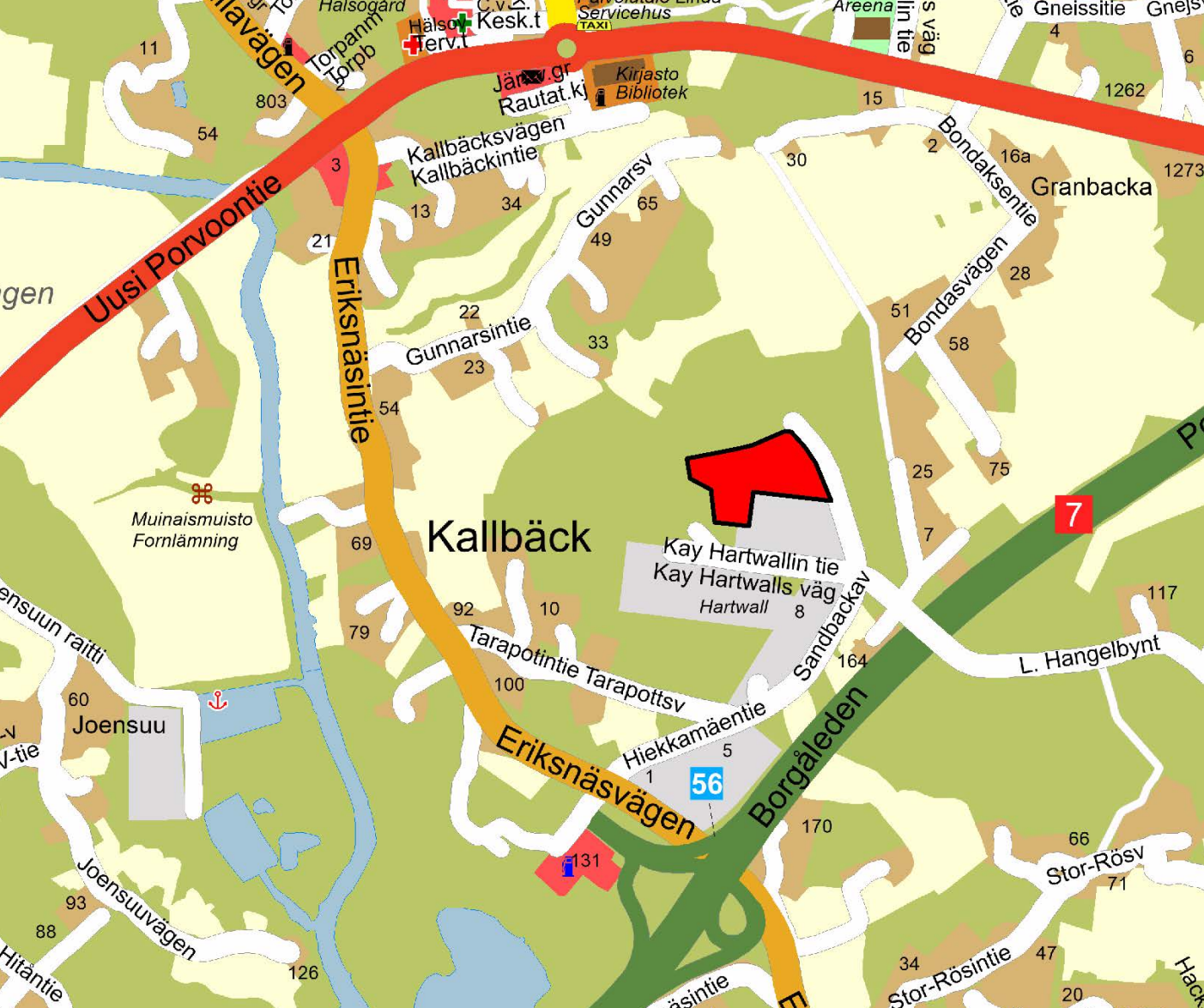




K
9

Söderkullan yritysalue Söderkulla företagsområde

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
1.4.2019

ASIA / ÄRENDE /2019

K 9 Söderkullan yritysalue

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelia 102 ja siihen liittyvää katualuetta.

Tämä selostus liittyy 1.4.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan (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 Birgitta Smeds, ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen ja Birgitta Smeds.

K 9 Söderkulla företagsområde

Genom detaljplanen ändras kvarteret 102 med anslutande gatuområden.

Denna beskrivning gäller den 1.4.2019 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 och Birgitta Smeds.



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

Kaavan laatija - Planens beredare

Jarkko Lyytinen

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo, Söderkulla

Kaavan nimi: K 9 Söderkullan yritysalue

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelia 102 ja siihen liittyvää katualuetta

Kaavanumero: K 9

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo, Söderkulla

Planens namn: K 9 Söderkulla företagsområde

Kvarter: Genom detaljplanen ändras kvarteret 102 med anslutande gatuområden.

Plan nummer: K 9

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Noin 2,15 ha:n laaja kaava-alue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan nykyisen keskustan tuntumassa lounaispuolella.

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

Kaavamuutosalue on osin kunnan ja osin yksityisen maanomistajan omistuksessa ja yritystoiminnassa Tarapotin alueella.

1.2 Detaljplaneområdets läge

Det ca 2,15 ha stora planområdet ligger på synvästlig sidan om Söderkulla, som är den andra tätorten och det södra centrumet i Sibbo kommun.

