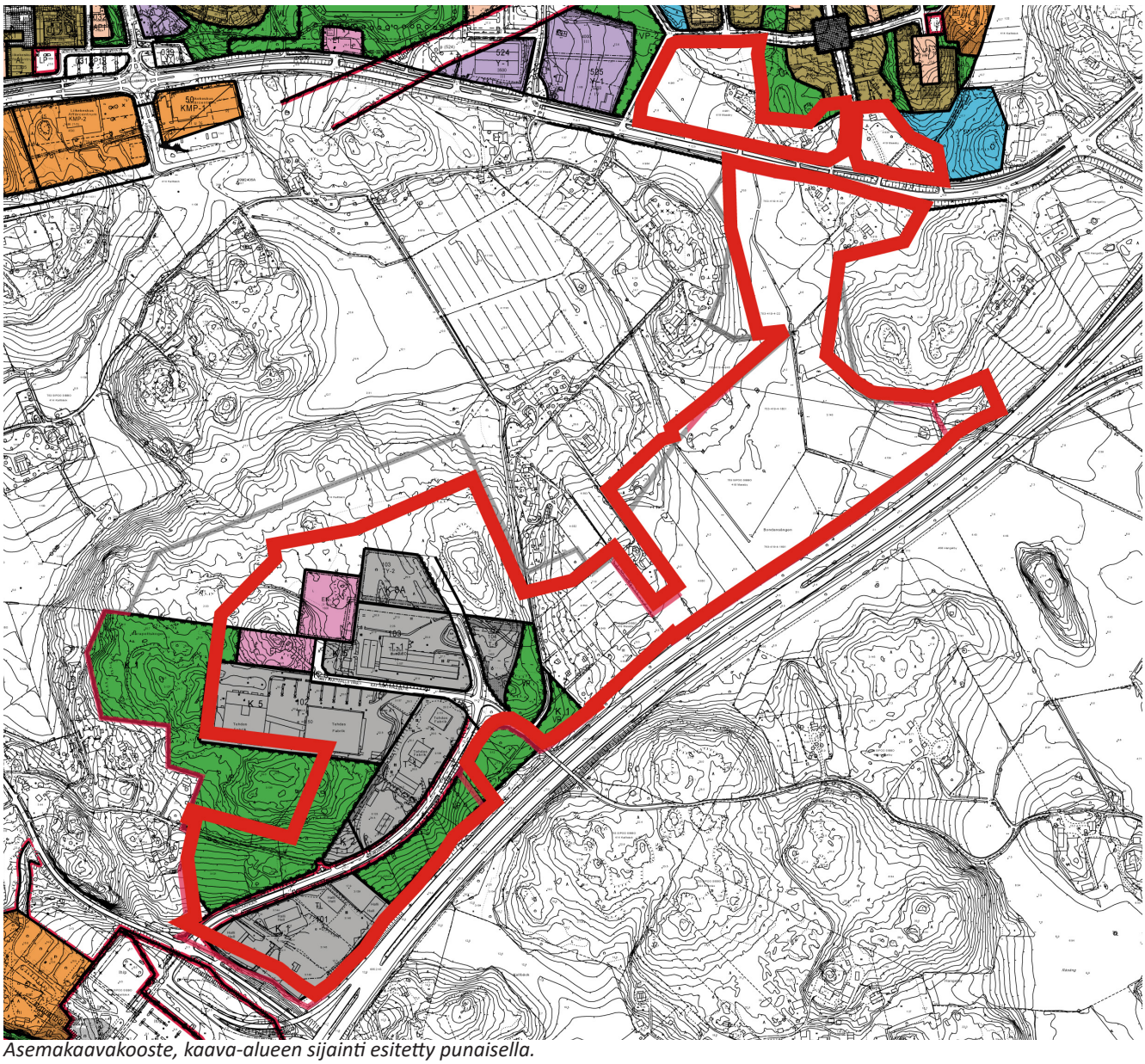
Det finns ingen lagkraftvunnen delgeneralplan för detta område, men planändringsområdet omfattas av arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg. Utkastet till nämnda delgeneralplan var framlagt 12.1–4.3.2015. Utkastet till detaljplaneändringen är förenlig med delgeneralplanen inom ramen för generalplanens exakthet. I planen har området anvisats som ett område för arbetsplats- och centrumfunktioner samt bostadsbyggande. På området finns även en gatuförbindelse och spårkollektivtrafik (station). Detta planarbete och förslaget till delgeneralplan för Sibbesborg utarbetas samtidigt och samordnas med varandra.

3.2.4 Detaljplan

På del av planändringsområdet gäller K 1 Söderkulla 4 byggnadsplan ändring och utvidgning (fastställd 15.6.1981) och K 3 Söderkulla 4B byggnadsplan ändring och utvidgning för del av park och vägområden (fastställd 27.4.1988). Planeringsområdet gränsar till en del av gatuområdet i plan K 8A Detaljplan och detaljplaneändring för Sandbackavägens centralkök (fastställd 24.10.2013).



Ote Sibbesborgin osayleiskaavaluonnoksesta. Utdrag ur utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg.



Asemakaavakooste, kaava-alueen sijainti esitetty punaisella.
Detaljplanesammanställning , läget för detaljplaneområdet anges med rött.

3.2.5 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.

3.2.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.6 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grundkartan i skala 1:1 000.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty, sillä Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan lisää palveluja ja asuinalueita nykyisille ja uusille asukkaille. Alueella osittain voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet ja on syntynyt tarve kaavatilanteen ajantasaistamiseksi.

Sipoon kunnan maanomistuksen edetessä on tullut mahdolliseksi kehittää työpaikka-aluetta Porvoonväylän varteen, tavoitteena on parantaa Sipoon työpaikkaomavaraisuutta ja palveluja. Samalla uuden alueen tieverkon rungon muodostaa uusi yleiskaavankin mukainen Työpaikkakatu (nimistö täsmentyy kaavaehdotukseen mennessä). Uusi katu kevyen liikenteen väylineen yhdistää Hiekkamäentien ja Eriksnäsin alueet Söderkullan nykyiseen keskustaan Pähkinälehdon kohdalla, Graniittitien risteykseen.

Kerrostalotonteille on myös kysyntää Söderkullassa, ja uudet asuinalueet mahdollistavat myös esim. kaupallisten palvelujen kehittymisen. Kaava-alueeseen viimeisenä liitetty etelä-Pähkinälehdon alue taas täydentää jo rakentuvan kerrostaloalueen Uuden Porvoontien varteen.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017-2020. Asemakaavahanke käynnistettiin 27.3.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har startats eftersom det behövs mer service och fler bostadsområden för nuvarande och nya invånare för att Sibbo kommuns tillväxtstrategi ska kunna verkställas. De detaljplaner som är i kraft i området är delvis föråldrade och det har uppkommit behov av att aktualisera planläggningssituationen.

Allteftersom markförvärven fortskridit har det blivit möjligt att utveckla arbetsplatsområdet längs Borgåleden med målet att förbättra självförsörjningsgraden i fråga om arbetstillfällen och servicen i Sibbo. På samma gång planeras den nya Arbetsplatsgatan (namnbeståndet preciseras inför planförslaget) enligt generalplanen, som blir den nya stommen i vägnätet. Den nya gatan, som också får en cykel- och gångbana, förenar Sandbackavägen och Eriksnäs med dagens centrum av Söderkulla vid Granitvägens anslutning och Hassellunden.

I Söderkulla finns det en efterfrågan även på höghustomter och nya bostadsområden stöder också för utvecklingen av bl.a. kommersiell service. Södra Hassellunden som är den senaste utvidgningen av planområdet kompletterar återigen höghusområdet som redan håller på att uppföras längs Nya Borgåvägen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunstyrelse fastställda planläggningsprogrammet för åren 2017–2020. Detaljplaneprojektet startades 27.3.2014.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 27.3.2014. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet (nykyään Östnyland) ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.9.2015. Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on 28.8.2017. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

Alunperin v. 2015 K 8B Hiekkamäentien työpaikka-alueen kaavatyö käsitti vain kaavamuutoksen työpaikka-alueelle, sittemmin kaavahanke on laajennettu käsittämään myös uuden työpaikka-alueen Porvoonväylän varteen, sekä yhden kerrostalovaltaisen asuinalueen. Viimeisin laajennus oli kun Pähkinälehdon eteläosa liitettiin tähän kaavatyöhön suunnittelullisista ja aikataulusyistä.
Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 27.5.2016, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.
Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 28.8.2017

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 14.9. – 15.10.2017.
Asukastilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin 20.9.2017.

Kunnanhallitus hyväksyi vastineet mielipiteisiin ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan xx.xx.2017.

Asukastilaisuus kaavaehdotuksesta järjestettiin xx.xx.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia x ja lausuntoja x kappaletta.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan xx.xx.2018 valtuuston käsittelyyn.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan xx.xx.2018.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 27.3.2014. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet (numera Östnyland) och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planarbetet kungjordes anhängigt och ett program för deltagande och bedömning (PDB) lades fram offentligt 3.9.2015. Den senaste uppdateringen av PDB är daterad 28.8.2017. Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

Ursprungligen, år 2015, omfattade planarbetet K 8B Sandbackavägens arbetsplatsområde endast en planändring i arbetsplatsområdet. Senare har planprojektet utvidgats till att även omfatta ett nytt arbetsplatsområde längs Borgåleden samt ett höghusdominerade bostadsområd. Den senaste utvidgningen gjordes i och med att södra delen av Hassellunden inkluderades i planen av orsaker som hänger samman med planeringen och tidtabellen.

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 27.5.2016. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Markanvändningssektionen godkände 28.8.2017 att utkastet till detaljplan läggs fram offentligt.

Detaljplaneutkastet var framlagt 14.9. – 15.10.2017. Ett invånarmöte om planutkastet hölls 20.9.2017.

Kommunfullmäktige godkände bemötandena på åsikterna och framläggandet av detaljplaneförslaget på sitt sammanträde xx.xx.2017.

Ett invånarmöte om planförslaget hölls xx.xx.2018.

Planförslaget var framlagt offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen xx.xx–xx.xx.2017. Om planförslaget inlämnades x anmärkningar och x utlåtanden.

Kommunstyrelsen godkände xx.xx.2018 detaljplanen för behandling av fullmäktige.

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen på sitt sammanträde xx.xx.2018.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL 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 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen työpaikka-alue täydentämään ja kokoamaan yhteen Söderkullan yhdyskuntarakennetta. Samalla kerrostaloalue mahdollistavaa osaltaan taajaman nopeaa kasvua ja palvelujen paranemista.

