S24 Sipoonlahden ranta
S24 Sibbovikens strand

Asemakaavan muutos
Detaljplaneändring

Asemakaavan selostus (ehdotus)
Detaljplanebeskrivning (förslaget)

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2015

sipoo
sibbo

ASIA / ÄRENDE 895/2014

{ƛLJ22Σ { I ŘŜ№ ʅdzftI·Σ {ƛLJ22yfI·KŘŜy ℕI·yúI·Σ
I·ăŜYI·ʅI·I·ØI·y Ydzdzűƀ {нп

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Häggkulla 753-414-8-0 ja Soltorp 753-414-3-94 Kallbäckin kylässä sekä osaa kiinteistöstä Söderkulla 753-419-3-1604 Massbyssä .

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 112 ja 113, sekä uusi katualue. Puistoalueet säilyvät ennallaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha.

Tämä selostus liittyy 9.12.2015 päivättyyn asemakaava-karttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus

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

Kaavan laatija

Kaavoittaja
Pilvi Nummi / sij. Hertta Ahvenainen

Kaavoituspäällikkö
Matti Kanerva,
arkkitehti SAFA

Konsultti - Konsult

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Katso yhteystiedot raportin lopusta.

{ƛōōƀΣ { I ŘŜ№ ʅdzftI·Σ {ƛōōƀØƛʅŜyã ăúℕI·yŘΣ
ŘŜúI·f2LJfI·ySNyŘℕƛyƐ {нп

Detaljplaneändringen gäller fastigheterna Häggkulla 753-414-8-0 och Soltorp 753-414-3-94 i Kallbäck by samt del av fastigheten Söderkulla 753-419-3-1604 i Massby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvarter 112 och 113 samt ett nytt gatuområde. Parkområdena kvarstår oförändrade.

Detaljplaneområdets areal är ca 3,7 ha.

Denna beskrivning gäller den 9.12.2015 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: http://www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning

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

Planen har utarbetats av

Planläggare
Pilvi Nummi / vik. Hertta Ahvenainen

Kaavoituspäällikkö – Planläggningschef Matti Kanerva,
arkkitehti SAFA – arkitekt SAFA

Konsultti - Konsult

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 24.12.2014

↓

Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)

↓

Kaavaehdotus
Planförslaget

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

↓

Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Kallbäck
Kaavan nimi: Sipoonlahden ranta, asemakaavan muutos
Kaavanumero: S24

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Sipoon kunnan (735) eteläosassa Kallbäckin (414) alueella, Porvoonväylän (vt7) pohjoispuolella, Sipoonlahden pohjoiskärjessä. Etäisyys Söderkullaan on noin 1,5 km ja Sipoon kirkonkylään, Nikkilään noin 12 km.

Asemakaava-alueelta on noin 30 km:n matka Helsingin keskustaan ja noin 19 km Itäkeskukseen. Vantaalle, Tikkurilaan on noin 21 km, Keravalle 23 km ja Porvooseen on noin 25 km.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Häggkulla 753-414-8-0 ja Soltorp 753-414-3-94 Kallbäckin kylässä sekä osaa kiinteistöstä Söderkulla 753-419-3-1604 Massbyssä.

Suunnittelualuetta rajaa koillisessa maatilatyyppinen kiinteistö 3:13, kaakossa huoltoasemakäytössä oleva kiinteistö 8-5, lounaassa Sipoonjoen suistoalue ja luoteessa kiinteistöön 3-127 kuuluva metsäinen alue.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiselle. Suunnittelualue on osa Sipoon yleiskaavan mukaista taajamatoimintojen alueen kasvua ja Sibbesborgin vireillä olevan osayleiskaavan luonnoksessa alue on osa asunto- ja palvelurakentamiselle tarkoitettua keskusta-aluetta.

Alueelle on suunnitteilla pikkukaupunkimainen asuinalue noin 500 asukkaalle. Alueen vetovoimaisuuteen pyritään mm. seuraavin keinoin:

- Rajattu katutila
- Liikkumisen solmukohtiin sijoitetut kohtaamispaikat
- Paikoituksen järjestäminen piiloon maaston muotoja hyödyntäen
- Vehreät näkymät asunnoista
- Maaston muotojen ja paikkojen luonteen säilyttäminen ja hyödyntäminen
- Taloudellinen kaava, jotta asuntojen hinnat pysyvät kohtuullisina

1 Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Kallbäck
Planens namn: Sibbovikens strand, detaljplaneändring
Plan nr: S24

1.2 Planområdets läge

Området som ska detaljplaneras ligger i södra delen av Sibbo kommun (735) i Kallbäck (414), på norra sidan av Borgåleden (rv 7) vid Sibbovikens norra spets. Avståndet till Söderkulla är ca 1,5 km och till Sibbo kyrkby, Nickby, ca 12 km.

Från delgeneralplaneområdet är avståndet till Helsingfors centrum ca 30 km och till Östra centrum ca 19 km. Till Dickursby i Vanda är avståndet ca 21 km, till Kervo 23 km och till Borgå ca 25 km.

Detaljplaneområdets areal är ca 3,7 ha. Detaljplaneändringen gäller fastigheterna Häggkulla 753-414-8-0 och Soltorp 753-414-3-94 i Kallbäck by samt del av fastigheten Söderkulla 753-419-3-1604 i Massby.

Planeringsområdet avgränsas i nordost av en fastighet som har karaktären av ett jordbruk (3-13), i sydost av fastigheten 8-5 som används för servicestationsverksamhet, i sydväst av Sibbo ås deltaområde och i nordväst av ett skogsklätt område som hör till fastighet 3-127.

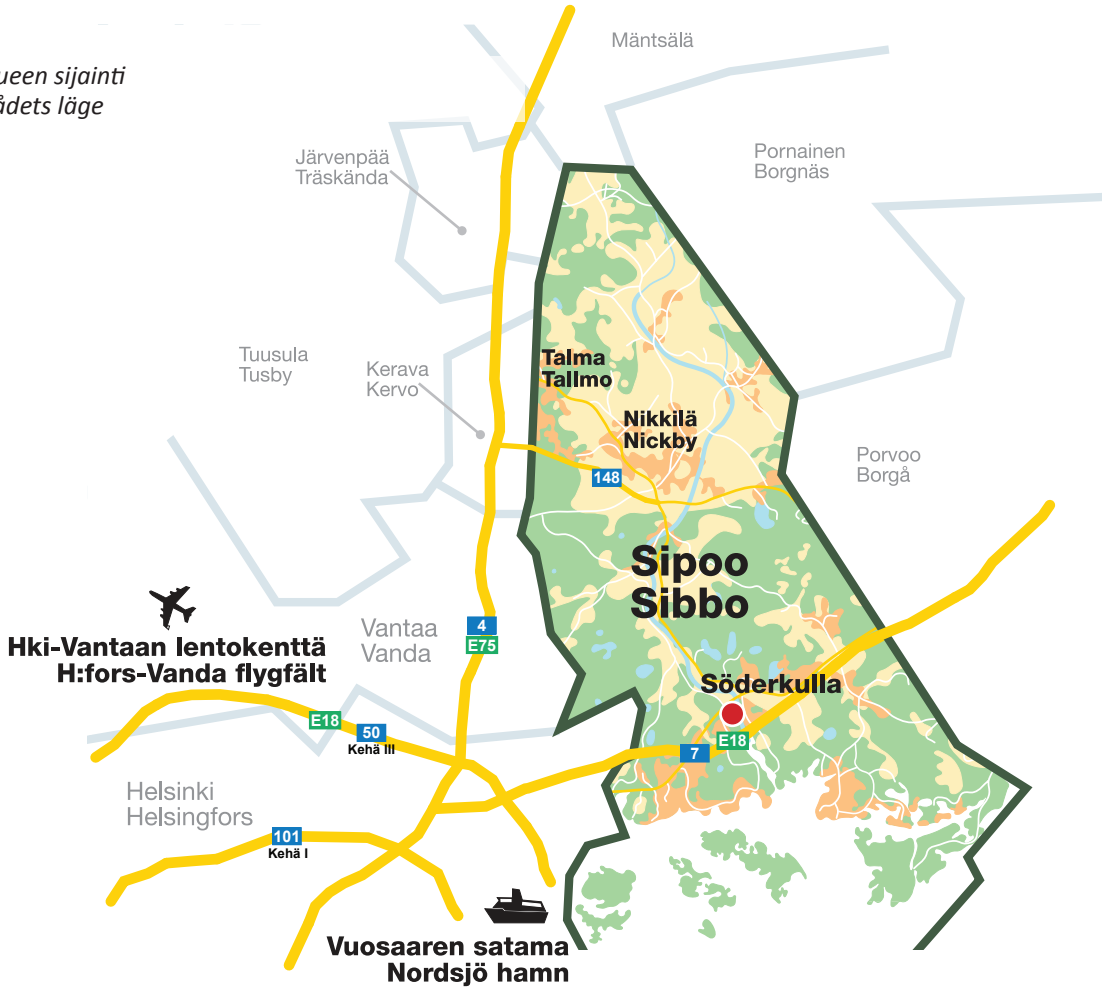
1.3 Detaljplanens syfte

Målet med detaljplaneändringen är att ändra områdets användningsändamål till bostadsbyggande. I Generalplan för Sibbo är planeringsområdet en del av tillväxten i ett område för tätortsfunktioner, och i utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg, som är under arbete, är området en del av ett centrumområde avsett för bostads- och servicebyggande.

I området planeras ett småstadsliknande bostadsområde för ca 500 invånare. Bland annat följande faktorer ska göra området attraktivt:

- Ett avgränsat gaturum
- Mötesplatser vid de knutpunkter där människorna rör sig
- Dolk parkering med utnyttjande av terrängformerna
- Grönskande vyer från bostäderna
- Strävan efter att bevara och dra fördel av terrängformerna och platsernas karaktär
- En ekonomiskt effektiv plan för att bostadspriserna ska hållas rimliga.

Kaava-alueen sijainti
Planområdets läge



1.4 Sisällysluettelo / Innehållsförteckning

1 Perus- ja tunnistetiedot 3
1.1 Tunnistetiedot
1.2 Kaava-alueen sijainti
1.3 Asemakaavan tarkoitus
1.4 Sisällysluettelo
1.5 Liitteet, selvitykset ja lähdemateriaali
1.5.1 Liitteet
1.5.2 Kaavatyön aikana laaditut selvitykset:
1.5.3 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista:
2 Tiivistelmä 7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet
2.2 Asemakaava
3 Suunnittelun lähtökohdat 10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus
3.1.1 Luonnonympäristö
3.1.2 Rakennettu- ja kulttuuriympäristö
3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät
3.2 Suunnittelutilanne
3.2.1 Maakuntakaava
3.2.3 Yleiskaava
3.2.4 Osayleiskaava
3.2.5 Aluetta koskevat sopimukset
3.2.6 Pohjakartta
3.2.7 Rakennuskiellot
3.2.8 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
4.1 Suunnittelun tarve
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja päätökset
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1 Osalliset
4.3.2 Vireilletulo
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.4 Kaavan tavoitteet
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki
4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
4.4.3 Asemakaavan valmistelu
5 Asemakaavan kuvaus 27
5.1 Kaavan rakenne
5.1.1 Mitoitus
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3 Aluevaraukset
5.3.1 Korttelialueet
5.3.2 Muut alueet
5.4 Kaavan vaikutukset
5.4.1 Rakennettu ympäristö
5.4.2 Luonnonympäristö
5.4.3 Kulttuurimaisemaan liittyvien arvojen turvaaminen asemakaavoituksella
5.4.4 Maisemallisesti arvokkaalle alueelle rakentaminen
5.4.5 Väestö ja asukkaat
5.4.6 Taloudelliset vaikutukset
5.5 Liikenne ja ympäristön häiriötekijät
5.6. Asemakaavamerkinnät ja määräykset
6 Asemakaavan toteutus 33
6.1 Kaava-aineisto
6.2 Aikataulu
6.3 Seuranta

1 Bas- och identifikationsuppgifter 3
1.1 Identifikationsuppgifter
1.2 Planområdets läge
1.3 Detaljplanens syfte
1.4 Innehållsförteckning
1.5 Bilagor, utredningar och källmaterial
1.5.1 Bilagor
1.5.2 Utredningar som gjorts under planarbetet:
1.5.3. Förteckning över andra handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen:
2 Resumé 7
2.1 Olika skeden i planprocessen
2.2 Detaljplanen
3 Utgångspunkter för planeringen 10
3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet
3.1.1 Naturmiljö
3.1.2 Bebyggd miljö och kulturmiljö
3.1.4 Särdrag och störande faktorer i miljön
3.2 Planeringssituationen
3.2.1 Landskapsplan
3.2.3 Generalplan
3.2.4 Delgeneralplan
3.2.5 Avtal om området
3.2.6 Grundkarta
3.2.7 Byggförbud
3.2.8 Övriga beslut och planer som gäller området
4 Olika skeden i detaljplaneringen 19
4.1 Behovet av planering
4.2 Planeringsstart och beslut
4.3 Deltagande och samarbete
4.3.1 Intressenter
4.3.2 Anhängiggörande
4.3.3 Deltagande och växelverkan
4.4 Planens mål
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagen
4.4.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen
4.4.3 Beredning av detaljplanen
5 Beskrivning av detaljplanen 27
5.1 Planens struktur
5.1.1 Dimensionering
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet
5.3 Områdesreserveringar
5.3.1 Kvartersområden
5.3.2 Övriga områden
5.4 Planens konsekvenser
5.4.1 Bebyggd miljö
5.4.2 Naturmiljö
5.4.3 Tryggandet av de kulturlandskapsmässiga värdena genom detaljplanering
5.4.4. Byggande på ett landskapsmässigt värdefullt område
5.4.5 Befolkning och invånare
5.4.6 Ekonomiska konsekvenser
5.5 Trafik och störande faktorer i miljön
5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
6 Genomförandet av detaljplanen 33
6.1 Planmaterial
6.2 Tidtabell
6.3 Uppföljning

1.5 Liitteet, selvitykset ja lähdemateriaali

1.5.1 Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Asemakaavaluonnoksen vastineraportti
Liite 3: Voimassa oleva / poistuva asemakaava
Liite 4: Vesi- ja viemäriverkosto
Liite 5: Havainnekuva
Liite 6: Hulevesisuunnitelma
Liite 7: Asemakaavakartan pienennös ja asemakaavamääräykset
Liite 8: Asemakaavan seurantalomake
Liite 9: Viranomaisneuvottelun 24.10.2014 muistio

1.5.2 Kaavatyön aikana laaditut selvitykset:

KIINTEISTÖ OY SIPOON HOTELLI JA KOULUTUSKESKUKSEN KIINTEISTÖJEN LUONTOARVOTARKASTELU 2014-2015
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy / Rauno Yrjölä, Paula Salomäki, Teemu Virtanen

KIINTEISTÖ OY SIPOON HOTELLI JA KOULUTUSKESKUS - SÖDERKULLA, KALLBÄCK
POHJATUTKIMUS-, PERUSTAMISTAPA- JA RAKENNETTAVUUSSELVITYS 13.08.2014 / SIPTI INFRA OY

HULEVESIVIRTAAMAT JA –KERTYMÄT
Hulevesiselvitys / 20.11.2015 / Ramboll Oy

SIPOONLAHDEN RANTA KAAVAMUUTOKSEN LIIKENNESELVITYS
Mika Tuominen, Juha Järvinen / 18.11.2015/ Sito Oy

SIPOONLAHDEN ASEMAKAAVAKOHTEEN MELUSELVITYS
Olli Kontkanen, Jarno Kokkonen / Sito Oy, Projekti YMP31278
13.3.2015

1.5.3 Luettelo kaavaa koskevista muista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista:

MISSÄ MAAT ON MAINIOMMAT
Uudenmaan kulttuuriympäristöt
Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012

SIPOON HISTORIALLISEN AJAN MUINAISJÄÄNNÖSTEN INVENTOINTI VUONNA 2007
V.-P. Suhonen
Museovirasto/RHO

SIPOON KUNNAN KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSPERINTÖSELVITYS
Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
Ympäristötoimisto Oy
25.01.2006

NETZSTADT SIBBESBORG
Hulevesien hallinta konsepti
WSP FINLAND OY

1.5 Bilagor, utredningar och källmaterial

1.5.1 Bilagor

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2: Rapport över bemötanden om utkastet till detaljplan
Bilaga 3: Gällande/utgående detaljplan
Bilaga 4: Vatten- och avloppsnätet
Bilaga 5: Illustration
Bilaga 6: Dagvattenplan
Bilaga 7: Förminskning av detaljplanekartan och detaljplanebestämmelser
Bilaga 8: Blankett för uppföljning av detaljplanen
Bilaga 9: Promemoria från myndigheternas samråd 24.10.2014