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

Planändringsområdet som ligger på Tarapottsområdet är dels i kommunens och dels i privat ägo. På området drivs företagsverksamhet.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

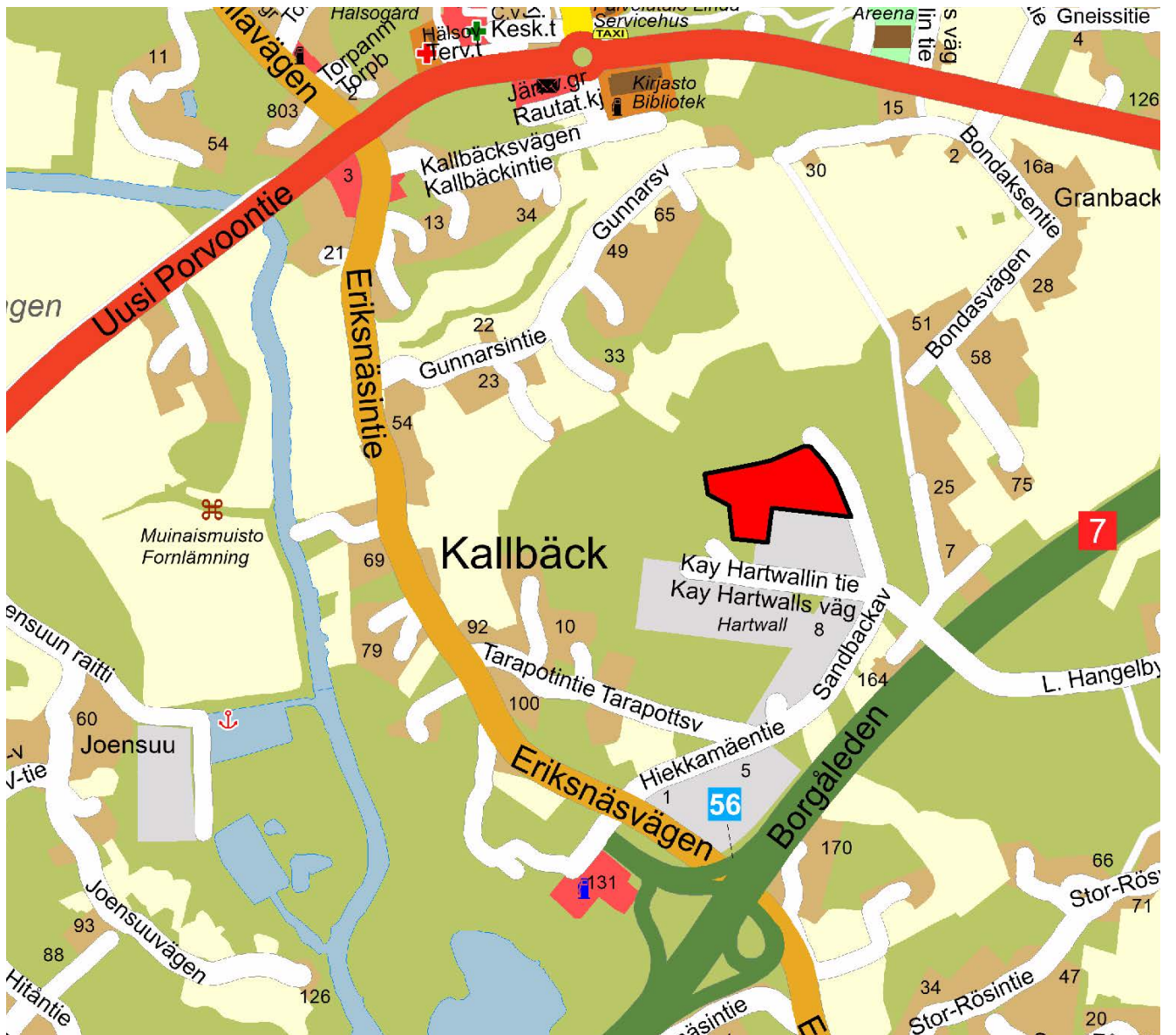
Tämän kaavatyön tavoitteena on muuttaa Tarapotin kujan linjausta ja korttelin 102 KTY-2-tontin 8 muotoa yrittäjän tavoitteita paremmin huomioivaksi.

Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu, tonttitehokkuuksia muuttamalla se säilyy vaikka tonttien muoto muuttuu. Tästä syystä kaavamuutos on vähäinen, tekninen muutos tien linjauksessa ja tontin muodossa.

1.3 Detaljplanens syfte

Avsikten är att ändra linjeringen av Tarapottsgränden och formen på KTY-tomt 8 i kvarter 102 för att bättre emotta företagarens behov.