Samoin toimiva liikennejärjestelmä, ja erityisesti kevyt liikenne ja joukkoliikenteen ratkaisut ovat keskeisiä lähtökohtia.

Suunnitteluperiaatteet:

Asemakaavassa ja -muutoksessa tavoitellaan kestävän kehityksen mukaista tiivistyvää kaupunkirakennetta.
Työpaikka-alueen keskeinen ja näkyvä sijainti kehittyvän, ympärille nopeasti kasvavan Söderkullan osa-alueiden välissä mahdollistaa toimivamman, paremmin asukkaita palvelevan Söderkullan.
Söderkullan yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti. Toimiva joukkoliikenne on kriittisen tärkeää työpaikka-alueen kehittyessä.
Söderkullaan syntyy viihtyisä, turvallinen ja toimiva työpaikka-alue, jossa tilaa vaativa kauppa ja ympäristölle haittaa tuottamaton yritystoiminta voivat kehittyä.
Vanha Hiekkamäentien työpaikka-alueen jatkokehitys mahdollistetaan, alueen useilla yrityksillä on tarpeita laajentaa toimintaansa.
Etelä-Pähkinälehdon asuinalue kehittyy viihtyisäksi asuin-

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Krav på innehåll enligt MBL

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan.

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 skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet för detaljplanen är ett förstklassigt och genomförbart arbetsplatsområde som kompletterar och samlar samhällsstrukturen i Söderkulla. På samma gång bidrar de ett höghusområde till tätortens tillväxt och till en förbättrad service.

Ett fungerande trafiksystem och särskilt den lätta trafiken och kollektivtrafiklösningarna är centrala utgångspunkter för planeringen.

Planeringsprinciper:

I detaljplanen och detaljplaneändringen eftersträvas en förtätande stadsstruktur som är förenlig med hållbar utveckling. Arbetsplatsområdets centrala och synliga läge mellan de omgivande, snabbt växande delområdena av Söderkulla gör det möjligt att skapa en servicestruktur i Söderkulla som fungerar och tjänar invånarna bättre.

Samhällsstrukturen i Söderkulla bör stöda anordnandet av en lönsam kollektivtrafik och vara tillräckligt effektiv och kompakt. En smidig kollektivtrafik är avgörande för utvecklingen av arbetsplatsområdet.

I Söderkulla uppkommer ett trivsamt, tryggt och fungerande arbetsplatsområde där utrymmeskrävande handel och företagsverksamhet som inte stör omgivningen kan utvecklas.

alueeksi. Alueella mahdollistetaan laajojen autopaikka-alueiden myöhempi tiivistävä rakentaminen esim. rakenteellisella pysäköinnillä ja asuinrakentamisella.
Söderkullan alueen asukasmäärän ennustetaan kasvaa tulevina vuosina keskimäärin 400 asukasta vuodessa, kun uusia alueita rakennetaan ja otetaan käyttöön. Tällä hetkellä Söderkullassa on toteutuksessa seuraavat kaava-alueet: Pähkinälehto, Pähkinälehdon laajennus ja Kalliomäki. Rakenteilla oleville alueille sijoittuu noin 2 500 asukasta.

Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin jalankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan keskustassa on keskeistä.
Sipoonkorven, Eriksnäsin ja Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa.

Suunnittelussa huomioidaan kaukolämmön käyttömahdollisuudet.

Ulko-oleskelualueiden miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä suojautuminen pohjoistuulilta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa, Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaavassa että Sipoon yleiskaavassa 2025 tiivistettävä- tai keskustatoimintojen aluetta, eli ylemmät kaavatasot tukevat selkeästi alueen kehittämistä ja tiivistämistä.

Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

Kestävän kehityksen mukaisesti alue liittyy hyvien bussiyhteyksien kautta joukkoliikennejärjestelmiin. Uutta Porvoontietä kulkee bussiyhteys useita kertoja tunnissa ruuhka-aikoina Porvooseen ja Helsinkiin (Itäkeskukseen n. 25min ja Kamppiin n. 50min.). Myös hyvin aikaisin ja myöhään on bussiyhteyksiä.

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

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

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 alu-

Det blir möjligt att vidare utveckla det gamla arbetsplatsområdet vid Sandbackavägen och ett flertal företag har behov av att utvidga sin verksamhet.

Södra Hasselludden utvecklas till ett trivsamt bostadsområde. De vidsträckta bilplatsområdena kan senare förtätas t.ex. genom konstruktionsmässig parkering och bostadsbyggande.

Antalet invånare i Söderkullaområdet förutspås under öka med 400 personer i snitt per år under de närmaste åren, allteftersom nya områden bebyggs och tas i bruk. För närvarande håller följande planområden på att genomföras i Söderkulla: Hassellunden, utvidgningen av Hassellunden och Stenkulla. De områden som håller på att byggas rymmer ca 2 500 invånare.

Att skapa en miljö som bygger på den lätta trafiken är ett viktigt mål. Anslutningar till befintliga gångbanor och en förbättring av förbindelserna i Söderkulla centrum är också centrala mål. Friluftsmöjligheterna i Sibbo storskog, Eriksnäs och Tasträsk bör vara lätt tillgängliga.

Vid planeringen beaktas möjligheterna till fjärrvärmeförbrukning.

Ett behagligt mikroklimat i utevistelseområdena, kvarter som öppnar sig mot ljuset och värmen samt gårdsplaner som skyddas mot nordliga vindar är mål som är viktiga för både energiförbrukningen och trivseln.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplanerna 2 och 4 för Nyland och Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område som ska förtätas eller ett område för centrumfunktioner. Således ger de högre plannivåerna ett klart stöd åt utvecklingen och förtätningen av området.

Cykel- och gångbanorna i riktning mot Söderkulla ses över. Smidiga rekreationsleder och förbindelser planeras till de närliggande natur- och rekreationsområdena och utgör en resurs för området.

I enlighet med principerna om hållbar utveckling kommer området att anslutas via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksystemen. Längs Nya Borgåvägen går det under rusningstiderna flera bussturer till Borgå och Helsingfors (ca 25 min. till Östra centrum och ca 50 min till Kampen). Det går bussar även mycket tidigt och sent på dygnet.

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

I st*adsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.*

een maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.
Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua.

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

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

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaava-alueen tärkeä sijainti osana keskustaa ja sitä kautta Söderkullan laajentumista.

Alueen halki kulkee valtaojia jotka laskevat Hangelbybäckeniin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Nykyiset valumareitit ja -alueet on selvitetty ja valumareitit säilyvät periaatteeltaan ennallaan, mutta rakennetaan uudestaan osaksi uusia alueita. Hulevesien hallintaan on varattu mm. viivytyskosteikko ojineen jo nyt kostealle peltoalueelle, sekä toinen Porvoonväylän tuntumaan, nykyiselle ja tulevalle valumareitille.

Maaperäselvityksen pohjalta rakentamista on ohjattu paremmin kantavalle maalle, ja jätetty jo nyt märkä alue hulevesien viivytykseen.

Tämän asemakaavan muutoksen alue on jo lähes kokonaan ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa ilman merkittäviä luontoarvoja. Luontoselvityksessä esiin otettuja pähkinäpensaiden alueita säästetään viheralueilla.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur marken och berggrunden i området lämpar sig för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras.

Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvattnen beaktas, likaså behoven av förbrukning.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Vid planeringen bör man beakta planområdets viktiga läge som en del av centrum men samtidigt också tänka på utvidgningen av Söderkulla.

Genom området rinner utloppsdiken som mynnar ut i Hangelbybäcken och som påverkar dagvattenfrågorna. De nuvarande avrinningslederna och -områdena har utretts. Principerna för lederna kommer att bevaras men lederna anläggs på nytt som en del av de nya områdena. För hanteringen av dagvattnet har man bl.a. reserverat våtmark med tillhörande diken som fördröjningsområde i det redan nu fuktiga åkerfältet. Ett annat fördröjningsområde har planerats i närheten av Borgåleden längs den befintliga och kommande avrinningsleden.

Med utgångspunkt i en jordmånsundersökning har byggandet styrts till mark som bär bättre och det redan nu fuktiga området har bevarats med tanke på fördröjningen av dagvattnet.

Planändringsområdet i detta projekt är mark som nästan i sin helhet bearbetats och tagits i bruk av människan. Det saknar betydande naturvärden. Förekomsterna av hasselbuskar som lyfts fram i naturinventeringen bevaras i grönområdena.

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava ja kaavamuutos on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen kehittyminen ja laajeneminen etelään vaiheittain on mahdollista. Pähkinälehdon kerrostalopainotteinen asuinalue tuo noin 500 asukasta lisää rakentuessaan lähivuosina. Kerrosluvut vaihtelevat III - IV välillä. Asuinaluetta voidaan myöhemmin tiivistää pysäköintialueiden osalta mm. rakenteellisella pysäköinnillä ja lisäasuinrakennuksilla. Myös joukkoliikenteen paraneminen ja liikumisjärjestelmän kehittyminen tulevaisuudessa voivat vaikuttaa autopaikkojen tarpeeseen.

Työpaikka-alueella on kahden tyyppisiä korttelialueita. Tilaa vaativalle kaupalle, kuten huonekalu-, vene- ja autokauppa, on varattu moottoritien varresta KLTY-1 -liike- ja toimitilarakennusten korttelialue. TY-2 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle Työpaikkakadun pohjoispuolelle voidaan sijoittaa muuta ympäristölleen haittaa aiheuttamatonta yritystoimintaa.

Hulevesialtaille on kaksi aluevarausta työpaikka-alueella, luontaisen hulevesireitin varrella. Myös etelä-Pähkinälehdon länsinurkassa Uuden Porvoontien varrella on maaperän vuoksi hyvin hankalasti rakennettava märkä alue luontaisen hulereitin varrella jätetty hulevesien viivytykseen. Pähkinäpensasalueet on jätetty osaksi virkistysalueita tai osaksi tontin istutettavaa/säilytettävää osaa.

5.1.1 Mitoitus

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkorttelien 0,70 ja työpaikka-alueen välillä ek=0,40. Autopaikkoja on määrätty 1ap/70k-m2 tai 4ap/5 asuntoa asumisessa ja kaupan alueella 1/50k-m2.

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutoksen pinta-ala on 45 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 145 200k-m2. Uutta rakennusoikeutta vanhaan kaavatilanteeseen nähden tulee laajennuksella ja muutoksella n. 92 700k-m2 lisää.