1.5.2 Utredningar som gjorts under planarbetet:

KIINTEISTÖ OY SIPOON HOTELLI JA KOULUTUSKESKUKSEN KIINTEISTÖJEN LUONTOARVOTARKASTELU 2014-2015 (undersökning av naturvärdena på fastigheterna)
Ympäristötutkimus Yrjölä Oy/Rauno Yrjölä, Paula Salomäki, Teemu Virtanen

KIINTEISTÖ OY SIPOON HOTELLI JA KOULUTUSKESKUS - SÖDERKULLA, KALLBÄCK - POHJATUTKIMUS-, PERUSTAMISTAPA- JA RAKENNETTAVUUSSELVITYS (geoteknisk undersökning, utredning om grundläggningssätt och byggbarhet) - 13.08.2014/SIPTI INFRA OY

HULEVESIVIRTAAMAT JA –KERTYMÄT (dagvattenflöden och -ansamlingar) / Hulevesiselvitys / 20.11.2015 / Ramboll Oy

SIPOONLAHDEN RANTA KAAVAMUUTOKSEN LIIKENNESELVITYS (trafikutredning) / Mika Tuominen, Juha Järvinen/18.11.2015/Sito Oy

SIPOONLAHDEN ASEMAKAAVAKOHTEEN MELUSELVITYS (bullerutredning) / Olli Kontkanen, Jarno Kokkonen / Sito Oy, Projekti YMP31278
13.3.2015

1.5.3. Förteckning över andra handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen:

MISSÄ MAAT ON MAINIOMMAT
Uudenmaan kulttuuriympäristöt (kulturmiljöer i Nyland)
Nylands förbunds publikationer E 114 – 2012

SIPOON HISTORIALLISEN AJAN MUINAISJÄÄNNÖSTEN INVENTOINTI VUONNA 2007 (inventering av fornlämningar från historisk tid) / V.-P. Suhonen - Museiverket/Byggnadshistoriska avdelningen

SIPOON KUNNAN KULTTUURIYMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSPERINTÖSELVITYS (utredning om kulturmiljö och byggnadsarv) - Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy
Ympäristötoimisto Oy

15 September 2013

SIPOON LEPAKKOKARTOITUS 2006
Kartoitusraportti, Syyskuu 2006
Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group

SIPOON SIBBESBORGIN OSAYLEISKAAVA
NATURA-ARVIOINTI SIPOONJOEN NATURA-ALUEESEEN KOHDISTUVISTA
VAIKUTUKSISTA, Ramboll
Sipoon kunta 12.8.2014

Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7 | 2009
Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä
KOSTEIKKOJEN JA LUONNON MONIMUOTOISUUDEN YLEISSUUNNITELMA SIPOONJOEN VALUMA-ALUEELLA

SIPOON KUNTA
TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ
UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS
SIPOON KUNNAN POHJAVESIALUEIDEN SUOJELUSUUNNITELMA
Projekti 08 50210 0332 / 15.1.2009 / Golder Associates Oy

SIPOON TIELIIKENTEEN MELUSELVITYS
11.3.2010 / WSP Finland Oy

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) ja kunnan aloitteesta.

Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2014-2017 sekä 2015-2018 (KH 25.11.2014).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 24.10.2014

Asemakaavatyö käynnistyi kaavatyön kuuluttamisella vireille 24.12.2014

OAS asetettiin julkisesti nähtäville 29.12.2014 – 13.2.2015

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 9.12.2014 ja allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan puolesta tammikuussa 2015.

Kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 11.5. – 9.6.2015.

Asemakaavaluonnokseen oli mahdollista tutustua myös tiistaina 26.5.2015 Söderkullan kirjastolla (Amiraalintie 2) pidetyssä kaavanäyttelyssä.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 9.6.2015 mennessä.

23.9.2015, pidetyssä kaavasuunnittelupalaverissa käytiin

25.1.2006

NETZSTADT SIBBESBORG / Hulevesien hallinta konsepti (koncept för dagvattenhantering) - WSP Finland Oy
15 September 2013

SIPOON LEPAKKOKARTOITUS 2006 (kartläggning av fladdermöss) / Kartoitusraportti, Syyskuu 2006
Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group

SIPOON SIBBESBORGIN OSAYLEISKAAVA - NATURA-ARVIOINTI SIPOONJOEN NATURA-ALUEESEEN KOHDISTUVISTA VAIKUTUKSISTA, Ramboll
Sibbo kommun 12.8.2014

Nylands miljöcentrals rapporter 7 | 2009
Sirkka-Liisa Helminen, Kirsi Jokinen, Rauno Yrjölä KOSTEIKKOJEN JA LUONNON MONIMUOTOISUUDEN YLEISSUUNNITELMA SIPOONJOEN VALUMA-ALUEELLA (allmän plan för våtmarker och naturens mångfald i Sibbo ås tillrinningsområde)

SIBBO KOMMUN SAMKOMMUNEN TUSBYNEJDENS VATTENVERK NYLANDS MILJÖCENTRAL - SIPOON KUNNAN POHJAVESIALUEIDEN SUOJELUSUUNNITELMA (skyddsplan för grundvattenområden)
Projekt 08 50210 0332/15.1.2009/Golder Associates Oy

Sipoon tieliikenteen meluselvitys (utredning om vägtrafikbullret)
11.3.2010/WSP Finland Oy

2 Resumé

2.1 Olika skeden i planprocessen

Arbetet med att utarbeta detaljplanen har startats på markägarens (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) och kommunens initiativ.

Detaljplaneringen av området ingår i kommunens planläggningsprogram för perioderna 2014–2017 och 2015–2018 (KS 25.11.2014).

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet 24.10.2014

Detaljplanearbetet startade i och med att det kungjordes anhängigt 24.12.2014

PDB lades fram offentligt 29.12.2014–13.2.2015

Avtalet om att starta detaljplaneringen godkändes av kommunstyrelsen 9.12.2014 och undertecknades av kommunen och markägaren i januari 2015.

Planutkastet lades fram offentligt 11.5–9.6.2015.

Utkastet till detaljplan presenterades därtill på en planutställning som hölls på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2)

Katunäkymä kaava-alueelta
Gatuvy över planområdet

läpi valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä tarkistettiin kunnan viranomaisten ohjeiden mukaan kaava-aluetta koskevia määräyksiä.

2.2 Asemakaava

Sipoonlahden rannan asemakaavamuutostyö on laadittu yhteistyössä maanomistajan ja kunnan viranomaisten kanssa. Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu hotelli- ja kurssikeskusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueiksi. Lähivirkistysalueet säilyvät ennallaan. Kaava-alueelle esitetään rakennettavaksi 24900 kem2 kylämäistä ja urbaania asuntorakentamista. Erityishuomio on alueen maisemallisten ja luontoarvojen säilyttämisessä, asuinympäristön viihtyisyydessä, sekä yhteensopivuudessa Sibbesborgin osayleiskaavan hengen kanssa.

tisdagen 26.5.2015.

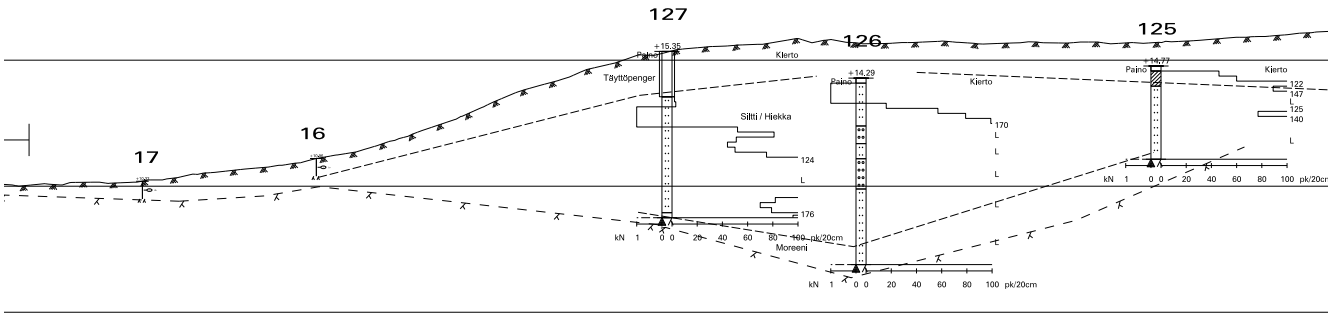
Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes för inlämning senast 9.6.2015.

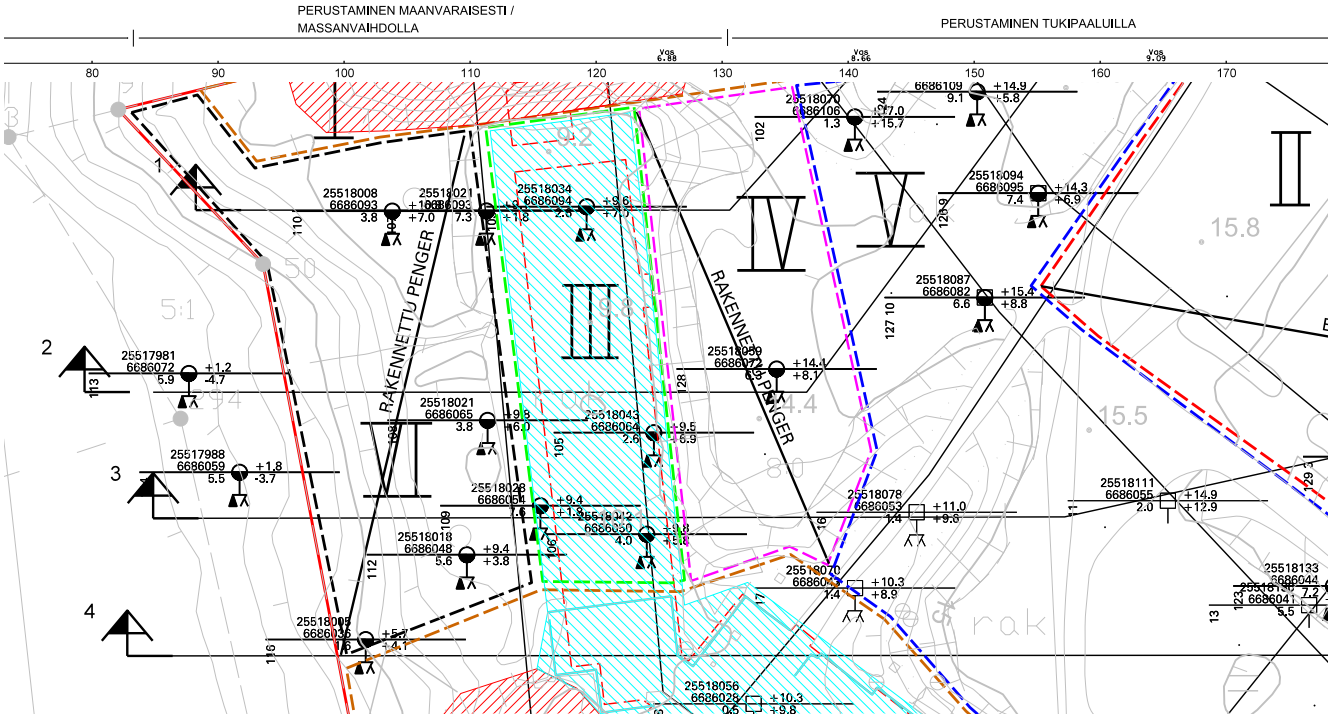
På ett planeringsmöte 23.9.2015 behandlades de utlåtanden och åsikter som hade lämnats in om beredningsmaterialet samt justerade bestämmelserna om planområdet i enlighet med anvisningar från kommunens myndigheter.

2.2 Detaljplanen

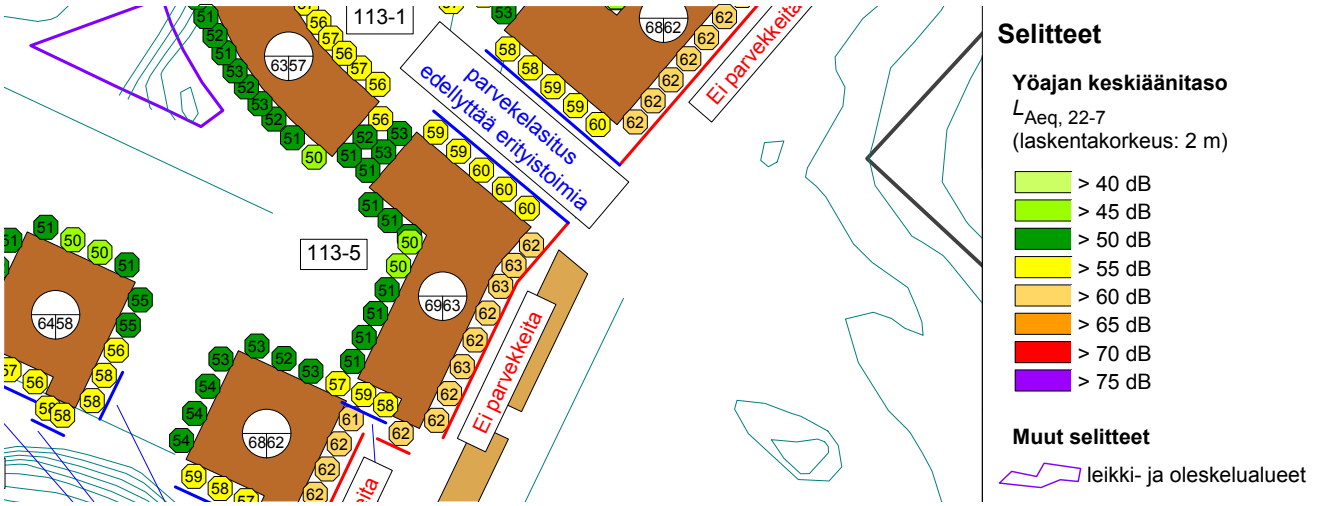
Detaljplaneändringen för Sibbovikens strand har utarbetats i samarbete med markägaren och de kommunala myndigheterna. I och med planändringen ändras områdets användningsändamål från ett kvartersområde för hotell- och kurscentraler till ett kvartersområde för bostadshus. Områdena för närrekreation bevaras. I planändringen föreslås ett bylikt och urbant bostadsbyggande omfattande 24 900 vy-m2. Särskild uppmärksamhet har fästs vid bevarandet av landskaps- och naturvärdena, trivseln i boendemiljön samt förenligheten med andan i Sibbesborgs delgeneralplan.

Leikkaus 5-5





yllä: ote rakennettavuusselvityksen kartta-aineistosta
alla: ote kaavaluonnosvaiheen meluselvityksestä
uppe: utdrag ur kartmaterialet för byggbarhetsutredningen
nere: utdrag ur bullerutredningen i utkastskedet



3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 ha Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Häggkulla 753-414-8-0 ja Soltorp 753-414-3-94 Kallbäckin kylässä sekä osaa kiinteistöstä Söderkulla 753-419-3-1604 Massbyssä Nikkilässä.

Suunnittelualuetta rajaa koillisessa maatilatyyppinen kiinteistö 3:13, kaakossa huoltoasemakäytössä oleva kiinteistö 8-5, lounaassa Sipoonjoen suistoalue ja luoteessa kiinteistöön 3-127 kuuluva metsäinen alue.

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen suulla. Maasto laskee voimakkaasti etelään. Säilynyt kasvillisuus on metsäistä ja maisema osin kallioinen. Alueella on aloitettu vuonna 1988 voimaan tulleen kaavan mukainen , mutta keskenjäänyt hotellirakentamishanke. Maastoa on osittain muokattu ja hotelli- ja kurssikeskusrakennusten perustukset kattavat laajalti kaavassa rakennettavaksi merkityn alueen.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Sipoonjokilaakson kulttuurimaisemaa. Alueen läheisyydessä (n. 300-550m etäisyydellä) sijaitsee muutama kulttuurihistoriallinen kohde. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja.

3 Utgångspunkter för planeringen

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Detaljplaneändringen gäller fastigheterna Häggkulla 753-414-8-0 och Soltorp 753-414-3-94 i Kallbäck by samt del av fastigheten Söderkulla 753-419-3-1604 i Massby, Nickby.

Planeringsområdet avgränsas i nordost av en fastighet som har karaktären av ett jordbruk 3:13, i sydost av fastigheten 8-5 som används för servicestationsverksamhet, i sydväst av Sibbo ås deltaområde och i nordväst av ett skogsklätt område som hör till fastighet 3-127.