Byggrätten ändras inte genom planändringen. Genom att ändra tomteffektiviteten bibehålls byggrätten även om tomternas form ändras. Därför kan planändringen anses vara ringa till sina verkningar, en teknisk ändring i vägens linjering och tomtens form.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

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. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Asemakaava-suunnittelun 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	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.1.2 Palvelut	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	19



5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	20
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	20
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät	20
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	20
6. Asemakaavan toteutus	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	21
6.3 Toteutuksen seuranta.....	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2. Asemakaavakartta

Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 4. Hiekkämäentien ak-muutosalueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 2016

Liite 5. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015

Liite 6. Itä-Taasjärven ja Hiekkämäen asemakaavojen luontoselvitys, Ymp. suunnittelu Enviro Oy, 2016

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Yleiset selvitykset

- 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 linnustaselvitys, 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

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 Markägförhållanden	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	17
5.1 Planens struktur	17
5.1.1 Dimensionering	17
5.1.2 Service	18
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	18
5.3 Områdesreserveringar	19
5.3.1 Kvartersområden	19
5.3.2 Övriga områden.....	19



5.4 Planens konsekvenser	20
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	20
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	20
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	20
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	20
5.5 Störande faktorer i miljön	20
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	20
6. Genomförande av detaljplanen	21
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	21
6.2 Genomförande och tidsplanering	21
6.3 Uppföljning av genomförandet	21

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
 Bilaga 2 Detaljplanekarta
 Bilaga 3 Detaljplanbeteckningar och detaljplanebestämmelser
 Bilaga 4. Hiekkämäentien ak-muutosalueen hulevesiselvitys, Sito Oy, 2016
 Bilaga 5. Sipoon Söderkullan liikenteellinen selvitys , Sito Oy, 2015
 Bilaga 6. Itä-Taasjärven ja Hiekkämäen asemakaavojen luontoselvitys, Ymp. suunnittelu Enviro Oy, 2016

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Allmänna utredningar

- 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 linnust selvitys, 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

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se kuulutettiin vireille 20.12.2018. Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaava- muutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää. Hankeesta ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan vireille.

Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §). Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 11.2.2019.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.2.-15.3.2019.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja vastineet kokouksessaan xx.xx.

Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)

2.2 Asemakaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008, KHO 23.12.2011) kaava-alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP).

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos on alueella nyt voimassa oleva kaava.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $ek=0,34 - 0,50$.

Rakennusoikeus ei muutu.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planändringen är ringa till sina verkningar och den kungjordes anhängig 20.12.2018. Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten. Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §) Markanvändningssektionen godkände 11.2.2019 att förslaget till detaljplan läggs fram offentligt.

Planförslaget har varit framlagt 28.2.-15.3.2019.

Kommunstyrelsen godkände detaljplanen och bemötandena på anmärkningarna på sitt sammanträde xx.xx.2018.

Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)

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)

K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla företagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden är den nu gällande planen på området.

Områdets kvartetseffektiviteter varierar mellan $ek=0,34 - 0,50$.

Byggrätten ändras inte.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 2,1 ha:n laaja kaava-alue sijaitsee Sipoon toisen taa-jaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan nykyisen keskustan tuntumassa lounaispuolella, lähellä Porvoon-väylää. Muutosalue on Tarapotin työpaikka-alueen poh-joisreunalla.

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

Tarapotin alueella on paikoitellen avokalliota, tai kallio on hyvin lähellä maan pintaa. Kaavamuutosalue on osin kunnan ja osin yksityisomistuk-sessa, yritystoiminnassa Tarapotin alueella.

Asemakaavalla muutetaan korttelia 102 niihin liittyvine katualueineen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maaperä on Tarapotin pohjoisosassa kalliota ja moreenia. Alue ei ole pohjavesien suojelualuetta.

Lain pohjalta suojelua vaativia luontoarvoja ei tällä alueel-la ole.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on käytännössä ihmisen muokkaamaa ja käyt-töön ottamaa työpaikka-aluetta. Tapotin alue on avoha-kattua.

3.1.3 Maanomistus

Alue on osin Sipoon kunnan, osin yksityisessä omistukses-sa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.14 vahvistamassa Uuden-maan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijait-see tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. Lisäksi keskustatoimintojen merkintä sekä pohjavesialueen on välittömässä läheisyydessä. 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa ja on saman sisältöinen tällä kohtaa.

3.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 2,1 ha stora planområdet ligger invid Borgåleden på sydvästra sidan om Söderkulla, som är den andra tätör-ten och det södra centrumet i Sibbo kommun. Ändrings-området ligger i norra kanten av Tarapottens arbetsplats-område.

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

I Tarapotten finns det ställvis kala berg eller så är berget mycket nära markytan.

Planändringsområdet är dels i kommunens och dels i pri-vat ägo och på området drivs företagsverksamhet.

Genom detaljplanen ändras kvarter 102 jämte anslutande gatuområden.

3.1.1 Naturmiljön

I norra delen av Tarapotten består jordmånen av berg och morän. Området är inget skyddsområde för grundvatten.

Området har inga naturvärden som skulle kräva skydd en-ligt lag.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet har i praktiken bearbetats av människan och tagits i bruk som arbetsplatsområde. Tarapottens område är kalhugget.