T- ja KTY-työpaikkakorttelialueilla rakennusoikeus yhteensä on 129 000k-m2 (josta uutta kerrosalaa 76500k-m2) ja tilaa vaativalle kaupalle suunnatuilla korttelialueella 17 000 k-m2. Palvelurakennusten korttelialueella P-4 on myös 600 k-m2 rakennusoikeutta. Yksityisessä omistuksessa olevien yritystonttien rakennusoikeutta Hiekkamäentien alueella samoin kuin Uuden Porvoontien eteläpuolella olevan T-korttelin rakennusoikeutta ei nostettu vanhaan kaavaan nähden yli 500k-m2.

Pähkinälehdon eteläosan asuinrakennusten kerrosala on 16 000 k-m2, ja lähikaupan AKL-kortteli 1800 k-m2. Lisäksi P-4- korttelitalolle lisärakennuksineen on varattu 600 k-m2.

5.1 Planens struktur

Detaljplanen och planändringen har utarbetats så att det är möjligt att utveckla och utvidga centrumzonen av Söderkulla söderut i etapper. Den höghusdominerad bostadsområden i Hassellunden kommer att medföra ca 500 nya invånare allteftersom det byggs ut under de närmaste åren. I området varierar våningstalet mellan III och IV. Parkeringsområdena i bostadsområdet kan förtätas senare, t.ex. genom att bygger fler bostadshus och inbyggd parkering. I framtiden kan behovet av bilplatser påverkas av den allt smidigare kollektivtrafiken och de övergripande förbättringarna inom trafiksystemet som en helhet.

Det finns två slags kvartersområden i arbetsplatsområdet. Ett kvartersområde för affärsbyggnader och verksamhetsbyggnader, KLTY-1, har reserverats längs motorvägen för utrymmeskrävande handel, såsom möbel-, båt- och bilhandel. Till kvartersområdet TY-2, ett kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, blir det möjligt att förlägga annan företagsverksamhet som inte stör miljön.

I arbetsplatsområdet finns två områdesreserveringar för dagvattenbassänger längs den naturliga dagvattenleden. Också i det västra hörnet av södra Hassellunden, längs Nya Borgåleden, har ett våtmarksområde som är svårt att bygga reserverats för fördröjning av dagvattnet längs den naturliga dagvattenleden.

Förekomsterna av hasselbuskar har bevarats som en del av rekreationsområdena eller som delar av tomter som ska planteras/bevaras.

5.1.1 Dimensionering

Kvarterseffektiviteten i området varierar mellan 0,70 i bostadskvarteren och ek = 0,40 i arbetsplatsområdet. Antalet bilplatser i bostäder har fastställts till 1 bp/70 vy-m2 eller 4bp / 5 bostäder, och i handel 1 bp/50 vy-m2.

Planområdet K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagsområde, södra delen av Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden omfattar 45 ha och den totala byggrätten uppgår till 145 200 vy-m2. Jämfört med den gällande planeringssituationen kommer ändringen att utöka byggrätten med ca 92 700 vy-m2.

Den sammanlagda byggrätten för T- ja KTY-arbetsplatskvartersområdena blir 129 000 vy-m2 (varav ny våningsyta 76500 vy-m2) och de kvartersområden som är inriktade på utrymmeskrävande handel 17 000 vy-m2. I kvartersområdet för servicebyggnader P-4 är byggrätten 800 vy-m2. Jämfört med den gamla planen höjdes byggrätten för de privatägda företagstomterna vid Sandbackavägen och för T-kvarteret söder om Nya Borgåvägen inte över 500 vy-m2.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle etelä-Pähkinälehtoon tulee lähipalveluja varten lähikaupan mahdollistava korttelialue. Samoin alueella jo oleva vanha hyväkuntoinen omakotitalo säästetään korttelitaloksi, ja sen pihapiiriin mahdollistetaan lisärakentaminen kahvila/ravintolatoimintaan. Kylätaloa vastapäätäUuden Porvoontien eteläpuolella mahdollistetaan K-korttelialueella esim. lähiruuan tilakauppa, tai vastaava toiminta.

Viereisellä Sipoonlahden koulukeskuksen ja urheilupuiston kaava-alueella on koulu- ja päiväkotitoimintojen lisäksi myös seurakuntakeskus, alueella on jo toimiva ravintola ja laajat urheilumahdollisuudet. Kaupallisten palvelujen osalta alue tukeutuu pääosin Söderkullan keskustan palveluihin, alueelta on matkaa Pähkinälehdosta n. 500m päivittäistavarakauppoihin. Samoin kirjasto on toisen kaupan yhteydessä nykyisessä keskustassa. Joukkoliikenteen palvelut tulevat Uuden Porvoontien varrelle sijoitetuille pysäkeille ja tasauspysäkille, joka on samalla koulukuljetusten pääpysäkki. Jatkossa uudelle kokoojakadulle työnimeltään Työpaikkakatu pyritään mahdollisimman pian saamaan toimiva joukkoliikenne, mm. koulukuljetuksille ja työpaikkaliikenteelle sekä tilaa vaativan kaupan asiakkaillekin, vaikka tämän tyyppisissä kaupoissa käydään paljon henkilöautolla.

Bostadshuset i södra delen av Hassellunden har en våningsyta på 16 000 vy-m2 och i AKL-kvarteret, närbutikens våningsyta är 1800 vy-m2. Dessutom har 600 vy-m2 reserverats för ett P-4 -kvartershus med tilläggsbyggnader.

5.1.2 Service

I södra Hassellunden planeras ett kvartersområde som gör det möjligt att driva närbutik och närservice. Det befintliga egnahemshuset är i gott skick och bevaras som ett kvartershus. Det blir möjligt att bygga ut gårdsplanen t.ex. för café-/restaurangverksamhet. Mittemot byahuset, på södra sidan av Nya Borgåvägen, blir det möjligt att t.ex. idka gårdshandel med närproducerad mat och liknande verksamhet.

På det intilliggande planområdet för Sipoonlahden koulukeskus och idrottsparken finns det förutom skol- och daghemsfunktionerna även ett församlingscenter, en restaurang och mångsidiga motionsmöjligheter. När det gäller kommersiell service stöder sig området främst på servicen i Söderkulla centrum. Avståndet från Hassellunden till dagligvarubutikerna är ca 500 meter. I dagens centrum av Söderkulla finns ett bibliotek i anslutning till den ena butiken. Kollektivtrafik kommer att ordnas till hållplatser längs Nya Borgåvägen och en tidsanpassad hållplats som samtidigt är ändhållplats för skolskjutsarna. I fortsättningen strävar man efter att så snabbt som möjligt ordna smidig kollektivtrafik längs matargatan, som går under arbetsnamnet Arbetsplatsgatan. Kollektivtrafiken behövs bland annat för skoltransporterna och för trafiken till arbetsplatserna och även för kunderna till den utrymmeskrävande handeln, även om sådana butiker ofta besöks med bil.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

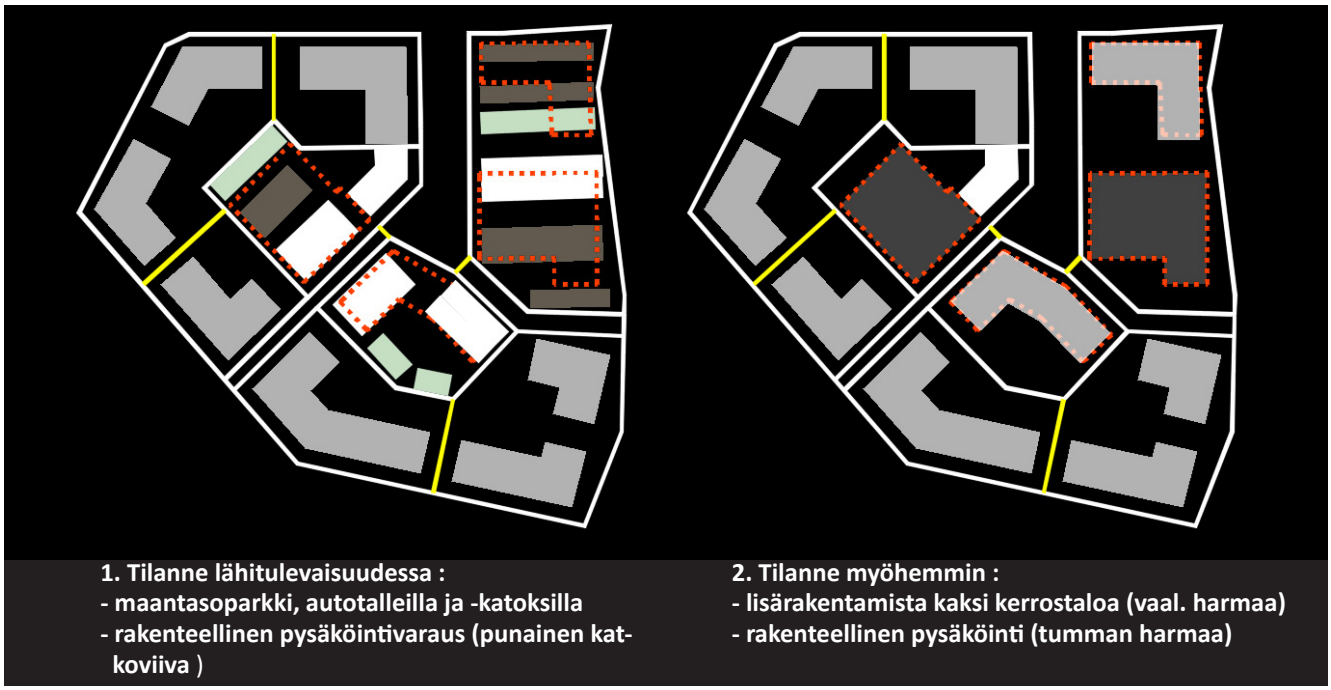
Arkkitehtitoimisto Avarrus Oy on laatinut työpaikka-alueelle viitesuunnitelmia. Serum arkkitehdit taas on tehnyt Pähkinälehdon eteläosalle viitesuunnitelman, jossa esitetty rakentamisen laatutaso määrittelee tuon alueen tavoitetason.