Planeringsområdet ligger vid mynningen av Sibbo å. Terrängen sänker sig kraftigt söderut. Den vegetation som har bevarats är skoglik och landskapet är delvis klippigt. Ett projekt för att bygga ett hotell har startats med stöd av den plan som trädde i kraft år 1988 men blivit på hälft. Markberedning har gjorts ställvis i terrängen och grundkonstruktionerna för hotell- och kurscentralsbyggnaderna täcker en stor del av det område som har anvisats för byggande i planen.

Planeringsområdet är en del av det värdefulla kulturlandskapet av landskapsintresse Sibbo ådal. I närheten av området (på ca 300–550 meters avstånd) finns några

Läheisen Porvoonväylän ansiosta alueelta on hyvät liikenneyhteydet muualle, tosin väylän suunnalta kulkeutuva melu aiheuttaa omat haasteensa suunnittelulle. Suunnittelualue kuuluu enimmiltä osiltaan veden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (Kallbäck, II-luokka no:0175310).

Sijainti Sipoonjokilaakson kulttuuriympäristössä lähellä luontoa on merkittävin paikan ominaispiirteistä. Kulttuuriympäristön vanhin ja merkittävin kiintopiste sijaitsee peltojen ympäröimällä kallioisella kumpareella, jossa ovat Sibbesborgin varhaiskeskiaikaisen linnan jäänteet. Viitesuunnitelman laatimisen yksi pääasiallinen tavoite on ollut säilyttää jokivarren maisema, jota aikoinaan hallitsi linnoitus, joka on säilynyt hylkäämisensä jälkeen lähes täysin koskemattomana.

Voimassaolevasta hotellirakentamisen asemakaavasta poiketen rannansuuntaisesti ei rakenneta yhtenäistä rakennusmassaa, vaan rannanpuolella pistemäiset talot sijaitsevat toisistaan erillään ja niiden edustalla oleva metsäkaistale jätetään koskemattomaksi.

Sipoonjoen luontoarvot ovat merkittäviä. Erityisesti meritaimenen alkuperäiskannan suojelun vuoksi Natura-ohjelmaan viivamaiseksi kohteeksi liitetty uoma edellyttää, ettei rakentamisella aiheuteta kaloille nousuestettä. Esitettyjen viitesuunnitelmien mukainen rakentaminen ei kuitenkaan vaadi ruoppaamista tai muita vesirakentamistoimenpiteitä. Jokisuiston lisäksi rakentamisessa tulee huomioida se, että kohde sijaitsee pohjavesialueella.

Aiemmin tehtyjen maa- ja perustusrakennustöiden myötä asemakaavan muutosalueella ei juurikaan ole luonnontilaista metsää jäljellä lukuun ottamatta aivan rannanpuoleisinta viheraluekaistaletta, joka jää edelleenkin ennalleen. Kaavamuutoksen myötä virkistäytymismahdollisuudet alueella lisääntyvät, kun jalankulkuyhteydet rantaan paranevat voimassaolevaan kaavaan nähden. Kaavapäivityksen myötä myös rannan suuntainen polku ulkoilureittinä tulee ajankohtaiseksi.

3.1.1 Luonnonympäristö

Natura

Erityisesti meritaimenen alkuperäiskannan suojelun vuoksi Natura-ohjelmaan viivamaiseksi kohteeksi liitetty uoma edellyttää, ettei rakentamisella aiheuteta kaloille nousuestettä. Sibbesborgin osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laaditun Natura-arvioinnin (Sipoon kunta, Ramboll, 12.8.2014) yhteydessä on todettu, että hankealue on nykytilanteessa taimenen kannalta läpiuintialuetta, jolla ei sinänsä ole taimenen ekologian kannalta muuta merkitystä, kuin sen mahdollistama kauttakulku ylempänä Sipoonjoessa sijaitseville kutualueille ja toisaalta vaelluspoikasten alasvaelluksen esteettömyys.
Pohjavedet

Kohde sijaitsee pohjavesialueella. Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaan Kallbäckin alueella (II-luokka no:0175310) pohjavesiolosuhteet ovat

kulturhistoriska objekt. I området finns inga fornlämningar. Tack vare den närliggande Borgåleden har området goda trafikförbindelser. Bullret från farleden medför visserligen utmaningar för planeringen. Största delen av planeringsområdet ingår i ett för vattenförsörjning lämpligt grundvattenområde (Kallbäck, klass II, nr 0175310).

Läget i kulturmiljön vid Sibbo ådal nära naturen är områdets mest betydande särdrag. Den äldsta och mest betydande fasta punkten i kulturmiljön finns på en klippig kulle omgiven av åkrar. Här finns rester av den äldre medeltida borgen Sibbesborg. Ett huvudmål för utarbetandet av referensplanen har varit att bevara landskapet längs ån som en gång i tiden dominerades av en fästning. Fästningen har bevarats nästintill intakt efter att den övergavs.

Till skillnad från den gällande detaljplanen för hotellbyggande kommer ingen enhetlig byggmassa att uppföras i strandens riktning, utan husen placeras punktmässigt på stranden skilt från varandra och skogsremsan framför dem kvarstår orörd.

Naturvärdena vid Sibbo å är viktiga. Fåran som upptagits som ett linjeobjekt i Natura-programmet, särskilt i syfte att skydda det ursprungliga beståndet av havsöring, förutsätter att byggandet inte medför några vandringshinder för fiskarna. Byggandet i de föreslagna referensplanerna kräver ingen muddring eller andra vattenbyggnadsåtgärder. Förutom deltat ska man vid byggandet ta fasta på att området ligger i ett grundvattenområde.

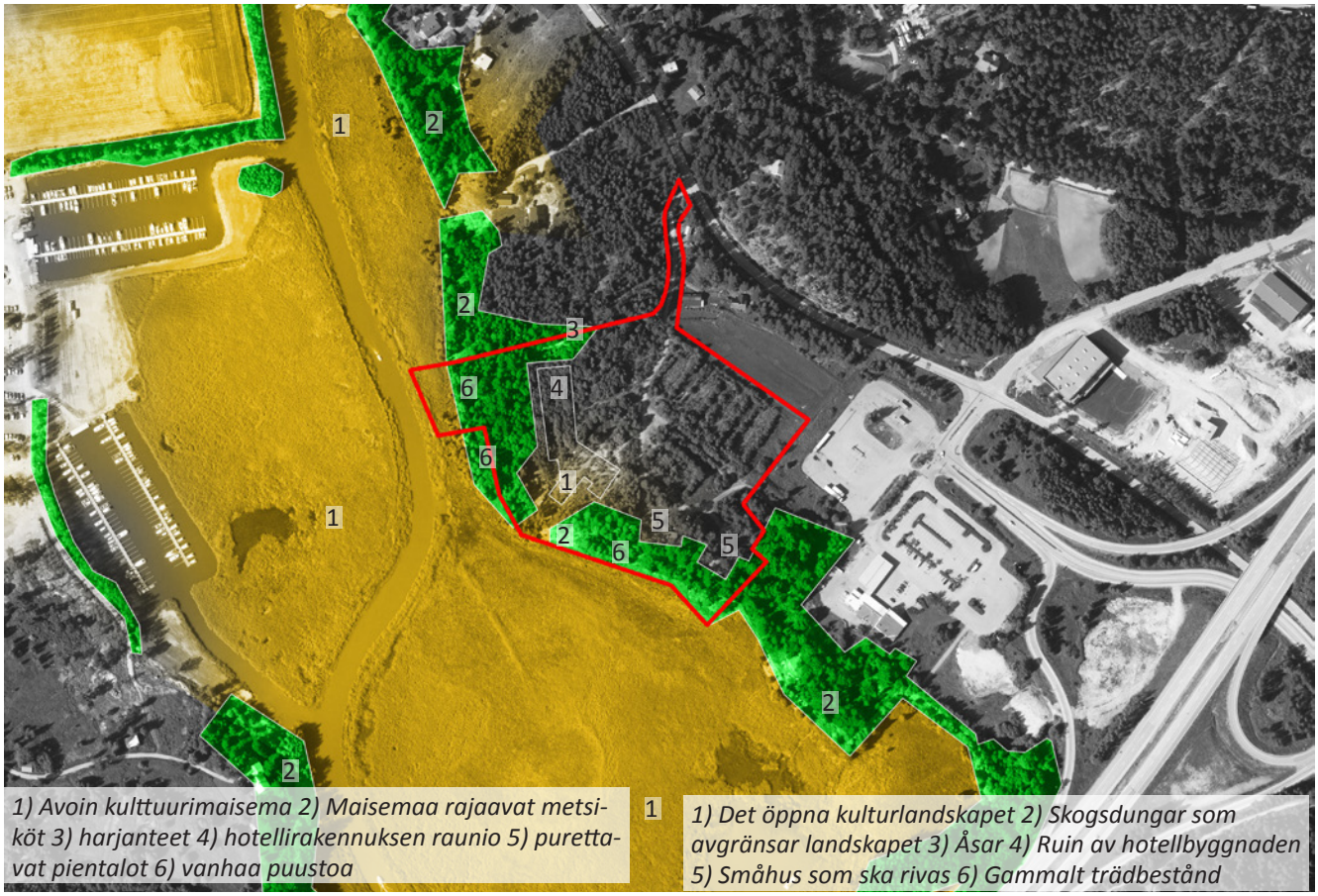
På grund av jord- och grundbyggnadsområden som gjorts tidigare i området finns det just ingen naturlig skog kvar i detaljplanens ändringsområde med undantag för en grönområdesremsa längst ut på stranden som kommer att bevaras i sin nuvarande form. Planändringen ökar möjligheterna till rekreation eftersom fotgängarförbindelserna till stranden blir bättre jämfört med den gällande planen. I och med uppdateringen av planen blir det aktuellt att göra stigen längs stranden till en friluftsled.

3.1.1 Naturmiljö

Natura

Fåran som upptagits som ett linjeobjekt i Natura-programmet, särskilt i syfte att skydda det ursprungliga beståndet av havsöring, förutsätter att byggandet inte medför några vandringshinder för fiskarna. I samband med Natura-bedömningen som utarbetades vid beredningen av Sibbesborgs delgeneralplan (Sibbo kommun, Ramboll, 12.8.2014) konstaterades att öring i dagsläge simmar genom området, som i sig inte har någon annan betydelse med hänsyn till öringens ekologi än att det möjliggör dels att öring kan vandra till lekområden högre upp i Sibbo å och dels att ynglen kan vandra hindersfritt nedåt.
Grundvatten

Objektet ligger på ett grundvattenområde. Enligt Sibbo kommuns skyddsplan för grundvattenområden är grundvattenförhållandena i Kallbäcksområdet (klass II, nr 0175310) varierande på grund av olika tjocka jordskikt och



1) Avoin kulttuurimaisema 2) Maisemaa rajaavat metsiköt 3) harjanteet 4) hotellirakennuksen raunio 5) purettavat pientalot 6) vanhaa puustoa

1) Det öppna kulturlandskapet 2) Skogsdungar som avgränsar landskapet 3) Åsar 4) Ruin av hotellbyggnaden 5) Småhus som ska rivas 6) Gammalt trädbestånd

vaihtelevia, johtuen maakerrosten paksuusvaihtelusta ja kallioperän topografiasta. Alueella ei ole toiminnassa olevaa pohjaveden ottamoa.
Luontotyypit ja kasvillisuus

Asemakaavoitettava alue on isoilta osiltaan kesken jäänyt rakennustyömaa, joka on taimettunut ja kasvamassa umpeen. Aivan alueen luoteisosassa, sekä rannan tuntumassa on kookkaampaa, vanhempaa puustoa. Ylempänä rinteessä kasvaa haapaa, harmaaleppää ja raitaa. Lähempänä rantaa kasvillisuus on rehevämpää lehtoa, jossa kasvaa tervaleppää, kuusta ja haapaa. Alueen eteläosassa on piha-alue.
Eläimet

Asemakaavoitettavalla alueella ei luontoselvitysten mukaan asu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Kaavoitettavan alueen lähellä, kosteikkoalueen puolella, on havaittu rastaskerttunen ja taivaanvuohi.

3.1.2 Rakennettu- ja kulttuuriympäristö

Sipoonlahden rannan asemakaavoitettava alue liittyy osittain Sipoonjokilaakson arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. (RKY2009 Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema)

Kaavoitettavalla alueella ei ole muinaismuistolain

berggrundens topografi. I området drivs ingen grundvattentäkt.
Naturtyper och vegetation

Stora delar av området som ska detaljplaneras är en byggplats som blivit på hälft och som nu är bevuxen med plantor och håller på att växa igen. I den yttersta delen i nordväst samt nära stranden finns det resligare och äldre trädbestånd. Högre upp på sluttningen växer det asp, gråal och sälg. Närmare stranden är vegetationen en frodigare lund med klibbal, gran och asp. I den södra delen av området finns ett gårdsområde.
Fauna

Enligt naturinventeringarna bor inga utrotningshotade eller nära hotade arter i området som ska detaljplaneras. På våtmarken nära området har trastsångare och enkelbeckasin påträffats.

3.1.2 Bebyggd miljö och kulturmiljö

Området som ska detaljplaneras på Sibbovikens strand ansluter sig delvis till den värdefulla kulturmiljön i Sibbo ådal. (RKY2009 Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal)

På planområdet finns inga fasta fornlämningar som fredats med stöd av fornminneslagen (295/1963) eller andra

(295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia rakennuksia, mutta alueen joen puoleinen osa kuuluu asuttuun viljelymaisemaan, joka on säilynyt vuosisatoja lähes muuttumattomana.

Virkistyskäyttöön osoitettu rannan lehto- ja korpialue ja kalliojyrkänne alustoineen kuuluvat Kallbäckin rantalaitumeen, joka on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi Uudenmaan perinnemaisemat -julkaisussa.

Sibbesborgin alueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä valmistunut maisema-analyysi määrittelee jokilaakson maisemalliseksi ominaispiirteeksi metsäselänteiden ja viljelyaukeiden vaihtelun. Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse viljelyaukeita. Se voidaankin määrittää säilyneiltä osiltaan metsäselänteeksi suurmaisemassa.

3.1.3 Taajamarakenne ja kunnallistekniikka

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakentamiselle. Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta ja Sibbesborgin vireillä olevan osayleiskaavan luonnoksessa alue on osa asunto- ja palvelurakentamiselle tarkoitettua keskusta-aluetta.

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka palvelee nykyistä pientalovaltaista asuinaluetta. Kunnallistekninen rakentaminen sovitetaan osayleiskaava-alueen kokonaissuunnitelmiin. Liittymien ja linjojen sijainnit, sekä viemärikorot näkyvät kunnan teknisessä kartta-aineistossa.

Lähin liittymäkohta kaukolämpöverkkoon on 200 metrin päässä kaava-alueesta, Hiekkamäentiellä. Alueen vesijohto- ja viemäriverkoston sijainti on esitetty liitteessä 4

3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Liikenneyhteyksien kannalta oleellisen Porvoonväylän (vt 7) tieliikennemelu kantautuu aukeassa jokisuistossa myös kaavoitettavalle alueelle. Meluhaittojen välttämiseksi rakennukset muodostavat umpinaisen korttelisivun kaakon suuntaan, suojaten korttelisisäpihojen leikki-, oleskelu- ja virkistysalueita. Sisätilojen osalta melu ei aiheuta merkittävää haittaa, mutta julkisivuihin kohdistuvasta äänitasosta tehdyt laskelmat tulee huomioida rakennussuunnitteluvaiheessa oleskeluparvekkeiden tyyppiä ja sijaintia valittaessa. Viitesuunnitelmassa parvekkeet sijoittuvat toisten rakennusten taakse melusuojaan, mutta kuitenkin siten, että mahdollisimman monelta asuntoparvekkeelta avautuu näkymä jokilaaksoon tai suistoon.

Meluselvityksessä on laskettu tieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot suunnitelman mukaisille oleskelualueille sekä rakennusten julkisivuille. Melulaskentojen perusteella on tutkittu melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla. Julkisivumelulaskentojen perusteella on selvitetty julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve sekä parvekkeiden toteuttamismahdollisuus ja lasitustarve. Melulaskennat on tehty tieliikenteen vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä.

byggnader som ska skyddas, men den del av området som ligger på åsidan ligger i ett bebott odlingslandskap som har varit nästan oförändrat i flera århundraden.

Lund- och kärrområdet på stranden, som anvisats för rekreationsbruk, och klippbranten och dess nedre delar hör till Kallbäcks strandäng, som har bedömts som ett värdefullt objekt av landskapsintresse i publikationen Uudenmaan perinnemaisemat (Ängar, hagmarker och skogsbeten i Nyland).