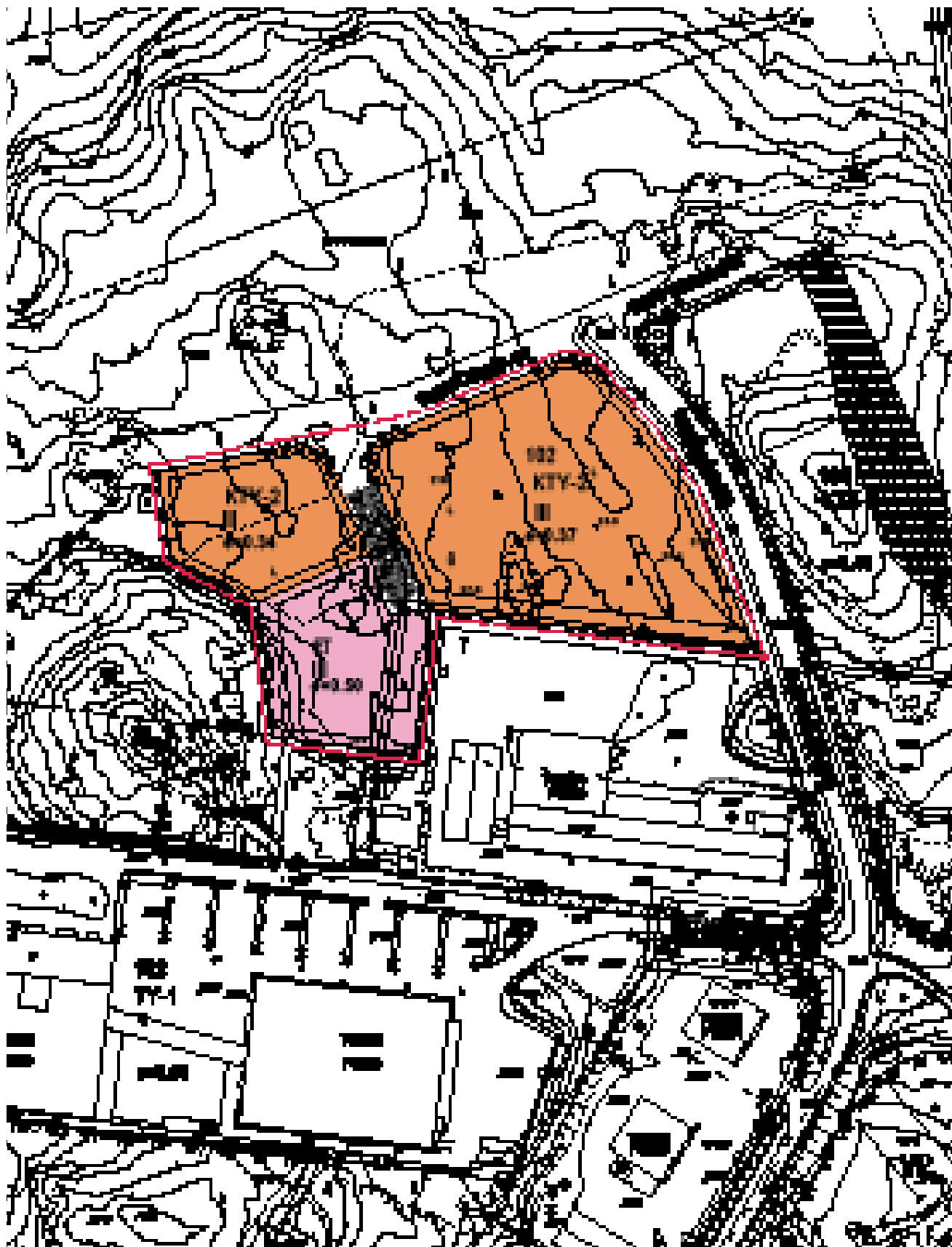
3.1.3 Markägoförhållanden

Området är dels i kommunens och dels i privat ägo

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplanen

I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd av miljömi-nisteriet 30.10.2014, ligger planeringsområdet på område som ska förtätas. I närheten av området finns dessutom beteckningar för centrumfunktioner och grundvattenom-råde. Etapplandskapsplan 4 har godkänts av landskapsfull-mäktige och innehållet i den här punkten är densamma.



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



3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008, KHO 23.12.2011) kaava-alue on työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP).

3.2.3 Osayleiskaava

Alueella ei ole lainvoimaista osayleiskaavaa, mutta kaavamuu- tosalue on Sibbesborgin osayleiskaavatyön alueella, joka taas oli luonnoksena nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Ase- makaavamuutoksen luonnos on osayleiskaavan mukainen yleiskaavatarkkuuden puitteissa. Kaavassa alue on mer- kitty työpaikka- / keskustatoimintojen ja asuinrakentami- sen alueeksi. Katuyhteys ja raidejoukkoliikenteen (asema) merkintä ovat myös alueella. Tätä kaavatyötä ja Sibbesbor- gin osayleiskaavan ehdotusta laaditaan samaan aikaan ja ne sovitetaan toisiinsa.

3.2.4 Asemakaava

K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja ase- makaavamuutos on alueella nyt voimassa oleva kaava.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.2 Generalplan

I generalplan för Sibbo 2025 med rättsverkningar (fullmäk- tige 15.12.2008, HFD 23.12.2011) är planområdet anvisat som område för arbetsplatser, industri- och lagerverksam- heter (TP).

3.2.3 Delgeneralplan

Det finns ingen lagkraftvunnen delgeneralplan för detta område, men planändringsområdet omfattas av arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg. Ut- kastet 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 bostads- byggande. 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

K 8B Detaljplan och detaljplaneändring för Söderkulla fö- retagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbets- plats- och bostadsområden är den nu gällande planen på området.

3.2.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvänd- nings- och bygglagen, markanvändnings- och byggför- ordningen 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 detalj- plan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestäm- melserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.6 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras grund- karten i skala 1:1 000.