Ympäristön laatuun tämän tyyppisillä alueilla vaikuttaa merkittävästi pysäköintiratkaisut. Pysäköinnille joudutaan vielä tässä vaiheessa Söderkullan kehitystä varaamaan varsin paljon tilaa, mutta kaavassa mahdollistetaan alueiden kehittyminen tiiviimpään suuntaan mm. rakenteellisella pysäköinnillä. Samoin autopaikkojen tarve voi muuttua liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen kehittyessä. Yhtenäisiä pysäköintikenttiä pyritään jakamaan osiin istutuksilla ja rakennuksilla, esim. katoksilla tai autotalleilla. Etelä-Pähkinälehdon kortteleissa 585, 587-589 on tutkittu asuinkorttelien myöhempää tiivistämismahdollisuutta. Nyt ja lähitulevaisuudessa on Sipoossa vielä hyvin vaikeaa ellei lähes mahdotonta saada rakenteellista pysäköintiä toteutumaan taloudellisista syistä, viimekädessä asuntojen myyntihinta / m2 ei ole tarpeeksi korkea. AK / lpa -korttelit on tarkoitettu alkuvaiheessa pysäköintiin maantasossa, mutta jatkossa kortteleihin on rakenteellisella pysäköinnillä ja pysäköintinormin tarkistuksella mahdollista tehdä lisää asuinrakentamista ja pysäköintitaloja. Korttelit jäävät kunnan haltuun ja kunta vuokraa niitä viereisille asunto-osakeyhtiöille. Myöhemmin pysäköinti tiivistetään/kehitetään yhteistyössä naapurikorttelien kanssa, ja lisärakentaminen mahdollistuu kunnan hallussa oleville kortteleille.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Arkkitehtitoimisto Avarrus Oy har sammanställt referensplaner för arbetsplatsområdet i Tarapotten. Serum arkkitehdit har återigen sammanställt en referensplan för södra delen av Hassellunden. Kvaliteten på byggandet enligt den planen bestämmer återigen målnivån för Hassellunden.

Parkeringslösningarna har en stor inverkan på miljöns kvalitet i områden av det här slaget. Med tanke på utvecklingen av Söderkulla är man i det här skedet tvungen att reservera rätt så mycket utrymme för parkering, men planen gör det möjligt att förtäta områdena senare till exempel genom inbyggd parkering. Behovet av bilplatser kan också förändras allteftersom trafiksystemet och kollektivtrafiken utvecklas. Man strävar efter att dela in sammanhängande parkeringsfält med planteringar och konstruktioner såsom täckta bilplatser och garage. Möjligheten att i ett senare skede förtäta bostadskvarteren i Södra Hassellundens kvarter 585, 587-589 har undersökts. Nu och i den närmaste framtiden är det i Sibbo svårt, om inte nästan omöjligt att genomföra strukturell parkering av ekonomiska skäl. I sista hand är bostädernas försäljningspris per m² inte tillräckligt högt. AK / lp-kvarteren är i första skedet avsedda för parkering på marknivå, men i fortsättningen är det möjligt att genom strukturell parkering och justering av parkeringsnormen möjliggöra mera bostadsbyggande och parkeringshus i kvarteren. Kvarteren stannar i kommunens ägo och kommunen hyr ut dem till bredvidliggande bostadsaktiebolag. Senare förtätas/utvecklas parkeringen i samarbete med grannkvarteren och tilläggsbyggande möjliggörs för kvarteren som är i kommunens besittning.



1. Tilanne lähitulevaisuudessa :
- maantasoparkki, autotalleilla ja -katoksilla
- rakenteellinen pysäköintivaraus (punainen katkoviiva)

2. Tilanne myöhemmin :
- lisärakentamista kaksi kerrostaloa (vaal. harmaa)
- rakenteellinen pysäköinti (tumman harmaa)

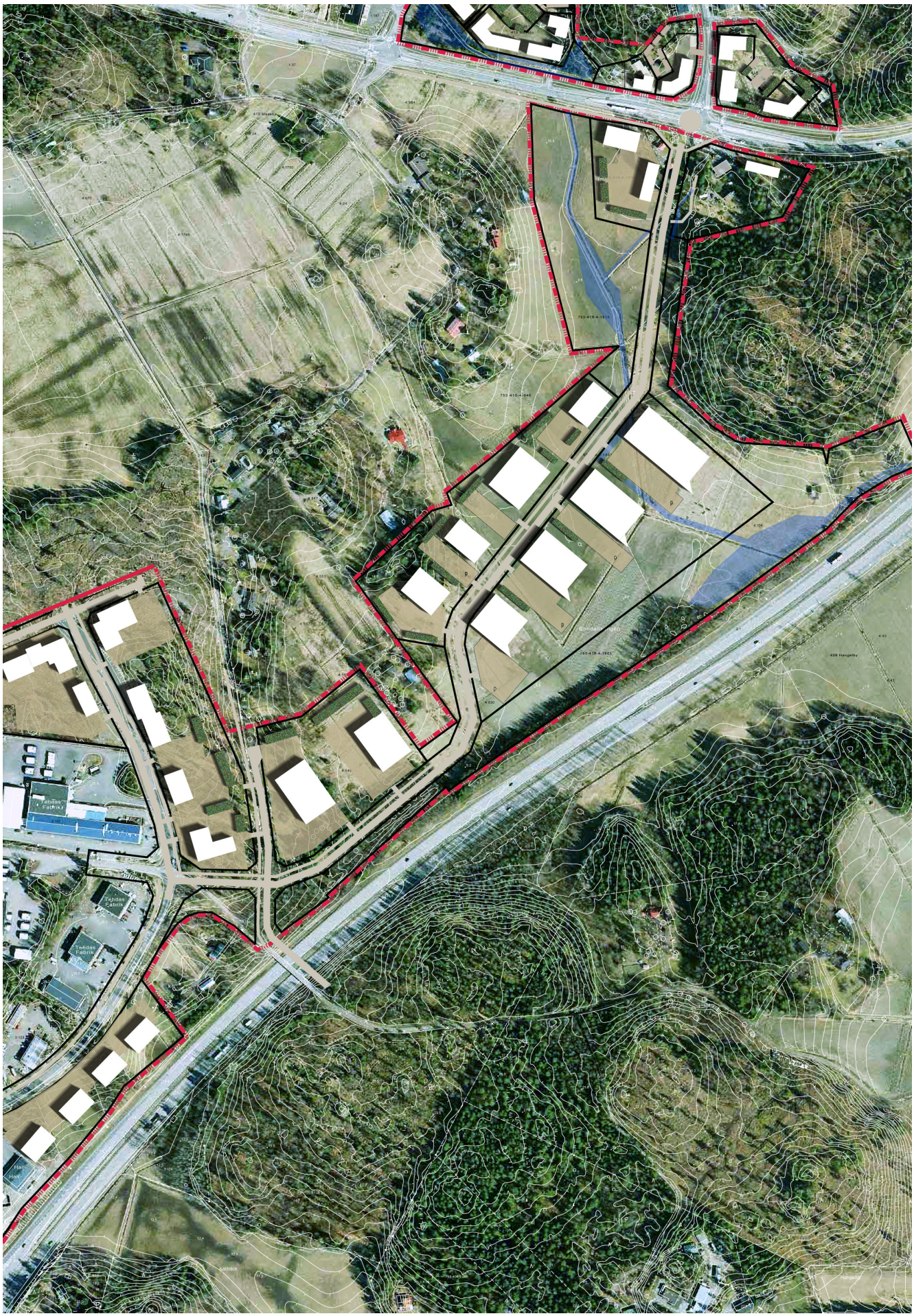
Havainnekuva etelä-Pähkinälehdon AK/lpa -korttelin myöhemmästä tiivistämisestä Illustration



Havainnekuva, etelä-Pähkinälehto Illustration



Havainnekuva, etelä-Pähkinälehto Illustration





Havainnekuva, kaupan alue Illustration



Havainnekuva, kaupan alue Illustration

Asemakaavatyö sijoittuu käytännössä kokonaan jo rakennettuun tai käyttöön muuten otetulle alueelle. Luonnontilassa olevaa aluetta ei ole edes Tarapotin alueella, jossa on toteutettu avohakkuuta. Kaava-alueelle ei juurikaan sijoitu virkistyskäyttöön varattuja alueita, mm melusyistä moottoritien lähellä. Kaava-alueen lähellä on kuitenkin hyviä virkistyskäyttöön soveltuvia metsäalueita.

Rakentuva uusi alue tarvitsee toimivan ja riittävän tehokkaan hulevesijärjestelmä, jotta alue ei aiheuta lähiympäristöön haitallisia vaikutuksia . Kaava-alueella on jo hulevesien viivytykseen varattu alueita, ja hulevesien hallintaa suunnitellaan yhdessä osana koko Söderkullan tämän osan kehittämistä, ennen kaikkea Uuden Porvoontien pohjoispuolisen alueen kanssa josta suuri osa hulevesistä valuu tälle kaava-alueelle.

Kaavassa on huomioitu uuden yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä. Tieverkkoa kehitetään ennen kaikkea lisäämällä uusi pääväylä Työpaikkakatu, joka mahdollistaa liikenneverkon kehittämisen tämän päivän tarpeita vastaavaksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä.

Pähkinälehdon vanhalla kaava-alueella on osoittautunut pienten asuntojen suuren toteutuneen määrän vuoksi, että pysäköintipaikkoja ei ole riittävästi. Tässä kaava-hankkeessa on lisätty yleistä pysäköintiä etelä-Pähkinälehdon puolelle, ja lisäksi muutettu pohjoisen Pähkinälehdon korttelista 549 tontista 1 osa yleiseen pysäköintiin.

Etelä-Pähkinälehdon kortteleissa 585 ,587-589 on tutkittu asuinkorttelien myöhempää tiivistämismahdollisuutta. Nyt ja lähitulevaisuudessa on Sipoossa vielä hyvin vaikeaa ellei lähes mahdotonta saada rakenteellista pysäköintiä toteutumaan taloudellisista syistä, viimekädessä asuntojen myyntihinta / m2 ei ole tarpeeksi korkea. AK / lpa -korttelit on tarkoitettu alkuvaiheessa pysäköintiin maantasossa, mutta jatkossa kortteleihin on mahdollista rakenteellisella pysäköinnillä ja pysäköintinormin tarkistuksella tehdä lisää asuinrakentamista ja pysäköintitaloja. Korttelit jäävät kunnan haltuun ja kunta vuokraa niitä viereisille asunto-osakeyhtiöille. Myöhemmin pysäköinti tiivistetään/kehitetään yhteistyössä naapurikorttelien kanssa, ja lisärakentaminen mahdollistuu kunnan hallussa oleville kortteleille.

Vaikka tuore Sipoon palveluverkkoselvitys osoittaa että alueen ostovoima riittää suureenkin kaupan palvelujen lisäämiseen, ovat Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan

Detaljplanearbetet är i praktiken förlagt till ett område som redan bebyggts eller tagits i bruk på annat sätt. Områden i naturligt tillstånd finns inte ens i Tarapotten, där man genomfört kalhuggning. I planområdet har knappt inga områden reserverats för rekreationsbruk, bl.a. på grund av bullret nära motorvägen. I närheten av planområdet finns emellertid bra skogsområden som lämpar sig för rekreationsbruk.