Enligt landskapsanalysen som färdigställdes i samband med utarbetandet av delgeneralplanen för Sibbesborg är skogsåsar varvade med öppna åkerfält karakteristiska landskapsdrag i ådalen. I detaljplaneområdet finns det inga öppna åkerfält. Till de delar som bevarats kan detaljplaneområdet definieras som en skogsås i storlandskapet.

3.1.3 Tätortsstruktur och kommunalteknik

Målet med detaljplaneändringen är att ändra områdets användningsändamål till bostadsbyggande. I Generalplan för Sibbo är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner, och i utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg, som är under arbete, är området en del av ett centrumområde avsett för bostads- och servicebyggande.

Kommunaltekniken i detaljplaneområdet tjänar det nuvarande småhusdominerade bostadsområdet. Det kommunaltekniska byggandet samordnas med de övergripande planerna i delgeneralplaneområdet. Var anslutningarna och linjerna är belägna och avlopps avloppshöjderna visas på kommunens tekniska kartor.

Den närmaste anslutningspunkten till fjärrvärmenätet är på ca 200 meters avstånd från planområdet på Sandbackavägen. Vattenlednings- och avloppsnätets placering visas i bilaga 4.

3.1.4 Särdrag och störande faktorer i miljön

Trafikbullret från Borgåleden (rv 7), som är väsentlig för trafikförbindelserna, sprids över det öppna deltat även till det område som planläggs. För att minska bullerolägenheterna kommer byggnaderna att bilda en sluten kvarterssida mot sydöst och därigenom skydda lek-, vistelse- och rekreationsområdena på kvarterens innergårdar. Beträffande inomhuslokalerna medför bullret inga betydande olägenheter, men de beräkningar som gjorts om ljudnivån som träffar fasaderna bör beaktas vid byggnadsplaneringen när man väljer typ och placering av balkonger att vistas på. I referensplanen har balkongerna placerats bakom andra byggnader där de är skyddade mot bullret dock så att vyer mot ådalen eller deltat öppnar sig från så många bostäders balkonger som möjligt.

I bullerutredningen har man beräknat medelljudnivåerna som vägtrafiken förorsakar dag- och nattetid för vistelseområdena i planen och för byggnadernas fasader. Utifrån bullerberäkningarna har man undersökt hur bullerriktvärdena utfaller på de gårdsområden och balkonger som är avsedda att vistas på. Utifrån fasadbullerberäk-

1. Osayleiskaava-aineiston aiemmassa vaiheessa / 2. Kaavaluonnosvaiheen massoittelu / 3. Kaavaehdotuksessa lisätty säilytettävää puustoa
1. I den tidigare fasen av delgeneralplansmaterialet / 2. Volymgestaltning i utkastskedet / 3. Trädbestånd som ska bevaras har lagts till i planförslaget

1. Kulttuurimaiseman taustaselvitys / 2. Metsittyneitä raunioita asemakaava-alueelta / 3. NATURA:lla suojeltu taimen
1. Bakgrundsutredning om kulturlandskapet / 2. Skogsbevuxna ruiner i detaljplaneområdet / 3. Ek som skyddats med stöd av NATURA

3.2 Suunnittelutilanne

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

Suunnittelualue on asemakaavoitettua aluetta. Kunnanvaltuuston 28.4.1988 (§82) hyväksymässä, 29.11.1988 vahvistetussa asemakaavassa alue on hotelli- ja kurssikeskusrakennusten korttelialuetta (KL-1) lukuun ottamatta Sipoonjoen vartta, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Sipoonjoen varrella suunnittelualueella on myös merkitty alue lähivirkistysalueeksi, jolle voidaan rakentaa veneilyä palvelevia rakenteita (VL-1).

Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu. Vuonna 1988 vahvistetun kaavan mukaisen hotelli- ja kongressikeskuksen rakentaminen keskeytyi 1990-luvun alussa, kun suunnitellun kaltaiselle toiminnalle ei lopulta ollut edellytyksiä.

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja Korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue sijaitsee taajamatoimintojen alueen (A), työpaikka-alueen (TP) ja haja-asutusalueen (MTH) rajalla.

ningarna har man utrett behovet av krav på ljudnivåskillnad i fasadkonstruktionerna samt möjligheten att bygga balkonger och behovet av inglasning. Bullerberäkningarna har gjorts med de prognostiserade vägtrafikvolymerna år 2035.

3.2 Planeringssituationen

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Planeringsområdet är ett detaljplanerat område. I den av kommunfullmäktige 28.4.1988 (§82) godkända och 29.11.1988 fastställda detaljplanen är området ett kvartersområde för hotell- och kurscentralsbyggnader (KL-1) med undantag för området strax intill ån, som har betecknats som ett område för närrekreation (VL). Längs Sibbo å finns också ett område för närrekreation där det är tillåtet att bygga konstruktioner som tjänar båtlivet (VL-1).

Vid planändringen ändras områdets användningsändamål. Byggandet av ett hotell- och kongresscentrum i enlighet med planen som hade fastställts år 1988 avbröts i början av 1990-talet när det visade sig att det inte fanns förutsättningar för den planerade verksamheten.

Näkymä korttelipihalta
Vy från kvartersgården

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen läheisyydessä sijaitsevaan tiivistettävään alueeseen. Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta ja pohjavesialuetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistama ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.4.2011 lainvoiman saanut Itä-Uudenmaan maakuntakaava sekä marraskuussa 2014 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava.

3.2.2 Maakuntakaavayhdistelmät

Uudenmaan yhdistetyssä maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen läheisyydessä sijaitsevaan tiivistettävään taajamatoimintojen alueeseen. Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta ja pohjavesialuetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu alueellisen keskustan ja kaupan palveluiden (k) alueita sisältävän tai sivuavan työpaikka-alueen (TP) välittömässä

I Generalplan för Sibbo, en plan med rättsverkningar godkänd av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och fastställd av Högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, ligger planområdet på gränsen mellan ett område för tätortsfunktioner (A), ett arbetsplatsområde (TP) och ett glesbygdsområde (MTH).

I Nylands landskapsplan hör planeringsområdet till ett område som ska förtätas nära centrumfunktionerna. Området omfattar också ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse, ett grundvattenområde och ett jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden eller behov av att styra friluftslivet (MU).

3.2.1 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Östra Nylands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 15.2.2010 och lagakraftvunnen genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, och Nylands landskapsplan, som fastställdes i november 2014.

3.2.2 Sammanställningar av landskapsplaner

I den sammanställda landskapsplanen hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner som ska förtätas nära centrumfunktionerna. Området omfattar också ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet

läheisyydessä sijaitsevaan taajamatoimintojen alueeseen (A). Alue on myös pohjavesialuetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään Sipoonlahden alueeseen ja Sibbesborgin keskiaikaisen linnasaaren alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Uudisrakentaminen on sovitettava ympäristöön siten, että edellä mainitut arvot eivät vaarannu.

Suunnittelualue on pohjavesialuetta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

3.2.3 Yleiskaava

Sipoonjoki on yleiskaavassa osoitettu Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavaan merkityllä tärkeällä tai vedenhankintaan tarkoitetulla pohjavesialueella. Tälle alueelle ei saa osoittaa pohja-/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja.

Yleiskaavaan merkitty tieliikenteen yhteystarvemerkintä on vanhentunut. Alueella valmisteilla olevassa Sibbesborgin osayleiskaavassa määritellään nämä yhteystarpeet tarkemmin.

3.2.4 Osayleiskaava

Sibbesborgin osayleiskaavoitus on käynnistetty joulukuussa 2012. Osayleiskaavalla on tarkoitus tarkentaa Sipoon yleiskaavan 2025 maankäytöllisiä linjauksia sekä toteuttaa maakuntakaavoitusta. Tässä asiakirjassa esitelty asemakaavan muutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavan aloituskortteleita. Hanketta on tarkoitus viedä eteenpäin rinnan Sibbesborgin osayleiskaavan kanssa ja huomioida sen tavoitteet asemakaavatasolla. Kortteli toimii esimerkkinä tuleville asuinkortteleille. Laadukas lopputulos ja maisemalliset seikat ovat siten erityisen tärkeitä.

Vuonna 2011 järjestetyllä Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailulla saatiin runsaasti erilaisia ratkaisumalleja alueen maankäytön toteuttamiseen. Osayleiskaavatyössä jatketaan tätä suunnitteluprosessia.

Osayleiskaavalla määritellään ne maankäytölliset periaatteet, joilla Sibbesborgista muodostuu raideliikenteeseen ja muuhun joukkoliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen pikkukaupunkimainen taajamakeskus, joka toteuttaa kestävän yhdyskunnan periaatteita. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminnoille sekä tarvittava tieverkko ja palvelurakenne. Osana osayleiskaavatyötä laaditaan aluetta koskeva toteu-

viktigt område av riksintresse, ett grundvattenområde och ett jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden eller behov av att styra friluftslivet (MU).

I Östra Nylands landskapsplan ingår planeringsområdet i ett område för tätortsfunktioner (A), som ansluter omedelbart till ett arbetsplatsområde (TP) som omfattar eller tangerar till områden för ett regionalt centrum och kommersiell service (k). Området omfattar också ett grundvattenområde, ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse och ett jord- och skogsbruksdominerat område med miljövärden eller behov av att styra friluftslivet (MU).

Planeringsområdet ingår i ett för kulturmiljön och värnandet om landskapet viktigt område av riksintresse – Sibbesborgs medeltida borgö och odlingslandskapet i Sibbo ådal. Vid den mer detaljerade planeringen av området ska man ta fasta på värnandet av särdragen i kulturmiljön samt landskapsområdets integritet och identitet. Bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden ska tryggas genom områdesanvändningen. Nya byggnader ska anpassas till miljön så att ovan nämnda värden inte äventyras.

Planeringsområdet är ett grundvattenområde. Åtgärder som vidtas i området eller dess omedelbara närhet ska planeras så att de inte permanent minskar mängden grundvatten eller försämrar dess kvalitet.

3.2.3 Generalplan

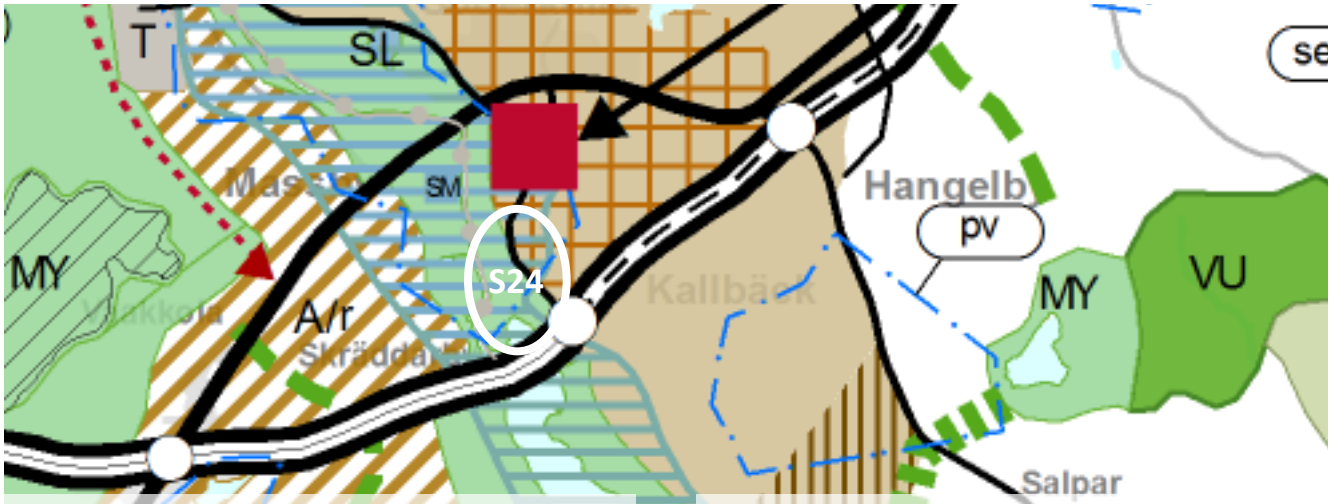
I generalplanen har Sibbo å anvisats som en del av nätverket Natura 2000. Planeringsområdet faller inom ett i generalplanen markerat viktigt grundvattenområde eller ett grundvattenområde avsett för vattenförsörjning. I detta område får inga verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet anvisas.

Beteckningen för ett förbindelsebehov för vägtrafik enligt generalplanen är föråldrad. Förbindelsebehoven definieras närmare i det pågående arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg.

3.2.4 Delgeneralplan

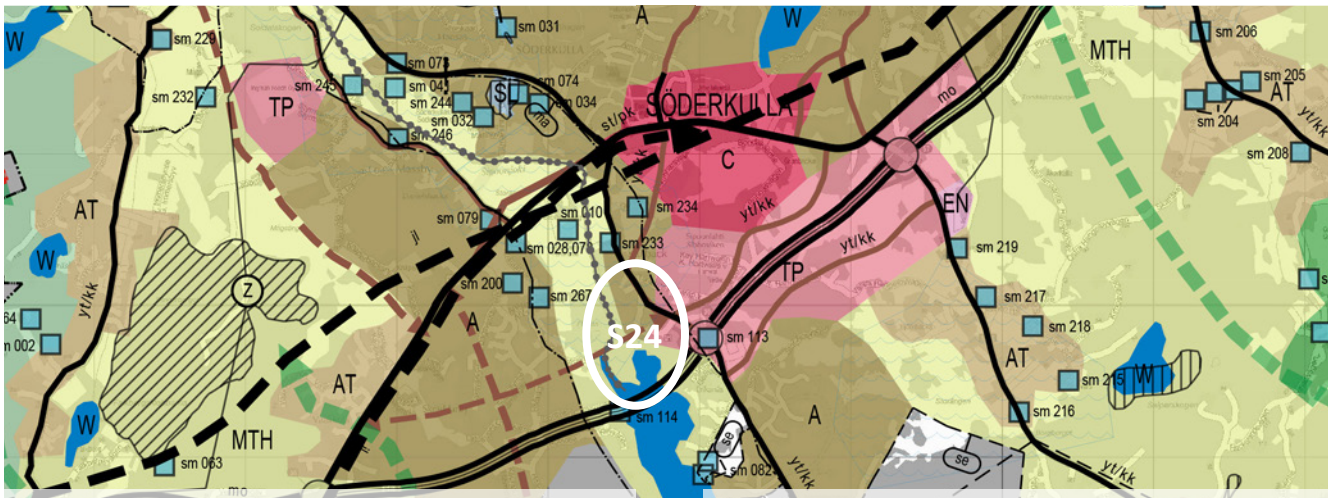
Delgeneralplanläggningen av Sibbesborg startade i december 2012. Syftet med delgeneralplanen är att precisera riktlinjerna för markanvändningen i Generalplan för Sibbo 2025 samt verkställa landskapsplaneringen. Det område vars detaljplan ska ändras och som behandlas i detta dokument hör till de kvarter som ska byggas först i delgeneralplanen för Sibbesborg. Avsikten är att projektet ska fortskrida parallellt med delgeneralplanen för Sibbesborg och beakta dess mål på detaljplanenivå. Ett kvarter utgör exempel för framtida bostadskvarter. Ett förstklassigt slutresultat och landskapsmässiga aspekter är därmed särskilt viktiga.

Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, som pågick år 2011, resulterade i rikligt med olika lösningsmodeller för genomförandet av markanvändningen i området. Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan är



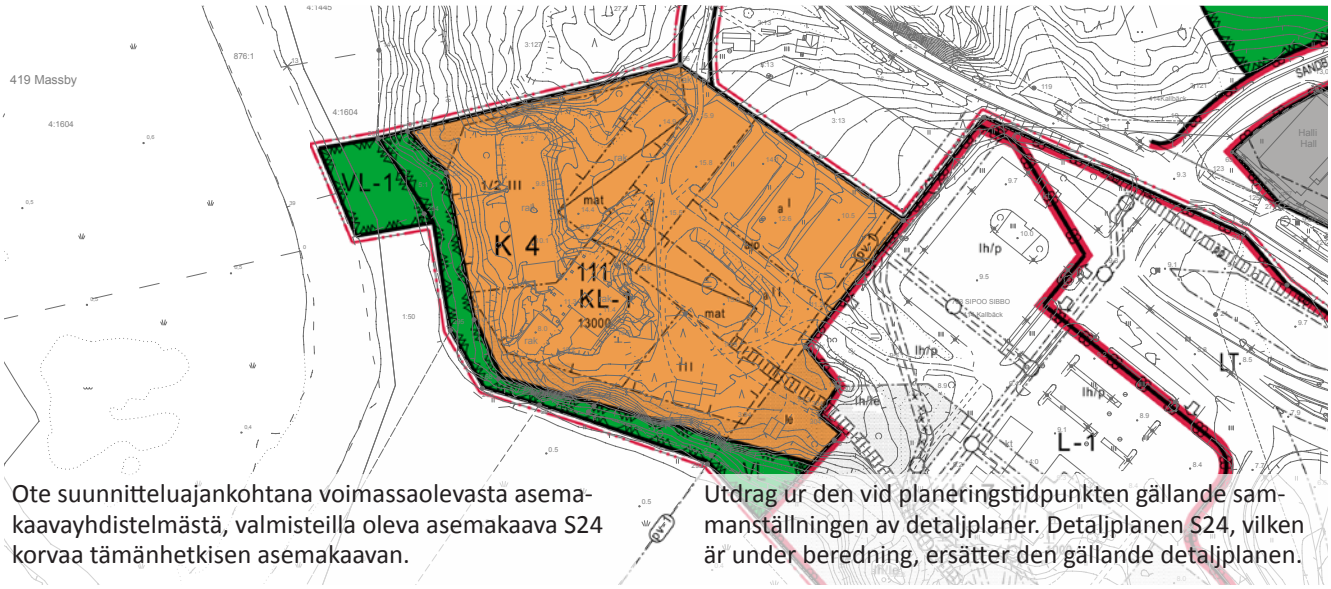
Ote suunnitteluajankohtana voimassaolevasta maakuntakaavojen yhdistelmästä, maakuntakaava on palautettu osittain valmisteltavaksi, mutta suunnittelualuetta koskevat merkinnät, esim. arvokkaasta maisemasta on huomioitu. (S24 asemakaava-alueen sijainti)

Utdrag ur den vid planeringstidpunkten gällande sammanställningen av landskapsplaner. Landskapsplanen har delvis återställts till beredning, men beteckningarna som gäller planeringsområdet, t.ex. om det värdefulla landskapet, har tagits i beaktande. (S24 detaljplaneområdets läge)



Ote suunnitteluajankohtana voimassaolevasta yleiskaavasta. Valmisteillaoleva Sibbesborgin osayleiskaava muuttaa yleiskaavatason suunnitelmia.

Utdrag ur den vid planeringstidpunkten gällande generalplanen. Delgeneralplanen för Sibbesborg, vilken är under beredning, förändrar planerna på generalplanenivå.



Ote suunnitteluajankohtana voimassaolevasta asemakaavayhdistelmästä, valmisteilla oleva asemakaava S24 korvaa tämänhetkisen asemakaavan.

Utdrag ur den vid planeringstidpunkten gällande sammanställningen av detaljplaner. Detaljplanen S24, vilken är under beredning, ersätter den gällande detaljplanen.

tusohjelma, asumisen ohjelma sekä elinkeino-ohjelma.

3.2.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan ja maanomistajan (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 9.12.2014 ja allekirjoitettu sekä kunnan että maanomistajan puolesta 13.1.2015.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laaditaan maan¬käyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.7 Rakennuskiellot

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa suunnittelualueella kunnanhallituksen päätöksellä 15.1.2013 (§10) 15.1.2018 saakka.

3.2.8 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia

Kaavamuutosta varten on laadittu luonto-, melu-, liikenne-, maaperän rakennettavuus- ja hulevesiselvitys.

en fortsättning på denna planeringsprocess.

I delgeneralplanen fastställs de principer för markanvändningen enligt vilka Sibbesborg utvecklas till ett tätortscentrum som stödjer sig på spårtrafiken och den övriga kollektivtrafiken – en småstad med mångsidiga funktioner som iakttar principerna om ett hållbart samhälle. I delgeneralplanen anvisas sådana byggnadsområden för boende och arbetsplatser som behövs för tillväxtmålet i generalplanen. Likaså anvisas ett vägnät och en servicestruktur för tillväxten. Inom ramen för arbetet med delgeneralplanen utarbetas ett genomförandeprogram, ett program för boendet samt ett näringsprogram.

3.2.5 Avtal om området

Avtalet om att starta detaljplanering mellan kommunen och markägaren (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) godkändes av kommunstyrelsen 9.12.2014 och det undertecknades av såväl kommunen som markägaren 13.1.2015.

Efter att planförslaget har varit framlagt upprättas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna.

3.2.6 Grundkarta

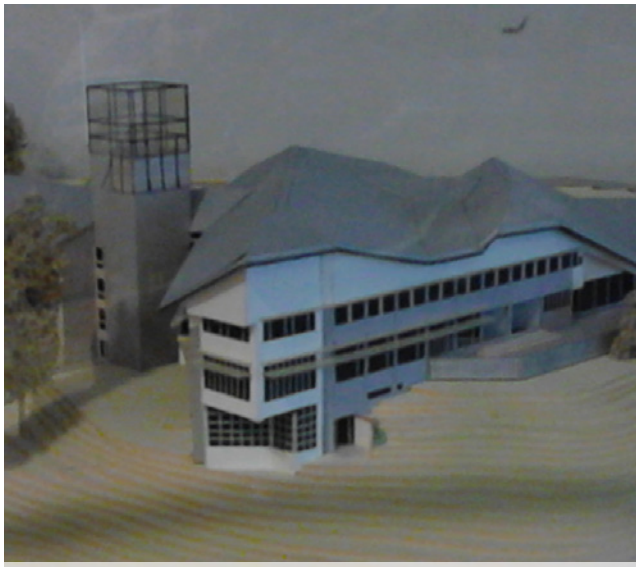
I anslutning till utarbetandet av planen har en grundkarta i skalan 1:1 000 aktualiserats.

3.2.7 Byggförbud

Genom kommunstyrelsens beslut 15.1.2013 (§10) är ett byggförbud enligt 38 § och en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) i kraft i området t.o.m. 15.1.2018.

3.2.8 Övriga beslut och planer som gäller området

För planändringen har en naturinventering, en bullerutredning, en trafikutredning, en utredning av jordmånens byggbarhet samt en dagvattenutredning genomförts.



Kongressihotellin arkkitehtuurisuunnitelmien malli
Modell i arkitekturplanerna för kongresshotellet.

Suunnittelualue nykytilassaan
Planeringsområdet i nuläget.

Asuntopula pahenee ruuhka-S

10.11.2014 5:00 | Päivitetty 10.11.2014 9:31

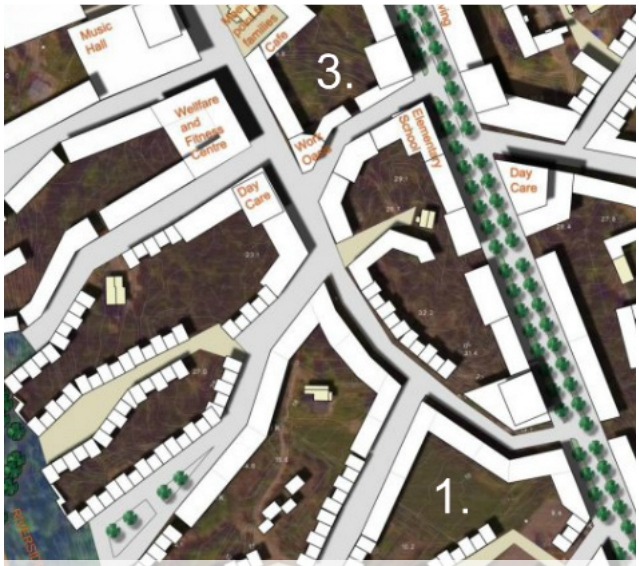
Asuminen Politiikka Rakentaminen

Kotimaa 25.3.2015 klo 17:03 | päivitetty 25.3.2015 klo 17:03

Matkailu- ja ravintola-alan ahdinko syveni viime vuonna rajan pinnassa

Talouden rakenteet
De ekonomiska strukturerna

Sibbesborgin alueen mielikuvasuunnitelmia
Plan över Sibbesborgsområdet på föreställningsnivå



Sibbesborgin alueen korttelirakennesuunnitelmia
Planer över kvartersstrukturer i Sibbesborgsområdet

Käsivaraluonnoksia asemakaavasuunnittelun alusta
Frihandsskisser från början av planläggningen

Käsivaraluonnoksia asemakaavasuunnittelun alusta
Frihandsskisser från början av planläggningen

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutosalue on osa pääkaupunkiseudun rannikonsuuntaista laajentumista ja liittyy Helsingin seudun työssäkäyntialueeseen. Sibbesborgin on tarkoitus kehittyä aluksi itsenäisenä taajamakeskuksena. Kehittymisen myötä se liittyy vaiheittain osaksi joukkoliikenneverkostoa, aluksi liityntäliikenteellä ja tehokkaalla bussiliikenteellä ja lopulta osaksi itäistä metrokäytävää.

Asemakaavan alueen rakennukset toteutuvat vaiheittain osana tätä kehitystä. On oletettava, että yksityisautojen merkitys pääasiallisena liikkumismuotona on aluksi itsestään selvä, mutta jos ja kun alue kehittyy ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat, vähenee myös henkilöautoilun suhteellinen tarve. Ensimmäisenä toteutuvien hankkeiden osalta pysäköintitilasta ei ole pulaa ja viitesuunnitelmissa esitetyllä tavalla parkkipaikat mahtuvat myös maankäytön maksimipotentiaalilla maantasoon, kun alue on rakennettu valmiiksi.

Rakennuspaikan muuttaminen asumistoimintojen käyttöön sopii eteläisen Sipoon alueella käynnissä olevaan kehitykseen, sekä maakunnallisessa kaavoituksessa linjattuun taajamatoimintojen sijoittumiseen. Asuinkortteleiden lomassa kulkevien kevyen liikenteen yhteyksien ja

4 Olika skeden i detaljplaneringen

4.1 Behovet av planering

Detaljplanens ändringsområde är en del av huvudstadsregionens utvidgning i kustriktningen och ansluter till Helsingforsregionens pendlingsområde. I det första skedet ska Sibbesborg utvecklas till ett självständigt tätortscentrum. Området ansluts etappvis till kollektivtrafiknätet: till en början med anslutningstrafik och effektiv busstrafik och till slut som en del av östra metrokorridoren.

Byggnaderna i detaljplaneområdet uppförs upp i faser som en del av denna utveckling. Man kan anta att privatbilar självfallet är det huvudsakliga färdmedlet till en början, men om och när området utvecklas och förutsättningarna för kollektivtrafiken förbättras kommer även det relativa behovet av privatbilism att minska. När det gäller de första byggprojekten finns det ingen brist på parkeringsplatser, och på det sätt som föreslagits i referensplanerna kommer parkeringsplatserna även att rymmas på markplan enligt maximipotentialen för markanvändningen i det skede när området har byggts klart.

Att ändra byggplatsen till ett område för boende är förenligt med den pågående utvecklingen i södra Sibbo och med riktlinjerna för placering av tätortsfunktioner enligt landskapsplaneringen. Planområdet, som enligt nuvaran-

puistomaisen alueen laajentamisen myötä nykyisen käyttönsä perusteella lähinnä hotelliasukkaille tarkoitettu kaava-alue ja sen lähiympäristö virkistysmahdollisuuksineen tulevat helpommin kaikkien sipoolaisten ulottuville.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja päätökset

Alueen asemakaavoitus sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2014-2017 sekä 2015-2018 (KH 25.11.2014).

Suunnittelu etenee rinnan Sibbesborgin osayleiskaavan kanssa.

Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajamaan välittömästi liittyvien asuin- ja työpaikka-alueiden rajalla. Osayleiskaavaluonnoksessa se liittyy Sibbesborgin keskeisiin asuinalueisiin.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.10.2014

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) ja kunnan aloitteesta. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 9.12.2014 ja allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan puolesta tammikuussa 2015. Sipoon kunnanhallitus on asettanut asemakaava-alueen osana Sibbesborgin osayleiskaava-aluetta MRL § 38 mukaiseen rakennuskieltoon ja MRL § 128 mukaiseen toimenpiderajoitukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Tämän kaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- kunnan päätöksentekijät
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen valmistelu käynnistettiin konsultin ja viranomaisten lähtötietopalaverilla 23.9.2014. Kunnan kaavoitusviranomaiset ovat ohjanneet kaavaprosessia sen kaikissa vaiheissa ja toimineet yhteyshenkilönä viranomaisyhteistyössä.

de ändamål närmast är avsett för hotellgäster, och dess näromgivning med alla sina rekreationsmöjligheter kommer att bli bättre tillgängliga för alla Sibbobor i och med de cykel- och gångbanorna till de nya bostadskvarteren och utvidgningen av det parkliknande området.

4.2 Planeringsstart och beslut

Detaljplaneringen av området ingår i kommunens planläggningsprogram för perioderna 2014–2017 och 2015–2018 (KS 25.11.2014).

Planeringen fortskrider parallellt med delgeneralplanen för Sibbesborg.

I enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ligger planeringsområdet på gränsen till de bostads- och arbetsplatsområden som har omedelbar anslutning till tätorten Söderkulla. I utkastet till delgeneralplan ansluter sig området till de centrala bostadsområdena i Sibbesborg.

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet hölls 24.10.2014.

Arbetet med att utarbeta detaljplanen har startats på markägarens (Kiinteistö Oy Sipoon Hotelli ja Koulutuskeskus) och kommunens initiativ. Avtalet om att starta detaljplaneringen godkändes av kommunstyrelsen 9.12.2014 och undertecknades av kommunen och markägaren i januari 2015. Då området är en del av Sibbesborgs delgeneralplaneområde har kommunstyrelsen utfärdat byggförbud enligt 38 § MBL och åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL för området.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.
Centrala intressenter i detta planarbete är:

-fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
-föreningar och organisationer som har verksamhet i området
-kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som t.ex. avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
-kommunens beslutsfattare
-övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Museiverket, Borgå museum, Trafikverket, Kervo Energi Ab, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk och Räddningsverket i Östra Nyland.

4.3.2 Anhängiggörande

Beredningen av planläggningen startades på ett möte om

Viistoilmakuva lounaasta
Snedflygbild från sydväst

13.10.2014 pidetyssä hankepalaverissa määriteltiin osapuolten tavoitteet ja tehtävät, sekä sovittiin kaavoituksen aloittamiseen liittyvistä järjestelyistä ja kustannuksista. Samalla aloitettiin jatkuva tavoitteiden toteutumisen ja hankkeen etenemisen arviointi lähtötietojen ja esiteltävän aineiston pohjalta.

Asemakaavatyö käynnistyi kaavatyön kuuluttamisella vireille 24.12.2014, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla (MRL 63 §).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS asetettiin julkisesti nähtäville 29.12.2014 – 13.2.2015 Kuntalan asiakaspalvelupisteeseen. Se oli nähtävillä myös Söderkullan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan www-sivuilla.

Kaavatyön käynnistymisestä tiedotettiin kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 11.5. – 9.6.2015. Asemakaavaluonnokseen oli mahdollista tutustua myös tiistaina 26.5.2015 Söderkullan kirjastolla (Amiraalintie 2) pidetyssä kaavanäyttelyssä.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 9.6.2015 mennessä seuraavilta tahoilta: Terveydensuoje-

utgångspunkterna som hölls mellan konsulten och myndigheterna 23.9.2014. Kommunens planläggningsmyndigheter har styrt planprocessen i alla dess skeden och agerat som kontaktpersoner i myndighetssamarbetet.

På ett projektmöte som hölls 13.10.2014 fastställdes parternas mål och uppgifter samt avtalades om arrangemangen och kostnaderna i anslutning till planläggningsstarten. På samma gång igångsattes en fortlöpande bedömning av målutfallet och projektets framskridande på basis av utgångsinformationen och beredningsmaterialet.

Detaljplanearbetet startade i och med att planarbetet kungjordes anhängigt 24.12.2014, arbetet projekterades och programmet för deltagande och bedömning (PDB) utarbetades (63 § MBL).

4.3.3 Deltagande och växelverkan

PDB lades fram offentligt 29.12.2014–13.2.2015 vid kunddisken i Sockengården. Det fanns till påseende även på Söderkulla bibliotek. Programmet för deltagande och bedömning kan läsas på kommunens webbplats.

Att planläggningen hade satts igång meddelades per brev till de av kommunen kända fastighetsägarna inom detaljplaneområdet och de närliggande områdena.

Planutkastet lades fram offentligt 11.5–9.6.2015. Utkastet

lu, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Liikennevirasto, HSL, Keravan energia, Museovirasto, Uudenmaan liitto, Porvoon museo ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY). ELY-keskus anoi lisäaikaa, toimitti lausunnon 3.7.2015 ja täydensi sitä 31.7.2015.