4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty tielinjauksen ja tontin muuttamiseksi paremmin yritystoimintaan sopivaksi.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistämisen 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.

Asemakaavahanke käynnistettiin 20.12.2018.

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.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 20.12.2018. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Östnyland ja Sipoon Sanomat, kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen. Kunnan johtosäännön mukaisesti maankäyttöjaosto asettaa nähtäville vähäiset kaavamuutokset, 14 päivän ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan xx.xx.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx-xx

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan xx.xx.2019.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har startats för att göra vägdragningen och tomten mer ändamålsenliga med tanke på förtagsverksamheten.

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.

Detaljplaneprojektet startades 20.12.2018

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.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 20.12.2018. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan Östnyland och Sipoon Sanomat, på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planändringen är ringa till sina verkningar. När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar. 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.

Markanvändningssektionen godkände xx.xx. att förslaget till detaljplan läggs fram offentligt.

Detaljplaneförslaget var framlagt xx.xx. - xx.xx.

Markanvändningssektionen godkände xx.xx.2018 detaljplanen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

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

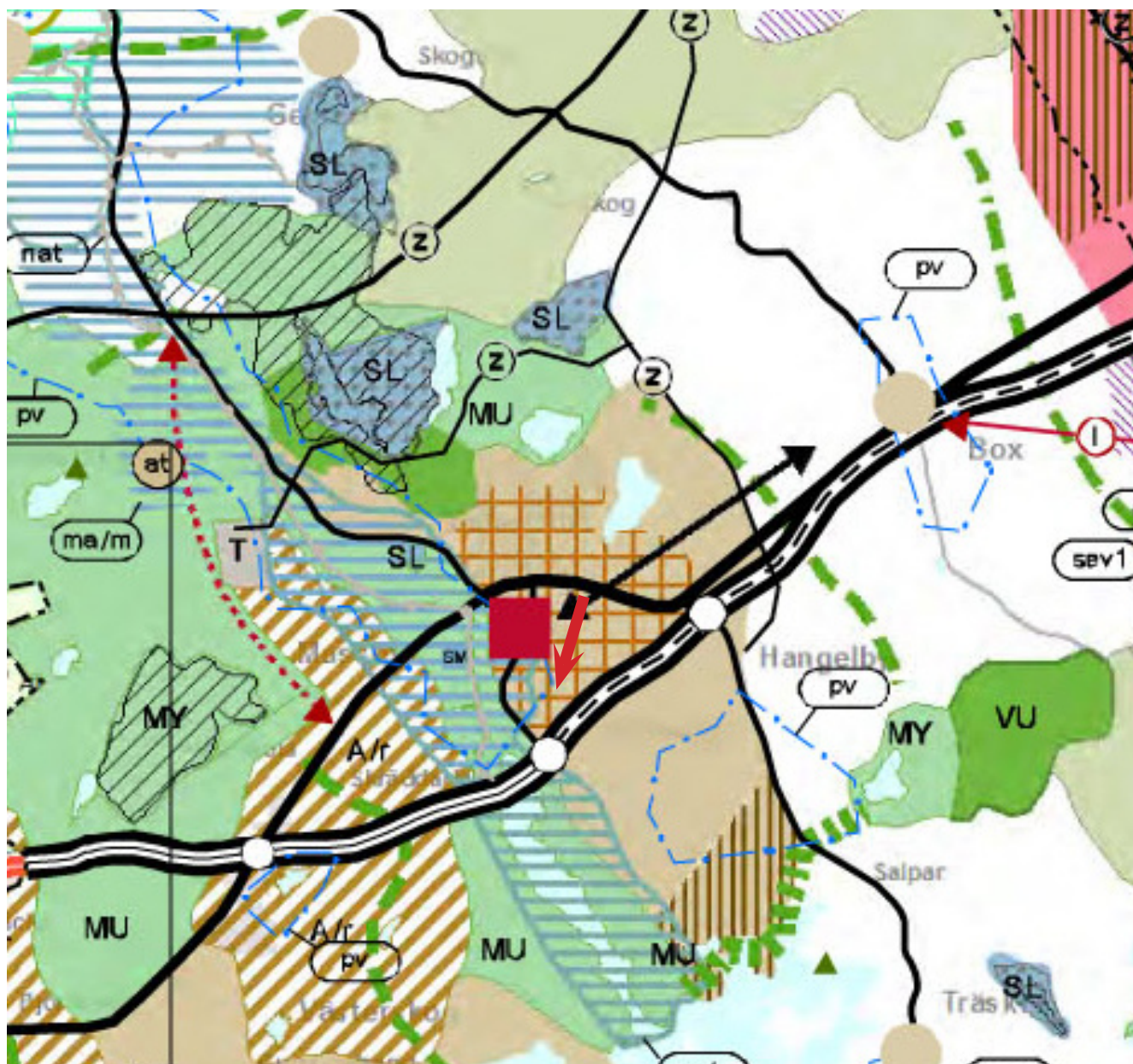
Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.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

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.