Det nya området som byggs upp behöver ett fungerande och tillräckligt effektivt dagvattensystem för att det inte ska medföra skadliga konsekvenser för näromgivningen. Områden har reserverats för fördröjningen av dagvattnet, och dagvattenhanteringen planeras som en del av utvecklingen i denna del av Söderkulla, framför allt tillsammans med norra sidan av Nya Borgåvägen från vilken en stor del av dagvattnet rinner till detta planområde.

I planen har nätverken i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen tagits i beaktande så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system. Vägnätet förbättras framför allt genom den nya huvudleden Arbetsplatsgatan, som gör det möjlig tatt utveckla trafiknätet så att det tillgodoser dagens behov.

5.3 Områdesreserveringar

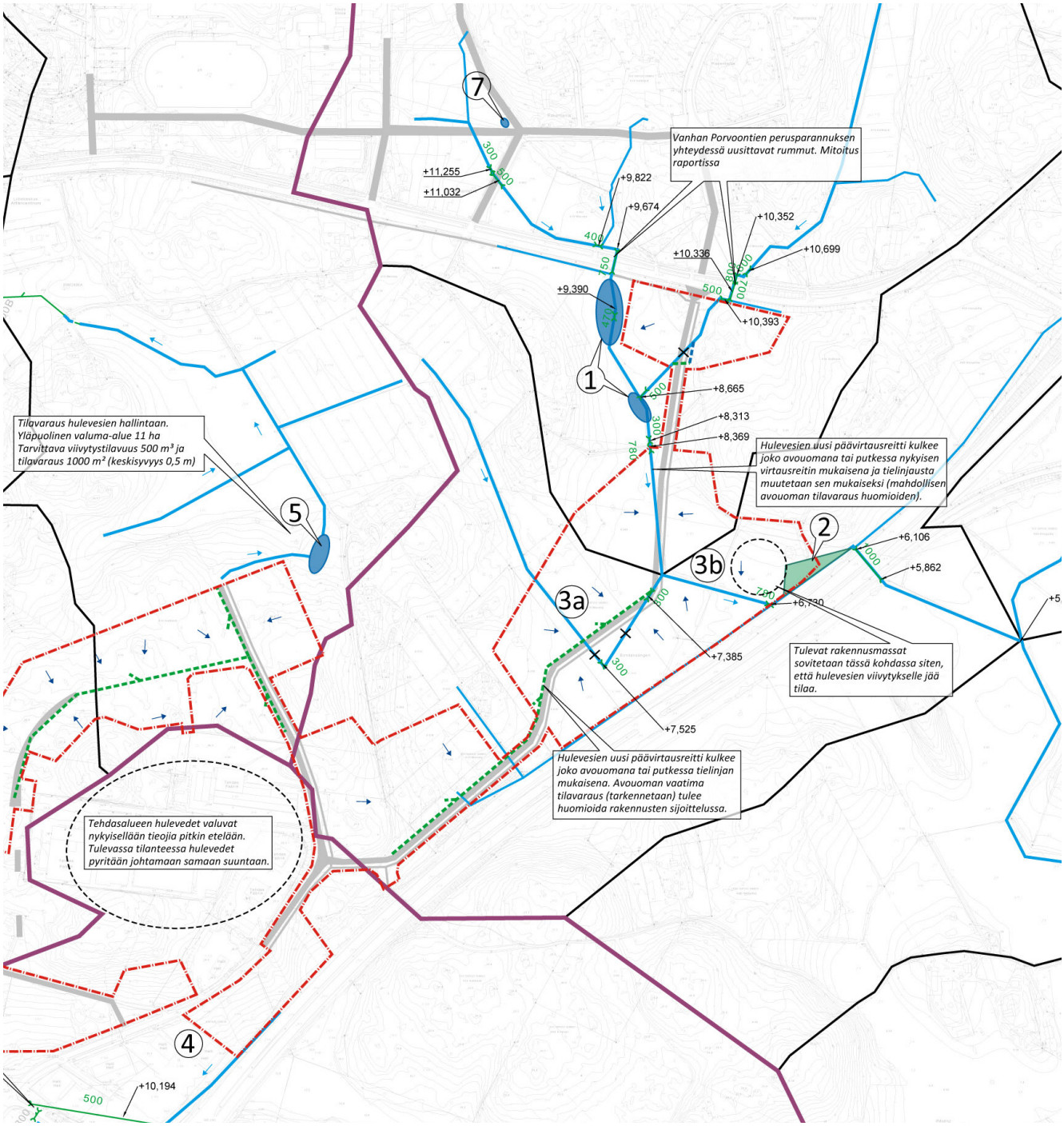
5.3.1 Kvartersområden

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

Det har visat sig att antalet parkeringsplatser på Hasselundens gamla planområde inte är tillräckligt p.g.a det stora antalet små bostäder som genomförts. I det här planprojektet har den allmänna parkeringen utökats till södra Hassellunden och dessutom har en del av tomt 1 i kvarter 549 i norra Hassellunden ändrats till allmän parkering.

Möjligheten att i ett senare skede förtäta bostadskvarteren i Södra Hassellundens kvarter 585 ,587-589 har undersökts. Nu och i den närmaste framtiden är det i Sibbo svårt, om inte nästan omöjligt att genomföra strukturell parkering av ekonomiska skäl. I sista hand är bostädernas försäljningspris per m² inte tillräckligt högt. AK / lp-kvarteren är i första skedet avsedda för parkering på marknivå, men i fortsättningen är det möjligt att genom strukturell parkering och justering av parkeringsnormen möjliggöra mera bostadsbyggande och parkeringshus i kvarteren. Kvarteren stannar i kommunens ägo och kommunen hyr ut dem till bredvidliggande bostadsaktiebolag. Senare förtätas/utvecklas parkeringen i samarbete med grannkvarteren och tilläggsbyggande möjliggörs för kvarteren som är i kommunens besittning.

Även om utredningen om handelns servicenät i Sibbo påvisar att köpkraften i regionen är tillräcklig också för



MERKINNÄT

- Selvitysalueen rajaus
- Avouoma, nykyinen
- Avouoma, uusi
- 300 — Hv, nykyinen (vesijuoksun korko esitetty mustalla)
- Hv, uusi
- Viivyttävä painanne
- Hulevesien viivytysallas
- Tulevan pintavalunnan viitteellinen virtaussuunta
- Avouoman virtaussuunta

Hulevesiselvitys, 2016, Sito Oy

seudullisten kaupan suuryksiköiden rajat huomioitu asemakaavan määräyksissä. Toisaalta Sipoossa on erittäin suuri kysyntä myös muun yritystoiminnan tonteille ja kaavassa on varattu tälle toiminnalle tilaa.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:
• Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta - alueiden ulkopuolelle, kuten auto - , rauta -, huonekalu -, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Sipoossa 10 000 k -m².
• Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Sipoossa 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupan koon alaraja on 2000 k-m, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

AK / lpa
Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa autopaikkoja kortteleista xxx ,xxx ja xxx. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös pysäköintilaitos. Kortteli on tarkoitettu alkuvaiheessa pysäköintiin, ja sen toteuttaminen myöhemmin asuinkerrostaloilla edellyttää rakenteellista autojen pysäköintiä.

Yleinen melumääräys:
Liikenteestä aiheutuva melutaso ei oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella saa ylittää muu melu huomioon ottaen päivisin arvoa 55 dB (A) eikä öisin klo 22-07 arvoa 45 dB (A).
Parvekkeet tulee lasittaa jos rakennuksen parvekkeellisen julkisivun melutaso ylittää päivällä 55 dB (A).
Lisäksi Uuden Porvoontien julkisivujen asuntojen parvekkeet tulee aina lasittaa.
Melunormien vaatimukset tulee saavuttaa alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)
Virkistysalueet sisältävät virkistysreitit. Hulevesien viivytysallas avo-ojineen on merkitty ohjeellisina.
Hulevesisuunnitelmassa on selvitetty mm. valuma-alueet, hulevesien käsittelylle ja viivyttämiselle soveltuvat alueet ja ratkaisut ja esitetty käytännön esimerkkejä. Suunnitelman pohjalta on asemakaavaan lisätty ja hulevesimerkintöjä.

Yleinen pysäköintialue (LPA)

P-3: Palvelurakennusten korttelialue.
Alue on varattu hyvinvointi-, kokous-, koulutus-, ravitsemus- ja harrastustoiminnan palveluille sekä niiden toimintaan liittyville kaupallisille- ja majoituspalveluille.

Kadut
Työpaikka-alueen liikenneverkon runko on uusi pääväylä, työnimeltään Työpaikkakatu, joka mahdollistaa toimivan joukko- , henkilöauto- ja kevyen liikenteen. Koulukatu liittyy pohjoispäässä Uuteen Porvoontiehen ja eteläpäässä Hiekkamäentiehen työpaikka-alueella.

en storhandels tjänster, har gränserna för den regionala handelns storenheter i Etapplandskapsplan 4 tagits i beaktande i detaljplanens bestämmelser. Å andra sidan är efterfrågan på tomter för övrig företagsverksamhet också mycket stor i Sibbo och i planen har utrymme reserverats för dylik verksamhet.

De nedre storleksgränserna för den regionala detaljhandelns storenheter är följande:
• Storleken på sådan detaljhandel som med beaktande av handelns kvalitet också med motiverade skäl kan placeras utanför centrumområden, som bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel är i Sibbo minst 10 000 m²-vy.
• För den övriga specialvaruhandelns del är den nedre storleksgränsen i Sibbo 5 000 m²-vy och dagligvaruhandelns nedre gräns 2 000 m²-vy ifall inte annat kan påvisas genom utredningar.

AK / lpa
Kvartersområde för bostadsvåningshus på vilket tillåts bilplatser för kvarteren xxx, xxx och xxx. På kvartersområdet kan också placeras en parkeringsanläggning. Kvarteret är i första skedet avsett för parkering och strukturell bilparkering förutsätts när kvarteret i ett senare skede genomförs med bostadsvåningshus.

Allmän bullerbestämmelse:
På gårdsområde som är avsett för utomhusvistelse får det buller som orsakas av trafiken i kombination med övrigt buller inte överskrida värdet 55 dB (A) dagtid eller värdet 45 dB (A) nattetid mellan kl. 22 och 07.