Tasan vuosi lähtötietopalaverin jälkeen, 23.9.2015, pidetyssä kaavasuunnittelupalaverissa käytiin läpi valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä tarkistettiin kunnan viranomaisten ohjeiden mukaan kaava-aluetta koskevia määräyksiä.

Asukkaiden esittämät mielipiteet on kerätty yhteen luonnosvaiheessa saatujen palautteiden perusteella. Lausuntojen ja mielipiteiden referaateista ja vastineista on laadittu vastinraportti.

4.4 Kaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toimivat alueen suunnittelun lähtökohtina MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa ja tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

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

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuk-

till detaljplan presenterades därtill på en planutställning som hölls på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) tisdagen 26.5.2015.

Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes för inlämning senast 9.6.2015 av följande instanser: Hälsoskyddet, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk, Trafikverket, HRT, Kervo Energi, Museiverket, Nylands förbund, Borgå museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM). NTM-centralen begärde mer tid, lämnade in sitt utlåtande 3.7.2015 och kompletterade det ytterligare 31.7.2015.

På ett planeringsmöte som hölls exakt ett år efter mötet om utgångsinformationen, 23.9.2015, behandlades de utlåtanden och åsikter som hade lämnats in om beredningsmaterialet samt justerade bestämmelserna om planområdet i enlighet med anvisningar från kommunens myndigheter.

En sammanställning av invånarnas åsikter har gjorts med utgångspunkt i den respons som inlämnades i utkastskedet. En rapport har sammanställts över referaten av utlåtandena och åsikterna samt bemötandena.

4.4 Planens mål

4.4.1 Markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms 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 ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana 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 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör utgångspunkten för planeringen såsom avses i 24 § MBL och detta detaljplaneringsarbete styrs framför allt av följande punkter:

Samhällsstrukturen utvecklas så att tjänster och arbetsplatser är lättillgängliga för olika befolkningsgrupper och i mån av möjlighet placeras nära bostadsområden så att behovet av personbilstrafik är så litet som möjligt. Trafiksäkerheten förbättras liksom betingelserna för kollek-

sina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

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

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

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

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

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

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

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

4.4.3 Asemakaavan valmistelu

Asemakaavan valmisteluvaiheessa tavoitteet ovat tarkentuneet. Luonnosvaiheen suunnitelmista saatu palaute, alueella tehdyt selvitykset, sekä osayleiskaava-aineiston taustaselvitysten analysointi ovat vaikuttaneet erityisesti niihin seikkoihin, jotka liittyvät suunnittelualueen rooliin kansallisestikin merkittävän maisema-alueen reunalla. Luonnontilaisena säilytettävä alue on merkitty kaavakarttaan ja tietokonemallinnusten avulla on tutkittu sen optimaalista laajuutta.

Sibbesborgin kaupunginosan saavutettavuus joukkoliikenteellä tulee paranemaan jatkossa. Valmisteluaineiston avulla aluetta tutkittiin sekä tiukemmalla, että väljemmällä pysäköintimitoituksella. Alueen joukkoliikenteen kehittymistä seurataan edelleen, mutta luonnosvaiheen aikana kunnan viranomaiset päätyivät mitoittamaan alueelle enemmän pysäköintipaikkoja.

Alueen halki kulkeva kevyen liikenteen yhteys rantaan todettiin toiminnallisesti paikkaan sopivaksi, mutta katsottiin paremmaksi esittää se kaavakartalla osana asuinkortteleiden pihajärjestelyjä, eikä varsinaisena kaupungin hoitamativtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

I stadsregionernas 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.

Stadsregionerna utvecklas som balanserade helheter genom att stödja sig på befintliga centra. Centrumen och särskilt deras centrumområden utvecklas till områden med ett mångsidigt utbud av tjänster, boendemöjligheter, arbetsplatser och fritidssysselsättningar.

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

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

Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Nya bostadsområden och andra bullerkänsliga verksamheter bör inte placeras i bullerområden utan att man säkerställer en tillräcklig bullerbekämpning.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvattnen beaktas, likaså behoven av förbrukning. Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändringar av grundvattnet ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken.

4.4.3 Beredning av detaljplanen

I beredningsskedet har målen för detaljplanen preciserats. Responsen på planen i utkastskedet, utredningar som gjorts i området samt analyseringen av bakgrundsutredningarna för delgeneralplanematerialet har särskilt påverkat de omständigheter som hänger samman med planeringsområdets roll i utkanten av ett landskapsområde som till och med är av riksintresse. Området som ska bevaras i naturligt tillstånd har markerats på plankartan och den

na puistona.

Lisääntyneet pysäköintipaikat, sekä luonnontilaisena säilytettävän alueen merkittävä kasvattaminen ovat vaikuttaneet jonkin verran rakennuksille varattavan alueen pienenemiseen. Suunnitelmaa on ehdotusvaiheessa kehitetty jonkin verran korttelimuotoa tiivistäen.

Meluselvityksistä saatujen äänitasoarvojen perusteella suunnitelmaa on kehitetty siten, että pihojen oleskelualueille vuotaa aiempaan suunnitteluratkaisuun verrattuna vähemmän tieliikenteen melua. ELY-keskuksen lausunnossa ehdotetut viherhuoneet voivat toimia asuntoparvekkeen tapaan, mikäli rakennussuunnitteluvaiheessa asuntoja halutaan avata enemmän itään.

optimala omfattningen av det har undersökts med hjälp av datormodellering.

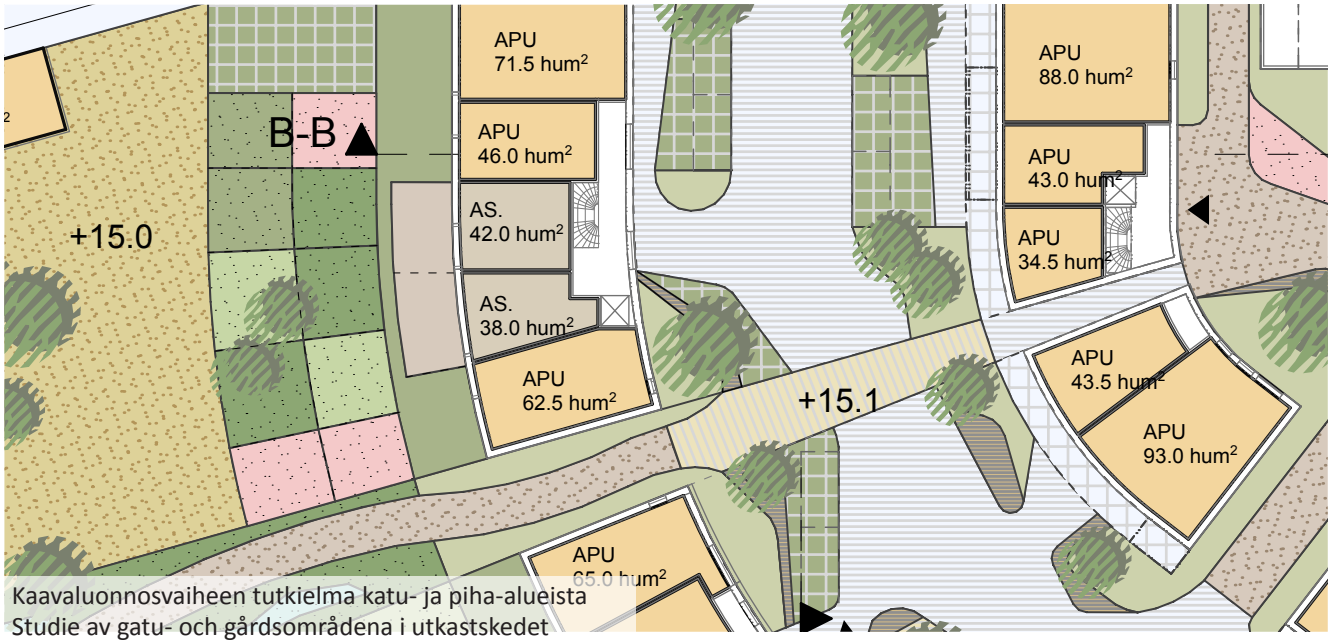
I fortsättningen kommer det att bli lättare att nå stadsdelen Sibbesborg med kollektiva trafikmedel. Med stöd av beredningsmaterialet granskades området med både en tätare och en glesare dimensionering av parkeringen. Utvecklingen av kollektivtrafiken följs upp alltjämt, men under utkastskedet beslöt de kommunala myndigheterna att reservera fler parkeringsplatser i området.

Lättrafikförbindelsen som går genom området till stranden konstaterades ligga lämpligt avseende funktionaliteten, men föreslogs bli placerad på kartan som en del av gårdsarrangemangen i bostadskvarteren, inte som en egentlig park som ska vårdas av staden.

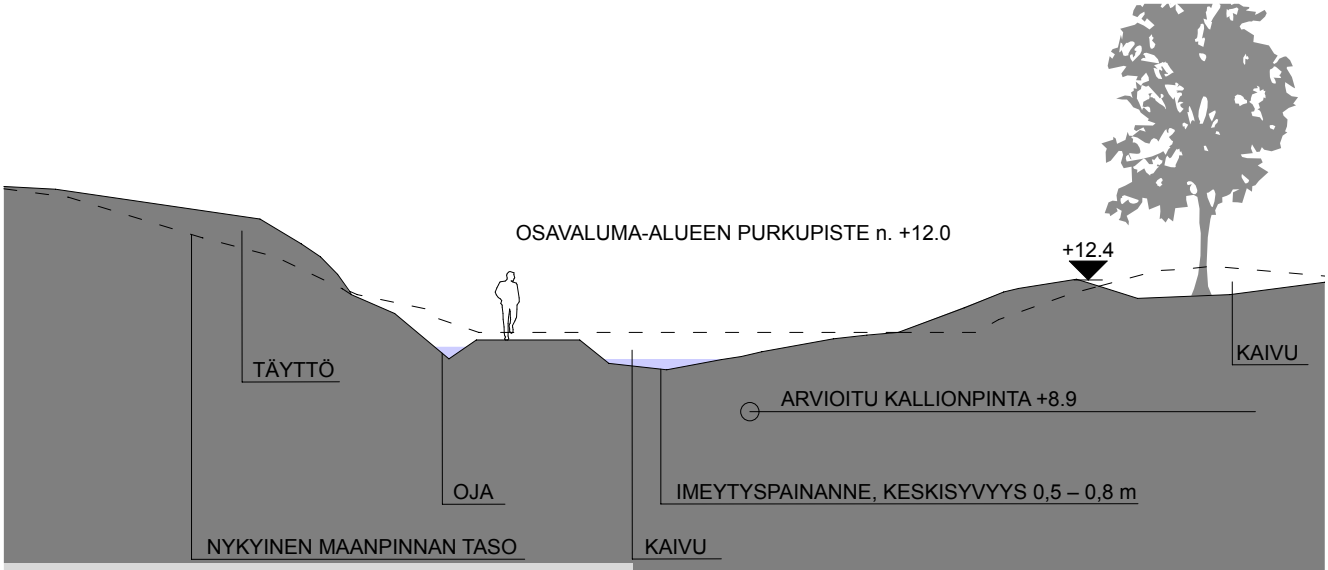
Ökningen i antalet parkeringsplatser och den betydande utvidgningen av det område som ska bevaras i naturligt tillstånd har i viss mån minskat det område som ska reserveras för byggnader. I förslagsskedet har kvartersformen förtätats något.

Utifrån de ljudnivåvärden som framkommit i bullerutredningarna har planen förbättrats så att mindre buller från vägtrafiken jämfört med den tidigare planlösningen läcker igenom till de områden av gårdsplanerna där man ska vistas. De i NTM-centralens utlåtande föreslagna grönrummen kan fungera på samma sätt som balkonger ifall man i byggplaneringsskedet vill öppna bostäderna mer mot öster.

Tutkielma rakennusten sovittamisesta maastoon
Studie av byggnadernas anpassning till terrängen



Kaavaluonnosvaiheen tutkielma katu- ja piha-alueista
Studie av gatu- och gårdsområdena i utkastskedet



Tutkielma sadevesien ohjaamisesta, luonnosvaihe
Studie av regnvattenstyrningen, utkastskedet

Viistoilmakuva kaakosta
Snedflygbild från sydost

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Sipoonlahden rannan kaavoituksen pohjaksi laadittujen viitesuunnitelmien kaupunkirakenteelliset ideat pohjautuvat niille odotuksille, joita Sibbesborgin kehityskuvassa on asetettu:

”Suomalaiset vanhat puukaupunkikeskustat ovat ohjeena katutilojen ja korttelirakenteen mitoitukselle vaikka talojen arkkitehtuuri olisikin tulkittu modernisti. Tiiviissä kaupunkirakenteessa yksilöllisyys asumisessa voi tarkoittaa esimerkiksi ryhmärakentamista, townhouse –talotyyppejä sekä Sipoo-pientaloja ja korttelitypologioita.

Kaupunkirakenne on eheä ja tiivis.

Yhdyskuntarakenteen eräs laatutekijä on avoimen maisematilan reunan pituus ja korttelien avautuminen maisemaan.”

Rannan puolella pistetalojen edusta liittyy luonnontilaiseen maisemaan, kadunvartta reunustava tiiviimpi rakennusrivistö muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen katutilan, jossa erilaiset rakennustyypit vaihtelevat. Esitetty korttelitypologia tarjoaa mahdollisuuksien kirjon erilaisille toteutustavoille. Pienin yksittäinen projekti voi olla yhden perheen itselleen rakennuttama townhouse –talo, toisaal-

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Idéerna till stadsstrukturen i de referensplaner som utarbetats som underlag för planläggningen av Sibbovikens strand grundar sig på de förväntningar som satts upp i utvecklingsbilden för Sibbesborg:

”Finländska, gamla trästadscentrum står som förebild för dimensioneringen av gaturummen och kvartersstrukturen, även om byggnadernas arkitektur skulle tolkas på ett modernt sätt. I den täta stadsstrukturen kan individuell boendestil t.ex. innebära byggande i grupper, townhousehustyper samt Sibbo-småhus och -kvarterstypologier.

Stadsstrukturen är sammanhängande och tät.

En kvalitetsfaktor i samhällsstrukturen i Sibbesborg är det långa, öppna landskapsrummet och kvarteren som vänder sig mot vyerna.”

Området framför punkthusen på strandsidan ansluter sig till ett landskap i naturligt tillstånd, och de förtätade byggnadsraderna som kantar gatan bildar ett enhetligt rum med olika slags byggnadstyper. Den föreslagna kvarterstypologin erbjuder en mångfald av olika sätt att genomföra detaljplanen. Ett hem i townhouse-stil som en familj byg-

ta kaava-alue voidaan toteuttaa myös yhtenä tai kahtena suurena hankkeena. Tonttijako on mahdollista toteuttaa usealla eri tavalla siten, että sopiva hankekoko löytyy niin ryhmärakennuttajalle kuin isommillekin toimijoille, sen mukaan ketä alue kiinnostaa.

Alueen poikki kaartava katu on paitsi liikenneyhteys, myös julkinen pihatila, joka rakennetaan talojen välissä torin tai aukion kaltaiseksi hidaskaduksi, jossa nopeudet ovat alhaisia ja lorviminen sallittua. Puutarhamaisempi julkinen ulkotila on korttelialueen poikki ulottuva asukaspuisto. Asukaspuistossa kulkeva kevyen liikenteen reitti tarjoaa näkymiä ja kaikille avoimen yhteyden rantaan. Asukaspuistossa sijaitsevat myös korttelin pienviljelypalstat, yhteinen leikkipaikka ja sadevesien imeyttämiseen tarkoitetut painanteet.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,66 ha. Noin 2/3 asemakaava-alueesta (65,6%) on osoitettu asuntorakentamiselle. Alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta kokonaisuudessaan 24900 kem2. Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,68 ja asuinkortteleiden keskimääräiseksi tehokkuusluvuksi hieman yli yksi (e=1,04).

Rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä II…VII. Rakennukset sijaitsevat maastossa siten, että korkeammat rakennukset ovat alarinteen puolella. Maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä n. + 20.0 ja + 7.0, joten alimmalla tasolla sijaitsevien VII kerrosten räystäskorko on jotakuinkin yhteneväinen ylemmällä tasolla sijaitsevien V kerroksisten rakennusten kanssa.