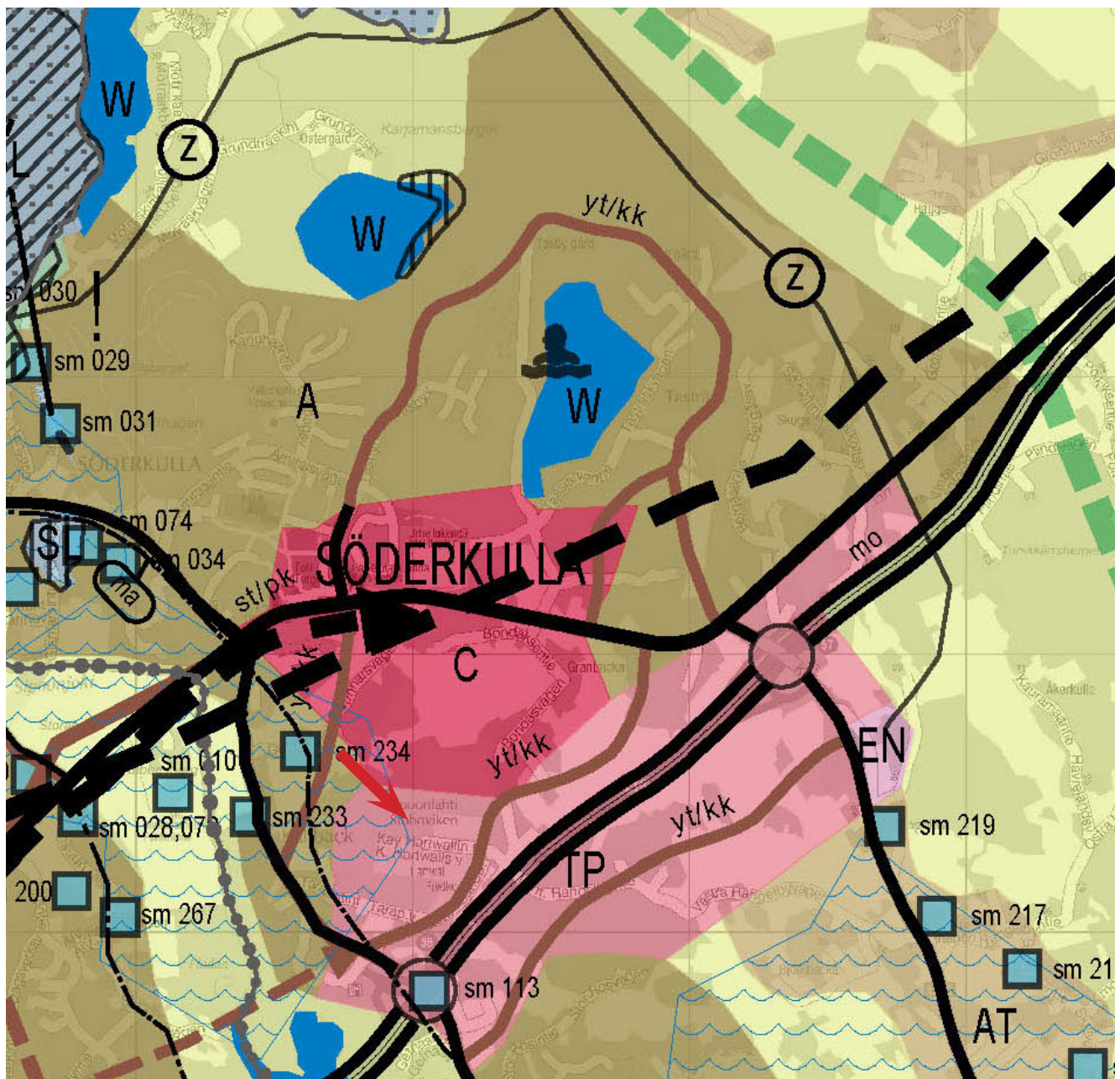


Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavayhdistelmästä, 2014

Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland, 2014

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.

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



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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelin 102 tontin 8 laajentaminen ja uusi tielinjaus Tarapotin kujalle.

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.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