Balkongerna ska inglasas om bullernivån vid en fasad med balkonger överskrider 55 dB (A) dagtid.
Dessutom ska balkonger på fasader mot Nya Borgåvägen alltid inglasas.
Kraven i bullernormerna ska uppfyllas i alla faser av områdets genomförande

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation (VL)
Rekreationsområdena omfattar friluftsleder. Fördröjningsbassängen för dagvatten och de öppna dikena har betecknats som riktgivande.
I dagvattenplanen har bl.a. tillrinningsområden och områden och lösningar som lämpar sig för hantering och fördröjning av dagvattnet utretts och praktiska exempel presenterats. Utifrån denna plan har dagvattenbeteckningar lagts till i detaljplanen.

Område för allmän parkering (LPA)

P-3: Kvartersområde för servicebyggnader.
Området är reserverat för tjänster inom välbefinnande, konferenser, måltider och hobbyer samt för kommersiella tjänster och inkvarteringstjänster med anknytning till nämnda verksamheter.

Gator
Stommen i trafiknätet i arbetsplatsområdet utgörs av en ny huvudled som går under arbetsnamnet Arbetsplatsga-

Uuden Porvoontien ja Työpaikkakadun liikenneympyrän suunnittelussa erikoiskuljetusreitti on huomioitu samalla tavalla kuin Amiraalintien liikenneympyrässä Söderkullan keskustassa, eli reitin toiminta jatkossakin on huomioitu.

Työpaikkakatu on jatkossa keskeinen Söderkullan pääväylä, osa kasvavan taajaman liikenteen runkoverkkoa. Katusuunnittelussa bussipysäkkien paikat on merkitty, ja kokoojakadun poikkileikkauskin molemminpuolisine istutuskaistoineen mahdollistaa pysäkkien lisäämisen helposti. Tavoitteena on että kadun rakentaminen alkaa v.2018, mutta erittäin suuren katutyömaan valmistumisaikataulu on vielä auki. Työpakkakatu on ollut esillä keskusteluissa HSL:n kanssa joukkoliikenteen verkostosuunnittelussa, mutta koska kadun ja varsinkin alueen toteutuminen kestää vuosia, ei joukkoliikenteen uusia reittejä ole vielä suunniteltu.

Kevyen liikenteen väylä Eriksnäsistä Sipoonlahden eritasoliittymän kautta Hiekkamäentien ja Työpaikkakadun kautta Uudelle Porvoontielle asti on mukana katusuunnitelmissa ja toteutusohjelmassa. Uudet kevyen liikenteen väylät ovat yksi tärkeimmistä kunnan tavoitteista ja on toteutumassa samalla kuin katuverkosto ja alue. Tämä uusi kevytväylästö ja myöskin uusi ajoyhteys tukevat Porvoonväylälle aikanaan suunniteltavia pysäkkiratkaisuja ja esim. mahdollisten uusien liityntäpysäköintien käyttöä.

Tällä asemakaavatyöllä ei ole mahdollista muuten suunnitella esim. Sipoonlahden liittymän ratkaisuja, mutta tämä kaavatyö tukee liittymän alueen kehittymistä. Liittymässä on ollut oma suunnitteluprosessi käynnissä yhteistyössä mm. Liikenneviraston kanssa, mm. mm. Sipoonlahden rannan asuinalueen suunnittelun yhteydessä.

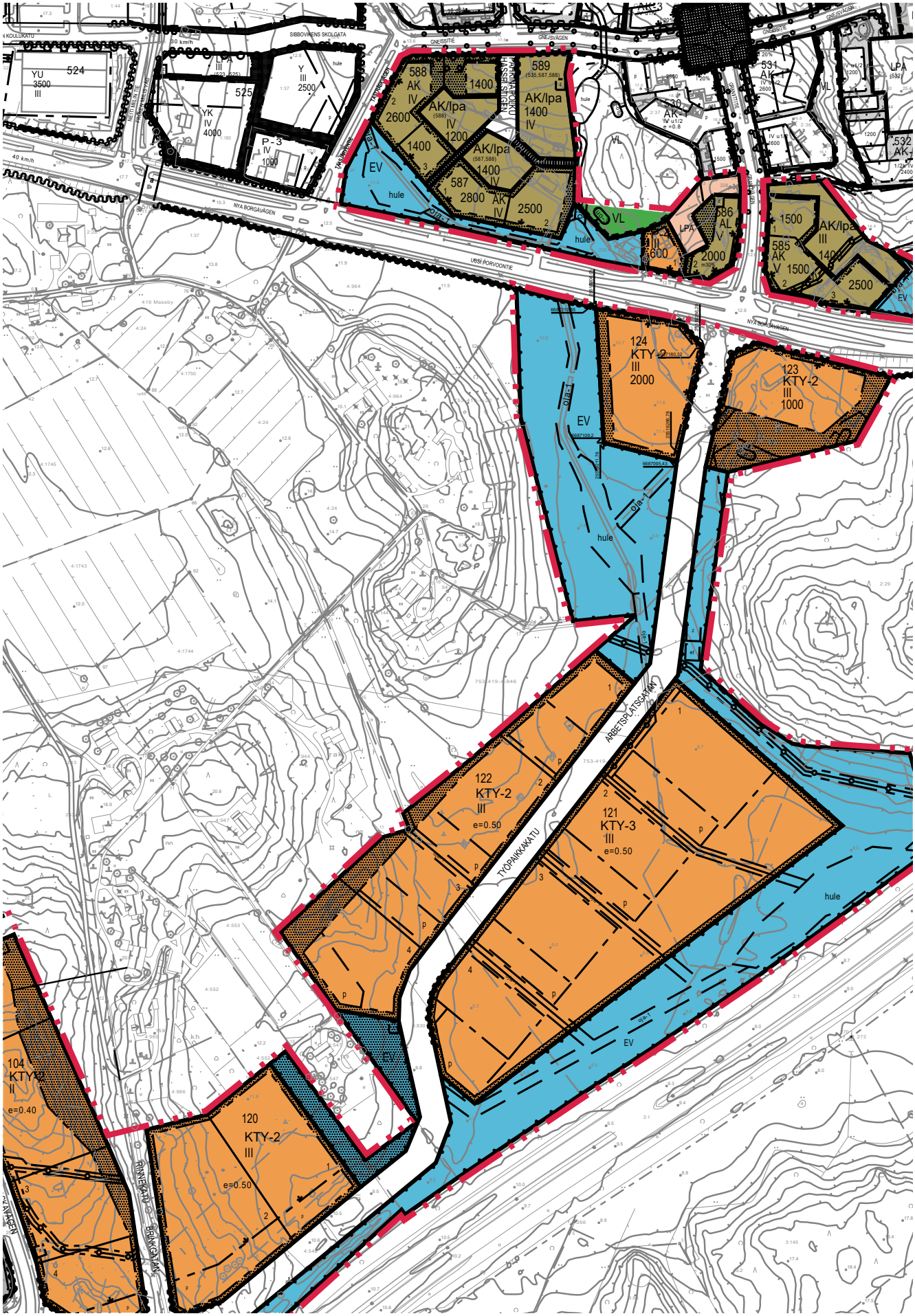
tan och som är till för kollektivtrafik, personbilstrafik och lätt trafik. I norr ansluter Skolgatan till Nya Borgåvägen och i söder till Sandbackavägen och arbetsplatsområdet.

I planeringen av rondellen vid Nya Borgåvägen och Arbetsplatsgatan har rutten för specialtransporter beaktats på samma sätt som vid rondellen vid Amiralsvägen i centrum av Söderkulla, dvs. hur rutten fungerar även i fortsättningen har tagits i beaktande.

Arbetsplatsgatan är i fortsättningen en central huvudled i Söderkulla, en del av stomnätet för trafiken i den växande tätorten. Vid gatuplaneringen har busshållplatserna markerats och matargatans tvärsektion med planteringsremsor på bägge sidorna gör det möjligt att enkelt lägga till fler hållplatser. Målet är att gatan ska börja byggas år 2018, men när det mycket stora gatubygget ska vara klart är ännu öppet. Arbetsplatsgatan har tagits upp i diskussioner med HRT om nätverksplaneringen av kollektivtrafiken, men eftersom det tar år att bygga gatan och särskilt området, har inga nya rutter för kollektivtrafiken planerats tillsvidare.

En cykel- och gångbana från Eriksnäs via den planskilda anslutningen i Sibboviken till Sandbackavägen och via Arbetsplatsgatan ända till Nya Borgåvägen ingår i gatuplanerna och i genomförandeprogrammet. De nya cykel- och gångbanorna är ett av kommunens viktigaste mål och kommer att anläggas samtidigt med genomförandet av gatunätet och området. Detta nya nätverk av lättrafikleder och också den nya körförbindelsen stöder hållplatslösningarna som ska planeras senare längs Borgåleden och t.ex. användningen av nya anslutningsparkeringsplatser.

Inom ramen för detta detaljplanearbete är det inte möjligt att för övrigt planera t.ex. lösningarna för anslutningen vid Sibboviken, men planarbetet stöder utvecklingen av området kring anslutningen. För anslutningens del har en separat planeringsprocess pågått bl.a. i samarbete med Trafikverket. Denna process har varit aktuell bl.a. vid planeringen av bostadsområdet i Sibbostrand.


YU
3500
III
524
525
YK
IV
4000
P-3
IV
1000
Y
III
2500
588
AK
IV
2600
1400
AK/lpa
IV
1200
589
(535,587,588)
AK/lpa
1400
IV
587
2800
AK
IV
2500
EV
hule
VL
LPA
586
AL
V
2000
1500
585
AK
V
1500
AK/lpa
III
1400
2500
124
KTY-2
III
2000
123
KTY-2
III
1000
122
KTY-2
III
e=0.50
121
KTY-3
III
e=0.50
104
KTY-2
II
e=0.40
120
KTY-2
III
e=0.50
TYÖPAIKKAKATU
ARBETSPLATSGATAN
NYA BORGÅVÄGEN
ÄLVSBYVÄGEN
GNESSVÄGEN
SIBBOVIKENS SKOLGATA
BRINKGATAN
BRINKKATU

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää, eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan Söderkullan keskustan kehittymisen ja laajentumisen vaiheittain etelään päin Sibbesborgin osayleiskaavan suunnitelmien mukaisesti. Liikenneverkkoselvityksessä on selvitetty alueen liittyminen nykyiseen tieverkkoon, ja kuormitus liikenneverkkoon on hallittavissa. Alueiden toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat pääosin Söderkullan keskustan palveluihin. Toisaalta tilaa vaativan kaupan alueelle tullaan hakemaan näitä kaupallisia palveluja nykyisestä keskusta, tällöin toimiva liikenneverkko on tärkeä.