Viitesuunnitelmissa on noudatettu pysäköintinormia: 1 autopaikka 75 rakennettua kerrosneliömetriä kohden. Kaikki autopaikat sijaitsevat joko piha-alueella, kylmässä tallissa tai katoksessa. Kaavalla ei kielletä maanalaisten tai muuten rakenteellisten pysäköintijärjestelyjen toteuttamista. Kustannustekijät kuitenkin ohjaavat todennäköisesti muuhun kuin rakenteelliseen kokonaisratkaisuun, joten viitesuunnitelmaa tarkentavassa aineistossa on huomioitu ulkopysäköintipaikkojen riittävyys.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasuunnitelman mukaisen rakentamisen toteutuminen mahdollistaa rakennetun ympäristön osalta valtakunnalliset, alueelliset ja paikalliset tavoitteet työssäkäyntialueen asumisvarannon kasvattamisessa. Luonnonympäristön ja kulttuurimaiseman osalta kaavalla ratkaistaan ja rajataan ne alueet, joiden säästäminen on luonnonsuojeluun tai lähiympäristön viihtyisyyteen liittyen tärkeää.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostaloille varataan kaava-alueesta noin kaksi kolmannesta (65,6%)., eli yhteensä noin 2,4 ha. Näille alueille esitetään toteutettavaksi 24900 kem2 rakentamista. Te-

ger åt sig själv kan utgöra det minska enskilda projektet, men å andra sidan kan planområdet också genomföras som ett eller två stora projekt. Tomtindelningen kan genomföras på flera olika sätt så att en lämplig projektstorlek hittas för såväl gruppbyggare som större aktörer, beroende på vilka som intresserar sig för området.

Gatan som gör en båge genom området är förutom en trafikförbindelse även ett offentligt gårdsrum som byggs mellan husen som en lågfartsgata som har karaktären av ett torg eller en öppen plats, där hastigheterna är låga och det är tillåtet att ta det lugnt. Invånarparken som sträcker sig genom kvartersområdet är ett mer trädgårdsliknande offentligt rum. Cykel- och gångbanan som går genom parken erbjuder vyer och en för alla öppen förbindelse till stranden. I invånarparken finns även kvarterets odlingslotter, en gemensam lekplats och sänkor avsedda för absorption av regnvatten.

5.1.1 Dimensionering

Detaljplaneområdets areal är ca 3,66 ha. Ungefär 2/3 av detaljplaneområdet (65,6 %) har anvisats för bostadsbyggande. Bostadsbyggrätt har anvisats för sammanlagt 24 900 vy-m2. Områdeseffektiviteten blir 0,68 och det genomsnittliga exploateringstalet i bostadskvarteren blir något över 1 (e=1,04).

Våningstalet i byggnaderna varierar mellan II och VII. Byggnaderna placeras i terrängen så att de högsta byggnaderna finns på den nedre sluttningen. Markytan ligger på en höjd av ca + 20,0 ja och 7,0 och därmed ligger takskägget på byggnader med våningstalet VII längst nere ungefär på samma nivå som på byggnader med våningstalet V som ligger högre upp.

I referensplanerna har följande parkeringsnorm tillämpats: 1 bilplats per 75 byggd kvadratmeter våningsyta. Alla bilplatser finns antingen på gårdsområdet, i kalla garage eller carportar. Planen förbjuder inte underjordisk parkering eller andra strukturella parkeringsarrangemang. Kostnadsfaktorerna kommer dock antagligen att styra mot en övergripande lösning som inte är strukturell, och därför har man i materialet som preciserar referensplanen beaktat ett tillräckligt antal parkeringsplatser utomhus.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

När det gäller den byggda miljön kommer byggandet i enlighet med planen att möjliggöra de riksomfattande, regionala och lokala målen för att utöka bostadsreserven i om att utöka bostadsreserven i pendlingsområdet. Med hänsyn till naturmiljön och kulturlandskapet avgör och avgränsar planen de områden som bör bevaras med tanke på naturskyddet eller trivseln i närområdet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Ungefär två tredjedelar (65,6 %) av planområdet reserveras för flervåningshus, dvs. sammanlagt ca 2,4 ha. I dessa

hokkuus e=1,04. Osaa asuinkerrostalojen korttelialueesta koskee kaavamääräys kasvillisuuden säilyttämisestä.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueita on yhteensä 0,57 ha, eli 15,6% kaava-alueesta. Näillä alueilla on tarkoitus säilyttää puusto ja kasvillisuus koskemattomana.

Kaava-alueesta, noin 0,69 ha varataan liikennealueille.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa alueelle lisää asuinrakentamista, sekä asettaa tämän rakentamisen reunaehdot. Kaavan suorat vaikutukset rajoittuvat pääasiallisesti kaava-alueelle ja sen välittömään lähiympäristöön. Välillisesti lisärakentaminen vaikuttaa vähäisissä määrin alueellisesti.

5.4.1 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse historiallisesti merkittäviä rakennuksia, eikä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ole rakennetun ympäristön kokonaisuuksia, joihin asemakaavalla olisi suoranaista kaupunkikuvallista vaikutusta. Valmisteilla olevan Sibbesborgin osayleiskaava-alueen rakentuminen muuttaa alueen yleisilmeen kylämäiseksi pikkukaupungiksi ja asemakaavoitettava alue on elimellinen osa tätä kokonaisuutta.

Asemakaavalla syntyvät alueen ensimmäiset kerrostalokorttelit ja lähiseudun ensimmäinen rakennettu katutila. Rakennusten harjakattoinen pikkukaupunkimainen arkkitehtuuri ja sisäpihojen ympärille kiertyvä korttelitypologia perustuvat Sibbesborgin alueen kehitystyön yhteydessä tehtyjen asukaskyselyiden tuloksiin. Asuinkortteleiden suunniteltu tehokkuus on alueen nykyistä keskiarvoa huomattavasti suurempi ja osayleiskaavan myötä väestömäärä kasvaa lähiseudulla merkittävästi. Pidemmällä aikavälillä koko eteläisen Sipoon palvelurakenne ja infrastruktuuri tulevat muuttumaan.

5.4.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen arvioidaan vähäisiksi, sillä suunniteltu maankäyttö ei kohdistu varsinaiselle Natura-alueelle.

Esitettyjen viitesuunnitelmien mukainen rakentaminen ei vaadi ruoppaamista tai muita vesirakentamistoimenpiteitä. Kaavamääräyksillä rajoitetaan sitä, että hanke ei aiheuta rakennus- tai käyttövaiheessa vaikutuksia Sipoonjoen hydrologiaan.

Pohjavesien suojelua koskevalla kaavamääräyksellä kielletään sekä jätevesien, valuvien sadevesien, rakennusten, rakentamisaikaisten toimenpiteiden, että maanalaisten rakenteiden osalta ne toimenpiteet, jotka voisivat aiheuttaa pohjavesien vaarantumista.

Koko suunnittelualueen joenpuoleinen reuna, jossa alueen kaikki arvokkaimmat luontotyypit esiintyvät, esitetään

områden förslås byggande av 24 900 kvadratmeter våningsyta. Effektivitet e=1,04. För en del av kvartersområdet för flervåningshus gäller en planbestämmelse om att bevara vegetationen.

5.3.2 Övriga områden

Rekreationsområdena utgör sammanlagt 0,57 ha, dvs. 15,6 % av planområdet. I dessa områden är avsikten att bevara trädbeståndet och vegetationen orörda.

Ungefär 0,69 ha av planområdet reserveras för trafikområden.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya bostäder och ställer upp ramvillkor för nybyggandet. Planens direkta konsekvenser begränsas i huvudsak till planområdet och dess omedelbara näromgivning. Indirekt kommer tilläggsbyggandet att ha ringa konsekvenser regionalt.

5.4.1 Bebyggd miljö

På planområdet finns inga byggnader av historisk betydelse, och i planområdets omedelbara omgivning finns inte heller några bebyggda miljöer som detaljplanen skulle ha direkta stadsbildsmässiga konsekvenser för. Byggandet av Sibbesborgs delgeneralplaneområde, vilket är under beredning, kommer att förändra områdets framtoning mot en byliknande småstad och det område som nu detaljplaneras är en organisk del av denna helhet.

Genom detaljplanen uppkommer de första höghuskvarteren och det första byggda gaturummet i närregionen. Den småstadsliknande arkitekturen med sadeltak och kvarterstypologin som omger innergårdarna grundar sig på resultaten av invånarenkäter som genomfördes i samband med utvecklingsarbetet för Sibbesborg. Den planerade effektiviteten i bostadskvarteren är betydligt större än det nuvarande medeltalet i området och i och med delgeneralplanen kommer folkmängden att öka betydligt i närregionen. På längre sikt kommer servicen och infrastrukturen i hela södra Sibbo att förändras.

5.4.2 Naturmiljö

Detaljplanen bedöms ha ringa konsekvenser för Sibbo ås Natura-område eftersom den planerade markanvändningen inte berör det egentliga Natura-området.

Byggandet i de föreslagna referensplanerna kräver ingen muddring eller andra vattenbyggnadsåtgärder. Att projektet inte får några konsekvenser för hydrologin i Sibbo å under byggnads- eller användningsskedet kontrolleras med hjälp av planbestämmelser.

Genom en planbestämmelse som gäller skyddet av grundvattnet förbjuds sådana åtgärder i anslutning till avloppsvattnet, avrinnande regnvatten, byggnaderna och byggnadsskedet samt de underjordiska konstruktionerna som skulle kunna äventyra grundvattnet.

Viistoilmakuva lounaasta
Snedflygbild från sydväst

asemakaavalla säilytettäväksi. Säilytettäväksi merkityllä alueella sallitaan ainoastaan alueen läpikulkevan polun aukipitäminen. Mikäli polun linjausta muutetaan, on huolehdittava siitä, ettei se kulkisi herkimpien kosteiden osien läpi lainkaan. Säilytettävä alue toimii myös puskurivyöhykkeenä ruovikkoalueen eliöstön ja rakennetun alueen välissä.

5.4.3 Kulttuurimaisemaan liittyvien arvojen turvaaminen asemakaavoituksella

Sipoonlahden ja Sipoonjoen kohtaamispaikassa sijaitseva suistoalue on voimakas maisemallinen elementti kaava-alueen vieressä. Kaava-alueen merkitystä tätä maisemaa rajaavana elementtinä vahvistetaan. Asemakaavaan merkitään alue, jolla ympäristö säilytetään. Säilytettäväksi merkittyyn alueeseen kuuluu paitsi ruovikon reunaa myötäilevä virkistysalue, myös alueen sillä reunalla sijaitsevien asuinrakennusten lounaispuoleisen piha-alueen puusto.

5.4.4 Maisemallisesti arvokkaalle alueelle rakentaminen

Valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset selvitykset, sekä ylempien kaavatasojen määräykset muodostavat alueen suunnittelun reunaehdot. Asemakaavalla annettavien määräysten tarkoituksena on ohjata myös käytännön rakennussuunnittelua. Luonnon ja maiseman säilymiseen liittyvät rajoitukset näkyvät useissa eri kaavamääräyksissä, kussakin liittyen johonkin rakentamisen osa-alueeseen.

I detaljplanen föreslås att hela kanten på åsidan av planeringsområdet, där alla de mest värdefulla naturtyperna förekommer, ska bevaras. I det område som enligt beteckningen ska bevaras är det endast tillåtet att hålla stigen som går genom området öppen. Om stigens sträckning ändras bör man se till att den inte alls går genom de mest känsliga fuktiga delarna. Det område som ska bevaras fungerar också som en buffertzon mellan populationerna i vassruggarna och det byggda området.

5.4.3 Tryggandet av de kulturlandskapsmässiga värdena genom detaljplanering

Deltaområdet där Sibboviken och Sibbo å möts är ett starkt landskapselement intill planområdet. Planområdets betydelse som ett element som avgränsar elementet stärks. I detaljplanen markeras ett område där miljön ska bevaras. I det område som har betecknats för bevarande ingår, förutom rekreationsområdet som följer den vassbevuxna linjen, även trädbeståndet i gårdsområdet sydväster om bostadsbyggnaderna som längs områdets kant.

5.4.4. Byggande på ett landskapsmässigt värdefullt område

Utredningar på riksnivå, landskapsnivå och den lokala nivån samt bestämmelser i högre planer utgör ramvillkoren för planeringen av området. Syftet med bestämmelserna i

Rakennusten ja lähiympäristön muiden rakennettavien elementtien sijainti, sekä säilytettäväksi tarkoitetut alueet näkyvät aluerajauksina kaavapiirroksessa. Jotkin määräykset, kuten pohjavesien suojelu, esitetään aluetta koskevina yleismääräyksinä. Määräykset koskevat aluetta kaavan vahvistumispäivästä alkaen, eli ne koskevat myös rakennustyömaavaihetta ja rakennusten myöhempää käyttöä. Maisemallisesti arvokkaiden piirteiden säilymisen kannalta rakentamisessa ja sen suunnittelussa sekä valvonnassa olisikin toivottavaa, että määräysten teknisten yksityiskohtien lisäksi huomioidaan maisemallinen kokonaisuus myös jatkossa.

5.4.5 Väestö ja asukkaat

Väestönkehitysennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun ja koko Uudenmaan maakunnan väestömäärä jatkaa kasvuaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tiivis yhteiskuntarakenne on tavoiteltava ja asumisen tulee sijoittua työssäkäyntialueiden kanssa yksiin ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Sipoonlahden ranta toteuttaa näitä valtakunnallisia tavoitteita suoraan kaava-alueella hyvin ja toimii välillisesti toivottavasti myös kannustavana esimerkkinä koko alueen yhteiskuntarakenteen kehittymiselle samojen tavoitteiden edistämisessä.

Asukaskyselyiden perusteella ei alueella toteutettavaa rakentamista juurikaan vastusteta, mutta myös nykyinen maaseutumaisema lehmälaitumineen koetaan arvokkaaksi ja säilyttämisen arvoiseksi. Mikäli väestöennusteiden mukainen lisärakentaminen ja maaseutumainen maisema halutaan molemmat saavuttaa, on nykyistä merkittävästi suurempi korttelitehokkuus rakennetuilla alueilla perusteltu.

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan suorat taloudelliset vaikutukset liittyvät lisärakennusoikeuden mukanaan tuomaan kiinteistöjen arvonnousuun ja aluerakentamisen kustannuksiin. Arvonnoususta saatava hyöty ja kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset on jaettu maanomistajan ja kunnan kesken sopimuksella.

Välillisesti kaava-alueen vaikutus kuntatalouteen on väestöpohjan kasvun ja lisääntyvien verotulojen muodossa positiivinen. Rakentaminen itsessään lisää työllisyyttä väliaikaisesti ja asukkaiden mukana kasvava kulutuskysyntä lisää alueen yksityisten palveluiden houkuttelevuutta pysyvästi. Sipoonlahden rannan asemakaava itsessään ei lisää tarvetta nostaa kunnallispalvelujen tarjontaa, mutta osana koko alueen kehitystä tähänkin on hyvä varautua.

5.5 Liikenne ja ympäristön häiriötekijät

Kaavoitettava alue liittyy olemassa olevaan tieliikenneverkkoon. Liikenneselvityksen mukaan nykyliikennejärjestelyt ovat liikenteellisen toimivuuden kannalta riittäviä, kun kaavamuutoksen osoittama asuinrakentaminen on toteutunut ja Eriksnäsintien liikennemäärä on kasvanut 2500 ajoneuvoon vuorokaudessa alueen muun maankäytön kehittyessä tavoitetilanteessa 2025. Liikenteellinen toimivuus tulee arvioida uudestaan alueen muiden asemakaa-

detaljplanen är att styra även den praktiska byggnadsplaneringen. Begränsningarna för bevarandet av naturen och landskapet kommer till uttryck i flera planbestämmelser som utfärdats för respektive delområde av byggandet. Var byggnaderna och de övriga elementen som ska byggas i näromgivningen ligger och vilka områden som är avsedda att bevaras visas som områdesavgränsningar i planskissen. Vissa bestämmelser, såsom bestämmelsen om grundvattenskyddet, läggs fram som allmänna bestämmelser för hela området. Bestämmelserna är i kraft i området från och med dagen för fastställandet av planen, dvs. de gäller även under byggnadstiden och senare när byggnaderna är i bruk. När det gäller bevarandet av de för landskapet värdefulla dragen vore det vid byggandet och vid byggnadsplaneringen och -tillsynen önskvärt att man i fortsättningen förutom de tekniska detaljerna i bestämmelserna även beaktar den landskapsmässiga helheten.

5.4.5 Befolkning och invånare

Enligt prognoserna för befolkningstillväxten kommer befolkningen att fortsättningsvis öka i huvudstadsregionen och hela landskapet Nyland. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen bör en tät samhällsstruktur eftersträvas och bostadsområdena planeras så att de sammanfaller med pendlingsområdena och har goda trafikförbindelser. Sibbovikens strand uppfyller dessa riksomfattande mål väl direkt i planområdet och fungerar förhoppningsvis även indirekt som ett sporrande exempel på hur samhällsstrukturen i hela området kan utvecklas för främjandet av samma mål.