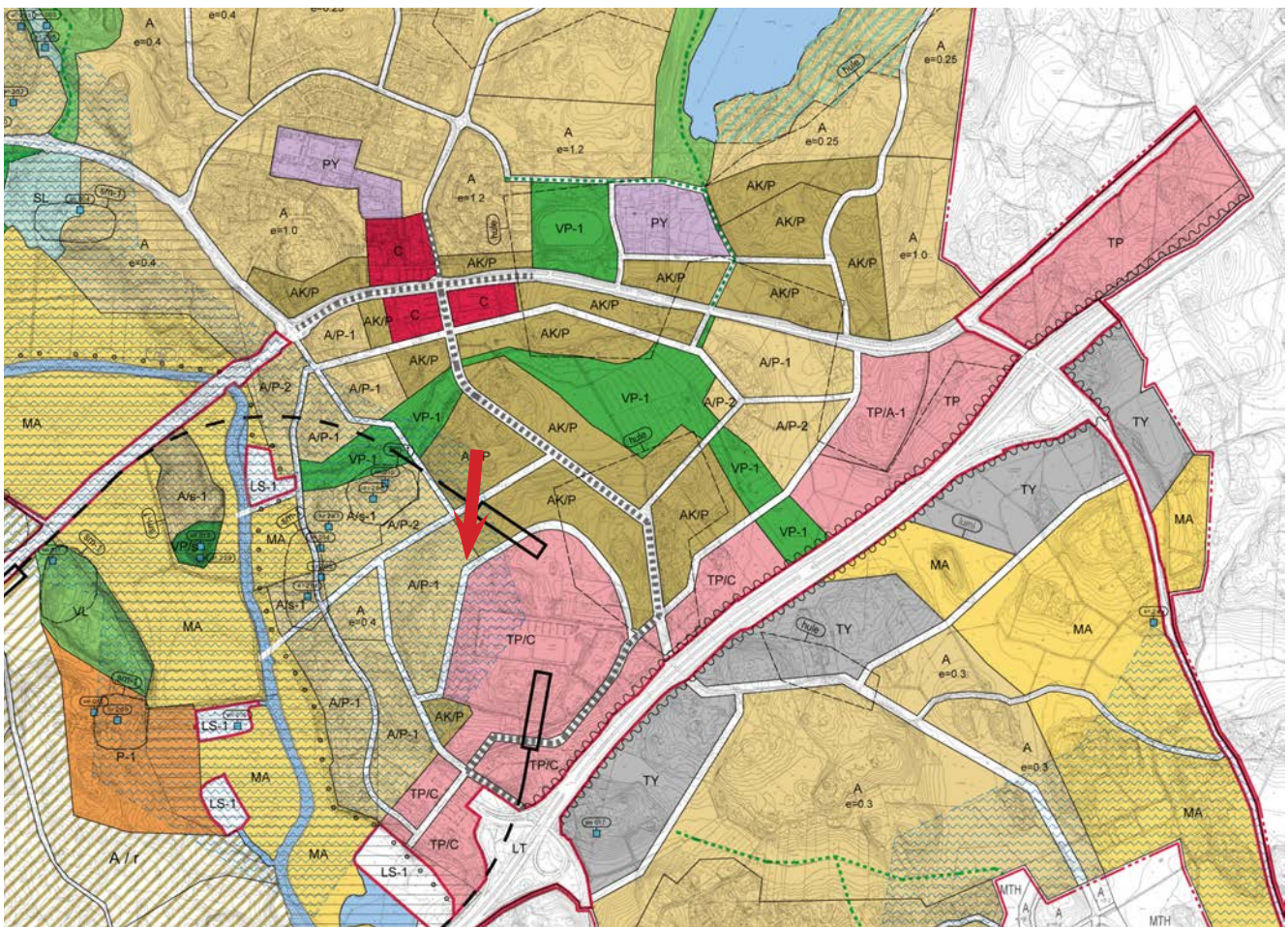
Avsikten är att ändra linjeringen av Tarapottsgränden och formen på KTY-tomt 8 i kvarter 102 för att bättre emotta företagarens behov.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

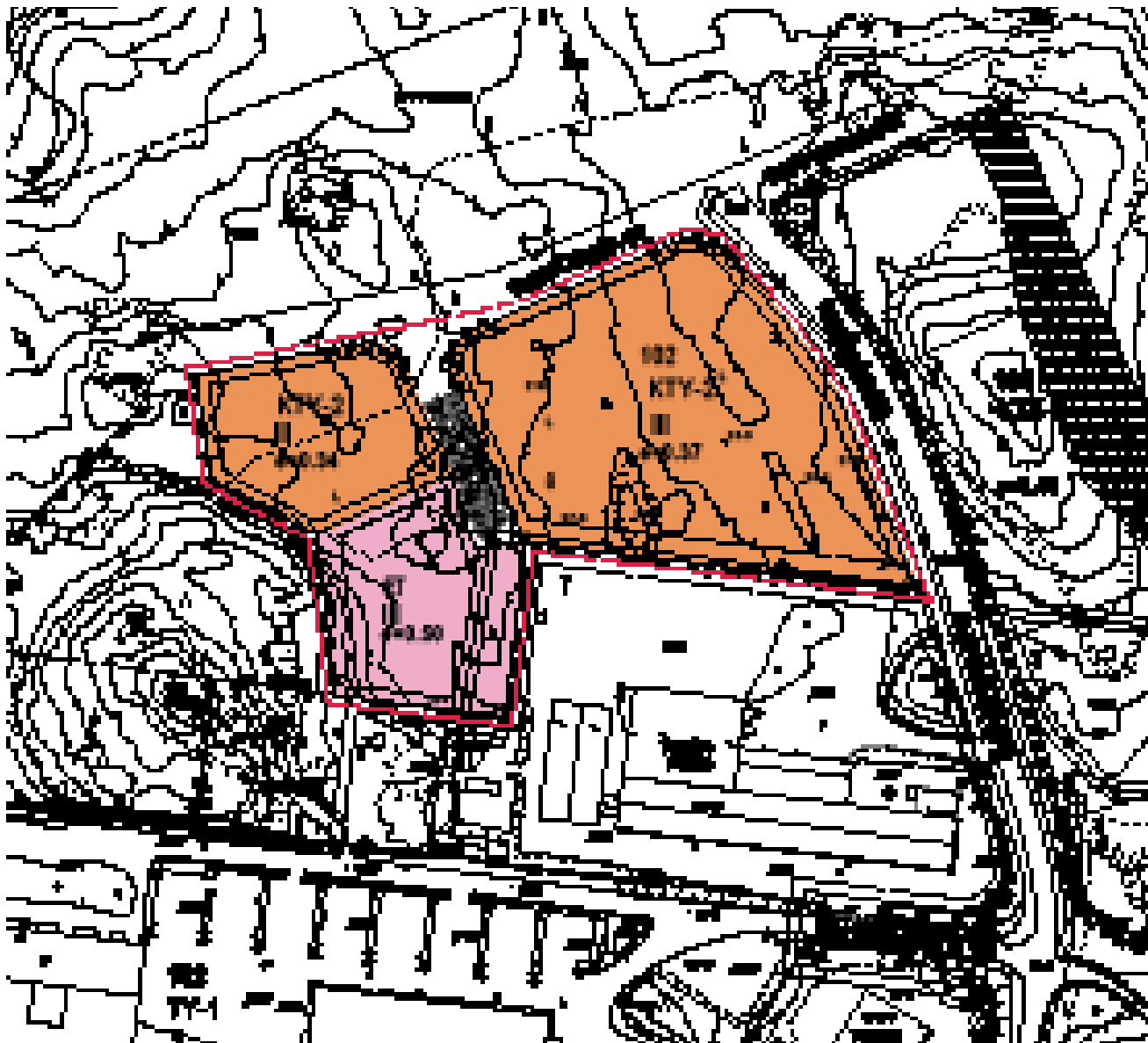
I Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplanerna 2 och 4 för Nyland och Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område som ska förtätas eller ett område för centrumfunktioner. Således ger de högre plannivåerna ett klart stöd åt utvecklingen och förtätningen av området.