Kaikkien kolmen osa-alueen rakentumisella on maisemallisia vaikutuksia. Pähkinälehdon alue täydentyy ehjäksi kokonaisuudeksi kun nyt pusikkoinen ja hoitamaton Uuden Porvontien pohjoispuoli otetaan asumiskäyttöön. Työpaikka-alueen maisemavaikutukset ovat suurimmat moottoritielle päin sekä Söderkullan nykyiseen keskustaan päin. Avoin niitty- ja peltomaisema muuttuu työpaikka-alueeksi. Alue on moottoritien vuoksi meluisa osalta aluetta ja uusi tilaa vaativan kaupan kookas rakentaminen suojaa jonkin verran jatkossa melulta.

Kaupan tuore palveluverkkoselvitys 2016. WSP Finland Oy osoittaa, että Söderkullan alueella on erittäin paljon ostovoimaa joka valuu palvelujen puutteessa naapurikuntiin Helsinkiin ja Porvooseen. Tässä kaavatyössä mahdollistetaan myös merkittävä asukasmäärän lisäys, n. 1100 asukasta, Söderkullaan. Alueelle osoitettavalla tilaa vaativalla kaupalla keskeistä ovat seudulliset vaikutukset, tullaanko kauppaan kauempaa merkittävässä määrin. Söderkullassa ei tällä hetkellä ole läheskään tarpeeksi kaupallisia palveluja, ja kaupan palveluverkkoselvityksen mukaisesti Itäkeskus ympäröivine kaupan alueineen ja Kuninkaanportin alue Porvoossa ovat niin merkittäviä kaupan keskittymiä, ettei niihin verrattuna tässä kaupan määrällä ole juurikaan seudullisia vaikutuksia, varsinkin kun kysyntä palveluille on huutava Söderkullassa. Tavoitteena on kaavoituksella osoittaa mahdollisuuksia kaupan tarjonnan kehittymiseen Sipoon taajamissa. Tärkeää on osoittaa riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, mikä luo hyvät edellytykset toimivalle kaupan kilpailulle. Kun palveluiden alueellinen saatavuus paranee, ostovoiman siirtymät kunnan ulkopuolelle pienenevät. Ja kun kaupan tarjonta Sipoossa paranee, se vauhdittaa myös asutuksen kysyntää ja täten suunniteltujen alueiden rakentumista.

Alueen kaupallisten palvelujen paranemisen vaikutus on positiivinen mm. turhaa autoliikennettä vähentyessä. Samoin uudet työpaikat alueella vähentävät päivittäistä pendelöinti työn perässä ennen kaikkea Helsinkiin. Hiekkamäentien alueen sijainti on palvelujen saavutettavuuden kannalta erityisesti autoilevan asiakkaan näkökulmasta hyvä. Suunnitelmien myötä se paranee myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen osalta. Sipoonlahden eritasoliittymän aluevarussuunnitelman mukaan alueelle on suunniteltu uusia joukkoliikenteen pysäkkejä moottoritielle sekä

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen kompletterar och gör den befintliga samhällsstrukturen mer sammanhängande. Den bidrar till möjligheterna att etappvis utveckla och utvidga Söderkulla centrum söderut i enlighet med planerna i delgeneralplanen för Sibbesborg. Områdets anslutning till det befintliga vägnätet behandlades i trafiknätsutredningen och visade att belastningen på trafiknätet kan hållas under kontroll. För servicebehovet har genomförandet av dessa områden konsekvenser främst när det gäller servicen i Söderkulla centrum. Å andra sidan åker man från dagens centrum ut till området för utrymmeskrävande handel, och därför är det viktigt med ett fungerande trafiknät.

Att de tre delområdena byggs har konsekvenser för landskapet. Hassellunden kompletteras och blir en sammanhängande helhet i och med att den snåriga och ovårdade norra sidan av Nya Borgåvägen tas i bruk för boende. Arbetsplatsområdets konsekvenser för landskapet är störst i riktning mot motorvägen och dagens centrum av Söderkulla. Det öppna ängs- och åkerlandskapet ändras till ett arbetsplatsområde. En del av området störs av buller från motorvägen och de resliga, nya byggnaderna för utrymmeskrävande handel ger ett visst bullerskydd i fortsättningen.

Den färska utredningen om det kommersiella servicenätet från 2016/WSP Finland Oy visar att det finns en mycket stor köpkraft i Söderkullaområdet som rinner ut till grannkommunerna Helsingfors och Borgå på grund av att service saknas. Genom detta planarbete blir det också möjligt att öka antalet invånare med ca 1 100 personer i Söderkulla. För den utrymmeskrävande handeln som anvisas i området är de regionala konsekvenserna viktiga, dvs. huruvida kunder även längre bortifrån kommer till området för att handla. För närvarande finns det inte på långt när tillräckligt med kommersiell service i Söderkulla, och enligt utredningen om det kommersiella servicenätet är Östra centrum med omgivande handelszoner och Kungsporten i Borgå så betydande handelskoncentrationer att omfattningen av handeln här knappt har några regionala konsekvenser alls jämfört med dem, särskilt när det råder en skriande efterfrågan på service i Söderkulla. Målet är att genom planläggningen anvisa möjligheter för en utveckling av handelsutbudet i tätorterna i Sibbo. Det är viktigt att anvisa tillräckligt med alternativa placeringsstället eftersom det skapar goda förutsättningar för en fungerande konkurrens. När tillgången till service förbättras minskar den del av köpkraften som riktar sig till handelsområden utanför kommunen. Och när handelsutbudet i Sibbo förbättras sätter det fart på bostadsefterfrågan och främjar byggandet av de planlagda områdena.

Konsekvenserna av den förbättrade kommersiella servicen är positiva bland annat i och med att den onödiga biltrafiken minskar. Likaså kommer de nya arbetsplatserna att minska den dagliga pendlingen till jobb framför allt i Helsingfors. Området vid Sandbackavägen har ett bra



näiden yhteyteen liityntäpysäköintiä. Alueelle suunnitellaan myös kevyen liikenteen väylää sekä Eriksnäsistä että Söderkullan keskustasta. Tärkeää on myös kehittää Hiekkamäentien alueen sisäistä kevyen liikenteen verkkoa. Palveluiden sijoittuminen ja niiden väliset yhteydet tulee suunnitella niin, ettei palvelujen välillä ei ole tarvetta liikkua autolla.

Alue liittyy normaaliin kunnallistekniikkaan valmistuvan viitesuunnitelman esittämällä tavalla. Vaikutukset verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemärivesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4.2 Vaikutukset asiointiin

Hiekkamäentien kaupan aluetta sekä keskustan kaupan hankkeita voidaan pitää palveluverkossa merkitykseltään paikallisena. Ne saavat pääosan ostovoimastaan Söderkullan lähivaikutusalueelta eivätkä ole mitoitukseltaan niin monipuolisia, että vetäisivät asiointia ylikunnallisesti paikallisen markkina-alueen ulkopuolelta. Selvityksessä suunniteltu mitoitus vähäentää ostovoiman siirtymiä muualle ja mahdollistaa paikallisen ostovoiman pysyvän ainakin osittain Sipoossa. Asukasluvun kasvun myötä alueen mitoitus voi olla suunniteltua suurempikin. Vuonna 2029 mitoitus (10.000 k-m2 tilaa vaativaa kauppaa ja 5000 k-m2muuta erikoiskauppaa) kattaa Söderkullan alueen liiketilatarpeesta alle 40 % tilaa vaativassa kaupassa ja alle 30 % muussa erikoiskaupassa.

Kaupan monipuolistumisen myötä asiointi Söderkullassa lisääntyy, ja asiointisiirtymät Söderkullan ulkopuolelle pienenevät. Tällä hetkellä lähes koko erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan ostovoima suuntautuu Söderkullan ulkopuolelle. Uuden kaupan alueen myötä osa asioinnista jää Söderkullaan, mikä parantaa myös päivittäistavarakaupan ja muiden palveluiden markkinoita Söderkullassa.

Söderkullan yritysalueen hanke on kokoluokaltaan niin pieni, ettei hankkeella arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen asiointiin. Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti lähialueella ja lähikunnissa on jo omaakin vastaavaa päivittäistavarakaupan tarjontaa. Tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan keskittymä jää myöskin pieneksi verrattuna läheisimpien kaupan keskittymien tarjontaan Helsingissä ja Porvoossa. Näin ollen helsinkiläisillä tai porvoolaisilla ei ole luontevaa syytä asioida Söderkullassa, koska omalla lähialueella on monipuolisempaa tarjontaa.

Asiointi Söderkullan sisällä tulee muuttumaan jonkin verran. Uuden päivittäistavarakaupan myötä uusien asuinalueiden Pähkinälehdon asukkaiden asiointimatkat lyhenevät ja asiointia suuntautuu osin yritysalueelle. Koska keskustan tarjonta on päivittäistavarakaupan ja muiden kaupallisten palveluiden osalta kuitenkin edelleen monipuolisempaa, suuntautuu asiointia myös keskustaan. Myös Söderkullan itäisten vaikutusalueiden ja Eriksnäsin asukkaiden asiointi tulee jakautumaan keskustaan ja yritysalueelle.

läge med tanke på tillgängligheten till service, särskilt för kunder som rör sig med bil. I och med planerna kommer tillgängligheten att förbättras även för dem som anlitar kollektivtrafik, cyklar eller promenerar. I planen över områdesreserveringar vid den planskilda korsningen till Sibboviken ingår nya hållplatser längs motorvägen samt infartsparkering i anslutning till dem. I området planeras även en cykel- och gångbana både från Eriksnäs och från Söderkulla centrum. Det är också viktigt att förbättra nätverket av cykel- och gångbanor inom området vid Sandbackavägen. Servicens placering och förbindelserna mellan olika serviceställen bör planeras så att man inte behöver bil för att röra sig mellan dem.

Området ansluts till kommunaltekniken på det sätt som anges i referensplanen som håller på att utarbetas. Konsekvenserna för belastningen på nätet kan lösas genom normala utvidgningar av avlopps-, vattenlednings-, fjärrvärme- och elnätet.