Enligt invånarenkäterna motsätter man sig knappt alls det planerade byggandet, men också det nuvarande landsbygdslandskapet med kohagar upplevs som värdefullt och värt att bevaras. Om man vill uppnå det tilläggsbyggande som förutses i befolkningsprognoserna och samtidigt bevara det landsbygdsliknande landskapet är det motiverat med en betydligt högre kvarterseffektivitet i de byggda områdena jämfört med dagsläget.

5.4.6 Ekonomiska konsekvenser

Planens direkta ekonomiska konsekvenser hänger samman med den värdeökning för fastigheterna som tilläggsbyggrätten medför och med kostnaderna för områdesbyggandet. Den nytta som värdeökningen ger och kostnaderna för planläggningen har genom ett avtal fördelats mellan markägaren och kommunen.

Planområdets indirekta konsekvens för kommunekonomin är positiv i och med att befolkningsunderlaget och skatteinkomsterna ökar. Byggandet i sig ökar sysselsättningen temporärt medan den konsumtionsefterfrågan som växer med antalet invånare kommer att göra de privata tjänsterna mer attraktiva på permanent basis. Detaljplanen för Sibbovikens strand ökar i sig inte behovet av ett utökat utbud på kommunala tjänster, men med tanke på hela områdets utveckling är det bra med beredskap även för det.

5.5 Trafik och störande faktorer i miljön

Kongressihotellin rakennusaikaisia rakennelmia alueella
Konstruktioner från den tid när kongresshotellet höll på att byggas i området

vojen ja katuverkon muutosten suunnittelun yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Rakennettavat korttelit estävät jonkin verran Porvoonväylän tieliikennemelun kulkeutumista, mutta pääasiallisesti meluolosuhteet säilyvät alueella ennallaan. Rakennettujen maanpintojen vedenläpäisy heikkenee ja alueella edellytetään tehtäväksi hulevesien viivytystoimia erillisen suunnitelman mukaan, jotta pintavalumien kokonaismäärä säilyy jotakuinkin ennallaan.

5.6. Asemakaavamerkinnät ja määräykset

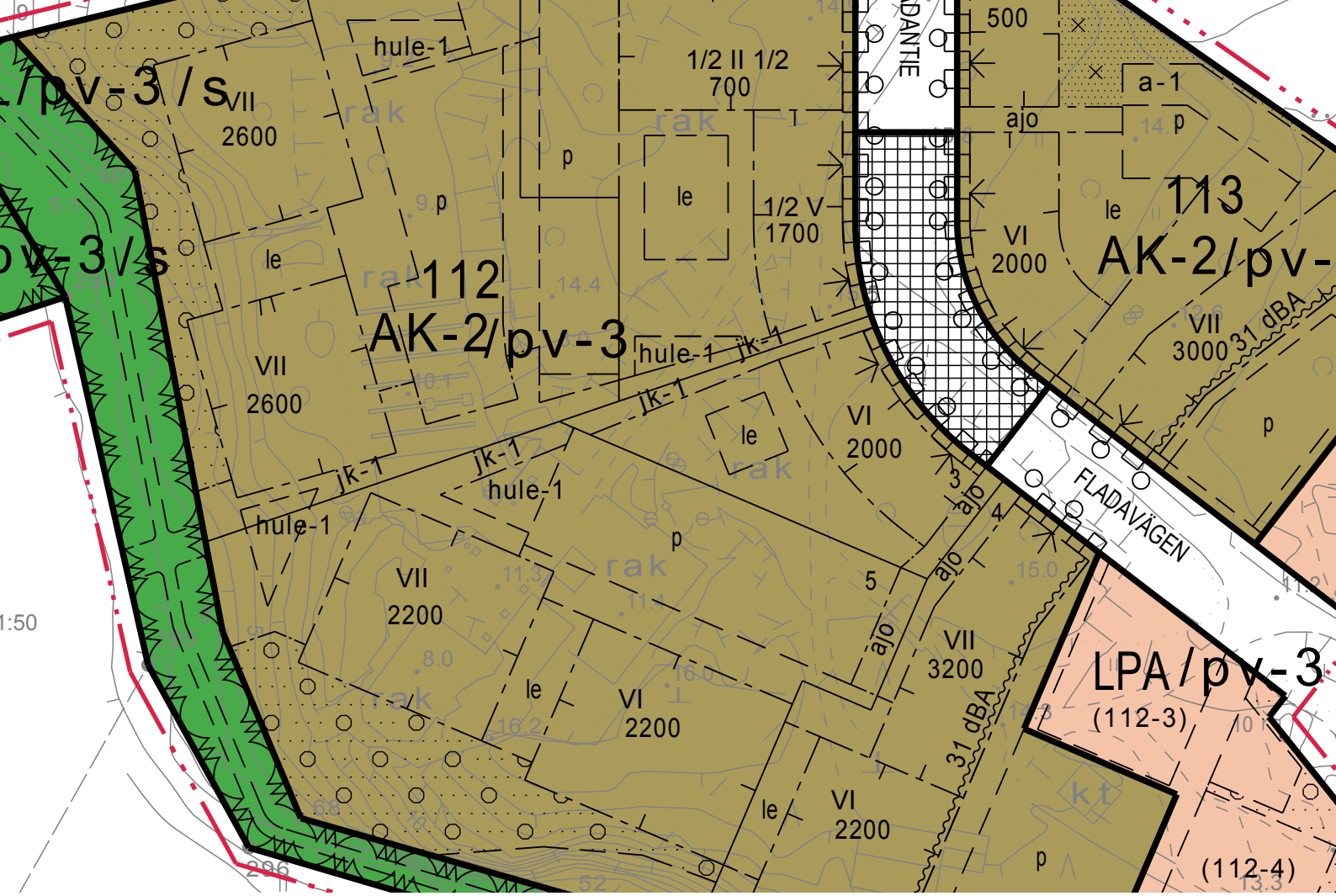
Asemakaavan merkinnät ja –määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota ympäristön häiriötekijöistä aiheutuvien haittojen torjuntaan, sekä alueen rakentamisesta ympäristöön kohdistuvien rasitusten minimoimiseen. Kaavamerkinnöillä osoitetaan rakentamisen sijoittuminen kartalla ja laajuus, sekä joitakin tarkempia rakennusten ja ympäristön rakentamiseen liittyviä yksityiskohtia.

Området ansluter sig till det befintliga vägtrafiknätet. Enligt trafikutredningen är den nuvarande trafikregleringen tillräcklig med hänsyn till funktionaliteten även när det bostadsbyggande som anvisas i planändringen har genomförts och trafikvolymen på Eriksnäsvägen har ökat till 2 500 fordon i dygnet allteftersom den övriga markanvändningen har utvecklats fram till målåret 2025. Att trafiken fungerar bör bedömas på nytt i samband med de övriga detaljplanerna i området och planeringen av ändringarna i gatunätet.

Planlösningen i sig medför inga nämnvärda miljöstörningar. Kvarteren som ska byggas förhindrar i någon mån att vägtrafikbullret från Borgåleden når området, men bullerförhållandena i området är i huvudsak oförändrade. De byggda markytornas förmåga att släppa igenom vatten försämras och åtgärder för att fördröja dagvattnet förutsätts enligt en separat plan för att den totala mängden ytavrinning ska hållas ungefär på samma nivå.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Detaljplanens beteckningar och bestämmelser följer miljöministeriets anvisningar. I planbestämmelserna fästs uppmärksamhet på bekämpningen av de olägenheter som störande faktorer i miljön medför samt på minimering av den belastning som byggandet har på miljön. Med planbeteckningarna anvisas var på kartan och i vilken omfattning man får bygga. Med beteckningarna anges också vissa andra detaljer i anslutning till byggnaderna och miljön.



6 Asemakaavan toteutus

6.1 Kaava-aineisto

Kaavakartta ja -määräykset on esitetty liitteessä 7.

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakentamistapa- ja lähiympäristön suunnitteluohjeet, jotka on asetettu nähtäville asema¬kaavan ehdotusvaiheessa. Ohjeessa esitetään viitesuunnitelmaratkaisuna esitetyn, kaavan mukaisen rakentamisen, kannalta oleellisia huomioita ja ratkaisuja.

Kaava-aineiston osana on kaavaratkaisua havainnollistava havainnekuva. Siinä esitetään yksi mahdollinen ratkaisu kaavan mukaiseen rakentamiseen. Havainnekuvasta voi nähdä alueelle suunniteltujen pysäköintiratkaisujen ja alustavien pihasuunnitelmien tilavaraukset, sekä kaavan mukaisen rakentamisen laajuuden sijainnin.

Yleisten alueiden rakentaminen ja kunnallistekniset työt toteutetaan kaava-alueella kaavamääräyksiä noudattaen, lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen mukaan. Kaavamääräyksissä esitetään rajoitukset jotka liittyvät mahdollisiin kunnallisteknisiin liittymiin.

6 Genomförandet av detaljplanen

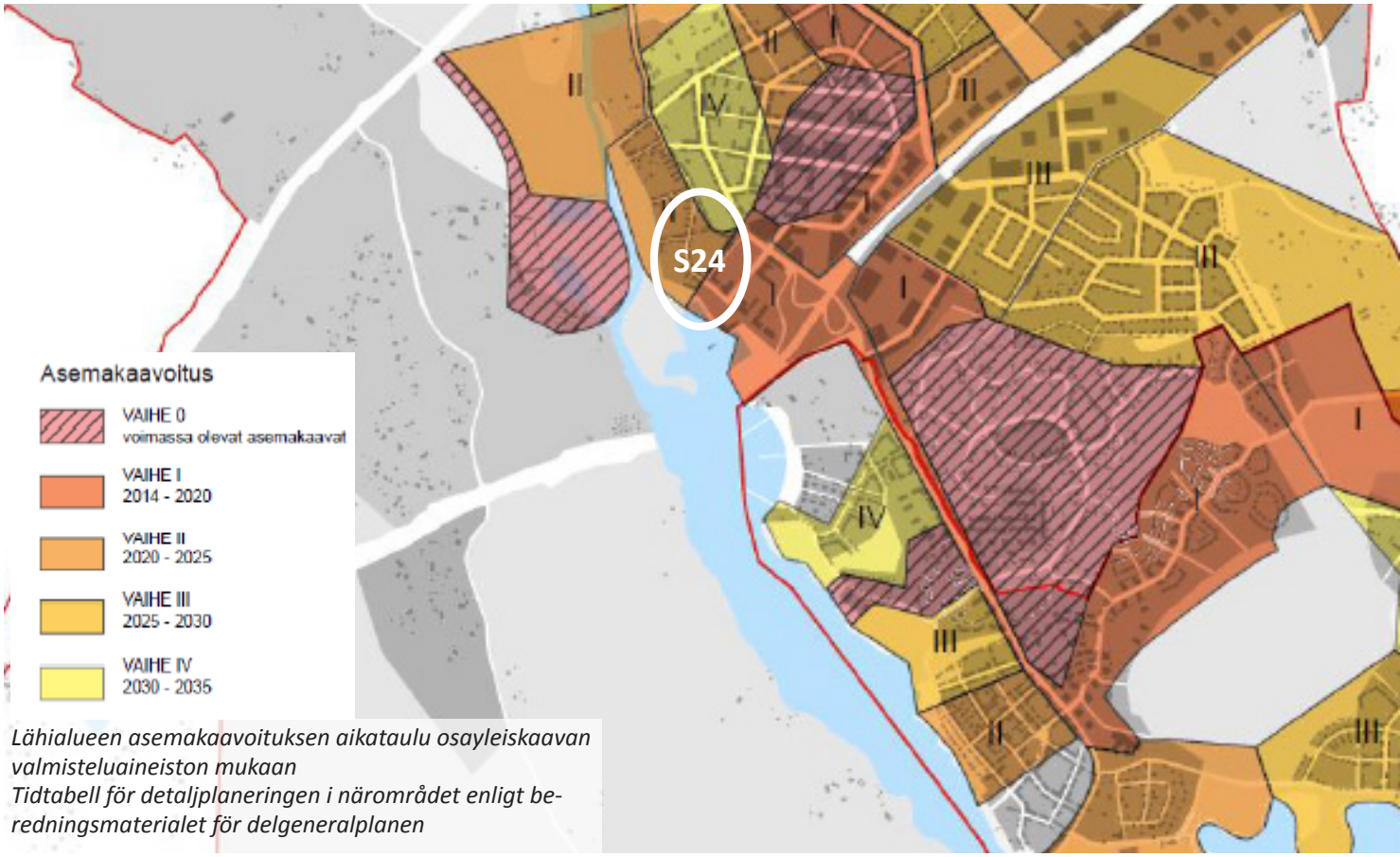
6.1 Planmaterial

Plankartan och -bestämmelserna presenteras i bilaga 7.

För genomförandet av detaljplanen har bindande byggsättsanvisningar och planeringsanvisningar för närmiljön utarbetats. Dessa har framlagts parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. Anvisningarna innehåller kommentarer och lösningar som är viktiga för det byggande som lagts fram i referensplanerna och som är förenligt med denna plan.

En illustration som visualiserar planlösningen ingår i planmaterialet. Illustrationen visar en möjlig lösning för byggande i enlighet med planen. Här kan man se områdesreserveringarna för de planerade parkeringslösningarna och preliminära gårdsplansskisserna samt var och i vilken omfattning det är möjligt att bygga enligt planen.

Byggandet av de allmänna områdena och de kommunaltekniska arbetena genomförs i planområdet med iakttagande av planbestämmelserna och anvisningarna för byggsätt och planering av närmiljön. I planbestämmelserna ges begränsningar som har att göra med eventuella kommunaltekniska anslutningar.



Lähialueen asemakaavoituksen aikataulu osayleiskaavan valmisteluaineiston mukaan
Tidtabell för detaljplaneringen i närområdet enligt beredningsmaterialet för delgeneralplanen

6.2 Aikataulu

Rakentaminen asemakaava-alueella alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja ensimmäiset rakennuspaikat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvien hallussa. Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain useamman vuoden kuluessa. Kerrallaan toteutettavan hankkeen suuruus riippuu rakennuttajan resursseista ja siitä kuinka monta rakennuttajaa alueella yhteensä tulee operoimaan. Yksittäinen rakennushanke on pienimmillään muutaman sadan neliön ryhmä- tai omatoimirakennuttamista ja suurimmillaan noin 5000 kem2 kokoinen kerrostalo tai taloryhmä. Jos kysyntä tonteista on suurta ja alueella toimii samanaikaisesti useampia rakennuttajia, voi asemakaava-alue valmistua nopeimmillaan ehkä noin viidessä vuodessa.

6.3 Seuranta

Kaava-alueelle rakentamista valvotaan ensisijaisesti rakennuslupamenettelyn kautta. Yleisten ja virkistysalueiden, sekä liikennejärjestelyiden alueelliset suunnitelmat valmistellaan ja sovitetaan kaavaan asemakaavoituksesta vastaavien virkamiestahojen kanssa yhteistyössä.

6.2 Tidtabell

Byggandet i detaljplaneområdet startar när planen har vunnit laga kraft och de första byggplatserna har övertagits av dem som vill börja bygga. Området kommer att genomföras etappvis under flera års tid. Hur mycket som genomförs i taget beror på byggherrens resurser och hur många byggherrar som över huvudtaget kommer att operera i området. Ett enskilt projekt är som minst gruppbyggande eller självständigt byggande på några hundra kvadratmeter och som störst ett flervåningshus eller en grupp av hus på ca 5 000 kvadratmeter våningsyta. Om det råder stor efterfrågan på tomterna och flera byggherrar är verksamma samtidigt i området kan detaljplaneområdet som snabbast bli klart på uppskattningsvis ungefär fem år.

6.3 Uppföljning

Byggandet i planområdet övervakas i första hand via förfarandet för bygglov. De områdesvisa planerna för allmänna områden och rekreationsområden och planerna för trafikregleringen bereds och samordnas med planen i samarbete med de tjänstemän som ansvarar för detaljplanläggningen.

Näkymä jokisuistolta
Vy från floddeltan

Sipoossa / Sibbo 9.12.2015

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö / planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

Pilvi Nummi / Hertta Ahvenainen
kaavoittaja / planläggare
arkkitehti / arkitekt

Konsultti

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Hakakuja 1, 02120 Espoo
+ 358 (0)10 281 7950
www.arkrouhiainen.fi

Petri Rouhiainen / Jani Jansson /
Mirja Merikari / Gaston Contarin / Viktor Virag

sipoo
sibbo