Cykel- och gångbanorna i riktning mot Söderkulla ses över. Smidiga rekreativleder och förbindelser planeras till de närliggande natur- och rekreativområdena 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.



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



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

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

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

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

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia ehytetessä parannetaan elinympäristön laatua.

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

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.

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.

Tämän asemakaavan muutoksen alue on jo lähes kokonaan ihmisen muokkaamaa ja käyttöön ottamaa ilman merkittäviä luontoarvoja.

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 ytvatten 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.

Planändringsområdet i detta projekt är mark som nästan i sin helhet bearbetats och tagits i bruk av människan. Det saknar betydande naturvärden.



5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava ja kaavamuuotos on laadittu alueelle niin, että kaavan vaikutukset ovat vähäisiä. Rakennusoikeus säilyy ennallaan, vain tien ja tontin muoto ja sijainti muuttuvat.

5.1.1 Mitoitus

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $ek = 0,34 - 0,50$.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule uusia palveluja muutoksella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä.

KTY-2 korttelialue. Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.

ET korttelialue. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

5.3.2 Muut alueet

Kadut

Tarapotinkuja ja Tarapotinkaari muuttuvat.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos mahdollistaa yritystoimintaan paremmin soveltuvan tontin muodostamisen. Rakennusoikeutta alueelle ei lisätä. Kadun sijainnin muutoksella ei ole vaikutuksia, se on edelleen samanlainen tonttikatu.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi

5.1 Planens struktur

Planändringen gör det möjligt att bilda en tomt som lämpar sig bättre för företagsverksamhet. Byggrätten ökar inte på området. Ändringen av gatans läge har inga verkningar, eftersom den fortfarande är en likadan tomtgata som förut.

5.1.1 Dimensionering

Områdets kvartetseffektiviteter varierar mellan $ek = 0,34 - 0,50$.

5.1.2 Service

Service på planeområdet ändras inte.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

KTY-2 Kvartersområdet. Kvartersområde för lokalbyggnader. På området tillåts kontorsutrymmen samt industri- och lagerutrymmen som inte stör miljön.

ET kvartersområdet. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

5.3.2 Övriga områden

Gator

Tarapottsgränd och Tarapottsbågen förändras.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen gör det möjligt att bilda en tomt som lämpar sig bättre för företagsverksamhet. Byggrätten ökar inte på området. Ändringen av gatans läge har inga verkningar, eftersom den fortfarande är en likadan tomtgata som förut.

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

aiheuttaa tilapäistä haittaa luontokohteissa. Rakennus-
kaiseen vesien hallintaan tulee kuitenkin kiinnittää suurta
huomiota. Tästä on annettu kaavamääräys hulevesien
työmaa-aikaisesta suunnittelusta, sekä viivyttämiseen mi-
toitusmääräys alueelle.

Hiekkamäen selvitysalueilla todettiin vuoden 2016 selvi-
tyksissä 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.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen.

Vaikutukset kuntatalouteen ovat monella tavalla myönteisiä
varsinkin keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Uudet työpaikat
ovat Sipoon kunnalle kriittisen tärkeitä, kunnan työpaikkaomavaraisuus
on huono. Uudet työpaikat houkuttavat asukkaita, samoin kuin
paranevat palvelut.

5.4.5 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Työpaikka-alueen sijainti Porvoon moottoritien tuntumassa ei
aiheuttaa merkittävää meluhaittaa, mutta liikennemelu kuuluu
taustameluna.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

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

konsekvensser ökning i den byggda miljön har för dagvattnet, bl.a. har tillrinningsområdena utretts.

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.

5.4.4 Konsekvenser för kommunekonomin

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.

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 invid Borgå motorväg medför inte betydande
bullerolägenheter, men trafikbullret hörs som bakgrundsbuller.

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 11.2.2019

Kaavan laatijat:
Jarkko Lyytinen, asemakaavapäällikkö
arkkitehti

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.