5.4.2. Konsekvenser i fråga om att handla och uträtta ärenden

Handelsområdet vid Sandbackavägen och handelsprojekten i centrum kan anses ha lokal betydelse för servicenätet. De får största delen av köpkraften från Söderkullas närinfluensområden och är beträffande dimensioneringen inte tillräckligt mångsidiga för att locka kunder från andra kommuner och från regioner utanför den lokala marknaden. Den dimensionering som planerats i utredningen minskar förlusten av köpkraften utåt och gör det möjligt att åtminstone hålla kvar den lokala köpkraften i Sibbo. Allteftersom antalet invånare ökar kan dimensioneringen av området bli större än planerat. År 2029 täcker dimensioneringen mindre än 40 % när det gäller utrymmeskrävande handel och under 30 % när det gäller den övriga specialhandeln (10 000 vy-m2 utrymmeskrävande handel och 5 000 vy-m2 annan specialhandel).

Allteftersom handeln blir mångsidigare kommer fler inköp att göras i Söderkulla på bekostnad av andra orter. För närvarande riktar sig nästan hela köpkraften för specialhandel och utrymmeskrävande handel till områden utanför Söderkulla. I och med det nya handelsområdet kommer en del av inköpen och ärendena att skötas i Söderkulla, vilket förbättrar marknaderna även för dagligvaruhandeln och den övriga servicen i Söderkulla.
Projektet för företagsområdet i Söderkulla är så litet att det inte bedöms ha några konsekvenser för den regionala handeln och servicen. För det mesta brukar folk handla dagligvaror i sitt eget närområde och närkommunerna har redan ett eget motsvarande utbud av dagligvaruhandel. Koncentrationen av utrymmeskrävande handel och specialhandel förblir också liten jämfört med utbudet i de närmaste handelskoncentrationerna i Helsingfors och Borgå. Helsingforsare och borgåbor har ingen naturlig anledning att handla och uträtta ärenden i Söderkulla eftersom de har ett mångsidigare utbud på närmare håll.
Inom Söderkulla kommer sätten att handla och uträtta ärenden att förändras i viss mån. Den nya dagligvaruaffären förkortar butiksresorna för dem som bor i de nya

Lisäksi yritysalueelle suuntautuu koko eteläisen Sipoon alueelta erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiointia, joka tällä hetkellä suuntautuu Sipoon ulkopuolelle. Jos alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppaa, voi erikoiskaupan asiointimatkalla asioida samalla myös päivittäistavarakaupassa.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uuden asuinalueen hulevedet pyritään käsittelemään viivyttämällä, ne johdetaan avouomissa viivytysalueille. Alueen hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu rakennetun ympäristön lisääntymisen vaikutusta hulevesiin, selvitetty mm. valuma-alueet.

Alueen asukasmäärän kasvu aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään ja siirtämään.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa tilapäistä haittaa luontokohteissa. Rakennusaikaiseen vesien hallintaan tulee kuitenkin kiinnittää suurta huomiota. Tästä on annettu kaavamääräys hulevesien työmaa-aikaisesta suunnittelusta, sekä viivyttämiseen mitoitusmääräys alueelle.

Sekä Itä-Taasjärven että Hiekkamäen selvitysalueilla todettiin vuoden 2016 selvityksissä melko vähän sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi erikseen huomioida maankäytön suunnittelussa. Alueilla on pääosin talouskäytössä olevia metsiä, hakkuualueita, rakennettuja alueita ja peltoja, joilla merkittäviä luontoarvoja ei useinkaan ole. Yksittäisten huomionarvoisten lintulajien reviirien huomioiminen asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista, sillä reviirien sijainti voi etenkin varpuslinnuilla vaihdella vuodesta toiseen. Kummaltakaan alueelta ei ollut perusteltua rajata linnustollisesti arvokkaita kohteita.
Molemmilta selvitysalueilta rajattiin neljä arvokasta luontokohdetta. Kohteiden ja niiden luontoarvojen säilymistä voidaan tukea ja edistää sopivilla kaavamerkinnöillä (esim. luo) ja niihin liittyvillä määräyksillä, jotka kieltävät luontoarvojen heikentämisen.

Suunnitelmaa on pyritty mukauttamaan paikkaan mm. säästämällä luontaisia kosteita alueita, nykyiseltä valumareitiltä hulevesien viivyttämiseen. Samoin pähkinäpensasvyöhykkeet säästetään.

bostadsområdena i Hassellunden och inköpen och ärendena styrs delvis till företagsområdet. Eftersom utbudet av dagligvaruaffärer och annan kommersiell service är mer mångsidigt i centrum, kommer inköp och ärenden att alltjämt skötas även i centrum. De som bor i influensområdena öster om Söderkulla och i Eriksnäs kommer att handla och uträtta ärenden dels i centrum, dels i företagsområdet.
Dessutom kommer specialhandeln och den utrymmeskrävande handeln i företagsområdet att locka kunder från hela södra Sibbo – invånare som för närvarande handlar och uträttar ärenden utanför Sibbo. Om området får en dagligvaruaffär kan de som handlar i specialvaruaffärerna köpa dagligvaror på samma resa.

5.4.3 Konsekvenser för naturmiljön

Dagvattnet från det nya bostadsområdet behandlas genom fördröjning: det avleds via öppna fåror till fördröjningsområden.

I dagvattenplanen har man granskat vilka konsekvenser ökningen i den byggda miljön har för dagvattnet, bl.a. har tillrinningsområdena utretts.

Ökningen i antalet invånare kommer i viss utsträckning att återspeglas i ett ökat rekreationsbruk i närområdena. På grund av den ökande användningen bör nätverket av friluftsleder förbättras så att det tål slitage bättre. Man måste också lägga till nya leder och flytta befintliga leder. I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan medföra tillfälliga olägenheter för naturobjekt. Stor uppmärksamhet bör emellertid fästas vid hanteringen av vattnet under byggnadstiden. Särskilda planbestämmelser har getts om planeringen av dagvattenhanteringen under byggnadstiden och om dimensioneringen av fördröjningen i området.

I inventeringarna från år 2016 konstaterades att det både i Östra Tasträsk och i området vid Sandbackavägen finns relativt få sådana särskilda naturvärden som kräver särskild hänsyn vid planeringen av markanvändningen. Områdena består i huvudsak av ekonomiskogar, avverkade områden, byggda områden och åkrar som i de flesta fall saknar betydande naturvärden. Att beakta enskilda revir för beaktansvärda fågelarter i detaljplanen är inte ändamålsenligt, eftersom revirens läge i synnerhet när det gäller sparvfåglar kan variera från år till år. Det var inte motiverat att markera objekt som är värdefulla för fågelbeståndet på någotdera området.
I bägge inventerade områdena avgränsades fyra värdefulla naturobjekt. Bevarandet av objekten och deras naturvärden kan stödas och främjas med lämpliga planbeteckningar (t.ex. luo) och relaterade bestämmelser som förbjuder en försämring av naturvärdena.

Planen har anpassats till de rådande förhållandena bland annat genom att man bevarat naturligt fuktiga områden längs den nuvarande avrinningsleden för den framtida fördröjningen av dagvattnet. Likaså sparas förekomsterna av hasselbuskar.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen.

Vaikutukset kuntatalouteen ovat monella tavalla myönteisiä varsinkin keskipitkällä ja pitkälla aikavälillä. Aluksi uuden kalliin pääväylän kevyen liikenteen rakentaminen väylineen tulee rasittamaan kuntataloutta, mutta samalla on jo mahdollista myydä tontteja esim. etelä-Pähkinälehdosta, johon ei juuri tarvita suuria kunnallisteknisiä investointeja tieverkon ollessa jo valmis. Kaavavaranto mahdollistaa pitkäjänteisemmän Söderkullan kehittämisen taloudellisesti hallitulla tavalla.

Uudet työpaikat ovat Sipoon kunnalle kriittisen tärkeitä, kunnan työpaikkaomavaraisuus on huono. Uudet työpaikat houkuttavat asukkaita, samoin kuin paranevat palvelut. Uudet asukkaat taas mahdollistavat palvelujen paranemisen. Syntyvät kaupalliset palvelut auttavat jättämään isomman osan asukkaiden ostovoimasta hyödyttämään omaa kuntaa, tuomaan lisää taloudellista elinvoimaa kuntaan.

5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä -tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojelutarve-tavoitetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Työpaikka-alueen sijainti Porvoon moottoritien vieressä aiheuttaa osalle kaava-aluetta merkittävää meluhaittaa. Tälle alueelle on joko sijoitettu hulevesien käsittelyalaa, parkkipaikkoja ja työpaikkarakentamista. Asuinalueille ei kohdistu liiallista melunormeja ylittävää meluhaittaa moottoritiestä, moottoritie kuuluu koko Söderkullan melumaisemassa tuulista riippuen huminana.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin

Konsekvenserna för kommunens ekonomi är i många avseenden positiva, särskilt på medellång och lång sikt. Till en början kommer byggandet av de nya, dyra huvudleden med cykel- och gångbana att belasta kommunens ekonomi, men samtidigt kan man börja sälja tomter t.ex. i södra Hassellunden – för det behövs just inga stora kommuntekniska investeringar eftersom vägnätet redan är klart. Tomtreserv bidrar till förutsättningarna att utveckla Söderkulla på ett ekonomiskt hållbart sätt på längre sikt.

De nya arbetsplatserna är ytterst viktiga för Sibbo eftersom kommunen har en låg självförsörjningsgrad när det gäller arbetstillfällen. De nya arbetsplatserna och den förbättrade servicen lockar invånare. Nya invånare gör det återigen möjligt att utveckla servicen. Den nya kommersiella service som uppkommer genom planen hjälper till att styra en större del av den lokala köpkraften så att den gagnar den egna kommunen och höjer den ekonomiska livskraften.

5.4.5 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt följande mål: Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten.

5.5 Störande faktorer i miljön

Arbetsplatsområdets läge intill Borgå motorväg orsakar betydande bullerolägenheter i en del av planområdet.

I denna del har man antingen placerat funktioner för dagvattenhantering, parkeringsplatser eller arbetsplatsbyggande. I bostadsområdena orsakar motorvägen inga oskäliga bullerolägenheter som skulle överskrida normerna; motorvägen hörs som ett brus i bullerlandskapet i hela Söderkulla, beroende på vindarna.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med Miljöministeriets anvisningar.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamisen viitesuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat laaditaan. Asuinalueille ja työpaikka-alueelle laaditaan omat rakennustapaohjeet viitesuunnitelmien pohjalta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikka suunnitelmat pyritään käynnistämään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 10.4.2018

Kaavan laatijat:
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti
arkkitehti
Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
arkkitehti SAFA

6. Genomförande av detaljplanen

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Referensplaner för byggandet och planer för kommunaltekniken kommer att utarbetas. För bostadsområdena och för arbetsplatsområdet sammanställs anvisningar för byggsättet utifrån referensplanerna.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast när planen vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen såvida möjligt.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.


sipoo
sibbo

